



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters in Wetter (Ruhr), Schöllinger Feld

AUFTRAGGEBER: BGB Grundstücksgesellschaft Herten

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Dipl.-Geogr. |
Niederlassungsleitung

PROJEKTBEARBEITUNG: Patrick Bergmann, M. Sc. Humangeogr.

Köln , den 12.11.2021, angepasst 04.10.2022 und 13.02.2024

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters in Wetter (Ruhr), Schöllinger Feld, von derzeit rd. 800 m² auf 1.150 m² Verkaufsfläche. Aufgrund des im Dezember 2021 in Kraft getretenen Einzelhandelserlasses NRW 2021 wurde das Gutachten erstmalig im Oktober 2022 angepasst. In der Zwischenzeit haben sich einige weitere aktuelle Einzelhandelsentwicklungen in Wetter (Ruhr) ergeben (u.a. Nachbelegung des Rewe-Marktes im zentralen Versorgungsbe- reich Grundschoßtel durch einen Netto Lebensmitteldiscounter), welche im Rahmen der vor- liegenden Aktualisierung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Stadt Wetter (Ruhr), des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein- Westfalen (IT. NRW) zur Verfügung. Des Weiteren erfolgten eine Standortbesichtigung sowie eine aktuelle Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Wetter (Ruhr) durch die GMA. Außerdem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommu- nalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Wetter (Ruhr). Alle Infor- mationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bes- tem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller se- kundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 12.11.2021, angepasst am 04.10.2022 und 13.02.2024
KO/BNP-jw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen	6
1. Ausgangslage, Planvorhaben und Aufgabenstellung	6
2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens	7
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	7
2.2 Landesplanung	8
2.3 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen	10
2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr)	14
2.5 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)	15
II. Grundvoraussetzungen der Planung	17
1. Sortimentscharakter des Planvorhabens	17
1.1 Definition des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter	17
1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	19
1.3 Bewertung der Sortimentsstruktur des Planvorhabens	21
2. Standort des Vorhabens	21
2.1 Makrostandort Wetter (Ruhr)	21
2.2 Mikrostandort Schöllinger Feld	24
2.3 Bewertung der Standorteigenschaften	28
3. Zwischenfazit zu den Grundvoraussetzungen der Planung	29
III. Ausnahmenvoraussetzung 1 - Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe	30
IV. Ausnahmenvoraussetzung 2 - Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung	36
1. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft	36
1.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	36
1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	39
2. Aktuelle Versorgungssituation (Wettbewerbssituation)	39
2.1 Wettbewerbssituation in Wetter (Ruhr)	39
2.2 Wettbewerbssituation im Umland	40
2.3 Zusammenfassende Betrachtung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	41
3. Zwischenfazit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung	42
V. Ausnahmenvoraussetzung 3 - Beeinträchtigungsverbot	44
1. Methodischer Ansatz	44
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	44
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	45
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	47

5. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	48
6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Wetter (Ruhr)	50
7. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK- 3. Fortschreibung 2020)	50
VI. Zusammenfassung	52
Verzeichnisse	55

I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen

1. Ausgangslage, Planvorhaben und Aufgabenstellung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen plant die Modernisierung eines in Wetter (Ruhr) bestehenden Aldi-Nord-Marktes am Standort Schöllinger Feld. Im Zuge dessen ist eine Verlagerung des Bestandsmarktes auf eine gegenüberliegende Freifläche¹ sowie eine Verkaufsflächenenerweiterung von derzeit rd. 800 m² auf dann rd. 1.150 m² geplant, sodass sich eine Erweiterungsfläche von ca. 350 m² ergibt. Vorrangiges betriebliches Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums eine optimierte Warenpräsentation zu ermöglichen und dadurch die Kundenfreundlichkeit im Markt zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist nach Angaben des Auftraggebers hingegen nicht vorgesehen. Durch die Verlagerung rückt die Filiale näher an die Wohnquartiere von Volmarstein heran und wird damit besser zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV erreichbar sein. Die Erschließung soll über einen neu zu bauenden Kreisverkehr an der Vogelsanger Straße / Köhlerstraße erfolgen, in dessen Zuge auch Fußgängerüberquerungen (Zebrastreifen) eingerichtet werden sollen. Damit folgt die Planung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadt Wetter (Ruhr), die wohnortnahe Versorgung zu stärken und Einkaufsfahrten mit dem MIV zu reduzieren.

Die Gesamtplanung inkl. der Neuerrichtung eines Kreisverkehrs erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Für den Verlagerungsstandort soll ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebietes (SO) aufgestellt werden. Im Zuge des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist daher eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben prüft. Insbesondere sind dabei die Regelungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW, hier die Ausnahmeregelung für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, zu beachten². Dabei sind auch die Aussagen des Einzelhandelserlass NRW 2021 zu berücksichtigen, der am 31.12.2021 in Kraft getreten ist.

Neben dem Nachweis eines überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentscharakters und der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes sind im Rahmen der Untersuchung vor allem folgende drei Voraussetzungen für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW zu untersuchen, nämlich ob

- eine Lage in einem benachbarten zentralen Versorgungsbereich oder an einem sonstigen integrierten Standort aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

¹ Nach Angaben des Auftraggebers sollen auf dem jetzigen Grundstück des Bestandsmarktes künftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

² Eine Realisierung des großflächigen Vorhabens über eine städtebauliche Atypik ist für diesen Standort nicht möglich, unter anderem aufgrund der Tatsache, dass in einem fußläufig erreichbaren Umfeld kein ausreichendes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial vorliegt, um einen großflächigen Lebensmittelmarkt auskömmlich zu gestalten. Das Vorhaben dient dennoch überwiegend der Nahversorgung eines heute unterversorgten Teilraums der Stadt Wetter (Ruhr), was auf die topografischen und damit verbundenen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Stadt zurückzuführen ist (vgl. auch nachfolgende Kapitel III und IV).

- /// zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Hier sind insbesondere die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Fragen zu beantworten bzw. folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben (Kapitel I., 2)
- /// Bewertung der Grundvoraussetzungen zur Planung (Kapitel II)
 - Bewertung des Sortimentscharakters des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens
 - Bewertung des Makrostandortes Wetter (Ruhr) und des Mikrostandortes Schöllinger Feld
- /// Bewertung der Lage des Vorhabenstandortes zu benachbarten zentralen Versorgungsbereichen und Bewertung des Vorliegens städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe (Kapitel III)
- /// Bewertung der Bauleitplanung im Hinblick auf die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (Kapitel IV)
 - Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
 - Darstellung der Wettbewerbssituation
 - Begründung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens
- /// Bewertung möglicher Auswirkungen (Auswirkungsanalyse; Kapitel V., 1 – 4)
 - Umsatzprognose und Umsatzherkunft
 - Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
 - Bewertung möglicher städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen
- /// Abschließende Bewertung der Vereinbarkeit mit den Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW (Kapitel V., 5)
- /// Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Wetter (Ruhr) 2018 (Kapitel V., 6) und dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) 2020 (Kapitel V., 7)

2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-

, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Für die vorliegende Bewertung ist insbesondere die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 zu beachten.

2.3 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

Weitere Handreichungen zum Umgang mit der Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW gibt der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021.³ Bei einem Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3

³ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichberechtigung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)

BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und Standort in einem allgemeinen Siedlungsbereich müssen die folgenden **Ausnahmevoraussetzungen** kumulativ erfüllt werden:

1. Lage in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich

- **Siedlungsstrukturelle Gründe** liegen vor, wenn *„die Suche nach Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich aufgrund siedlungsstruktureller Besonderheiten (z. B. der räumlichen Distanz zum Bezugsraum) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt. Dafür kommen u. a. räumlich trennende Barrieren wie Eisenbahntrassen oder Flüsse sowie eine durch eine entsprechende Topografie bedingte sehr disperse Siedlungsstruktur innerhalb einer Gemeinde in Frage, durch welche der nächstliegende zentrale Versorgungsbereich vor allem fußläufig nicht zu erreichen ist.“*⁴
- Für das Anbringen **städtebaulicher Gründe** ist zu prüfen,

*„ob im naheliegenden bestehenden zentralen Versorgungsbereich vorhandene Potenzialflächen für eine Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen oder durch seine Erweiterung ein Sondergebiet für ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt und festgesetzt werden kann. Das Ausscheiden dieser Möglichkeiten und die Wahl eines anderen Standortes kann nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden, wie sie beispielhaft im Ziel und in den Zielerläuterungen dargelegt sind. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild zu nennen. Es kommen aber auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, sofern ihre Zusammenlegung als nicht zielführend ausscheidet, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen in Frage. Eine erst dann folgende Alternativenprüfung für außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegende Standorte hat sich von innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“*⁵

2. Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Zunächst sind die aktuelle Nahversorgungssituation im Bezugsraum des Vorhabens aufzuzeigen und der **„wohnortnahe“ Bereich** zu definieren, für den das Vorhaben die Nahversorgung gewährleisten soll. Für die Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs ist laut Einzelhandels-erlass in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend. In verdichteten, städtischen Räumen ist hier als Anhaltspunkt auf einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius zurückzugreifen. Je nach konkreten räumlichen Gegebenheiten kann der Bereich jedoch weiter gefasst werden (z. B. unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern oder unter Einbindung einer entsprechend vorhandenen ÖPNV-Anbindung). Dies gilt insbesondere für den ländlichen Raum. Als Beleg für die Nahversorgungsfunktion einer Planung, kann der Vergleich des zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatz-

⁴ ebd., Seite 34

⁵ ebd., Seite 34

zes des Vorhabens mit der sortimentspezifischen Kaufkraft im zuvor definierten „wohnnahen“ Bereich dienen. Hier sollte eine **realistische Kaufkraftbindung** aufgezeigt werden. Der Einzelhandelserlass NRW führt hierzu weitergehend aus:

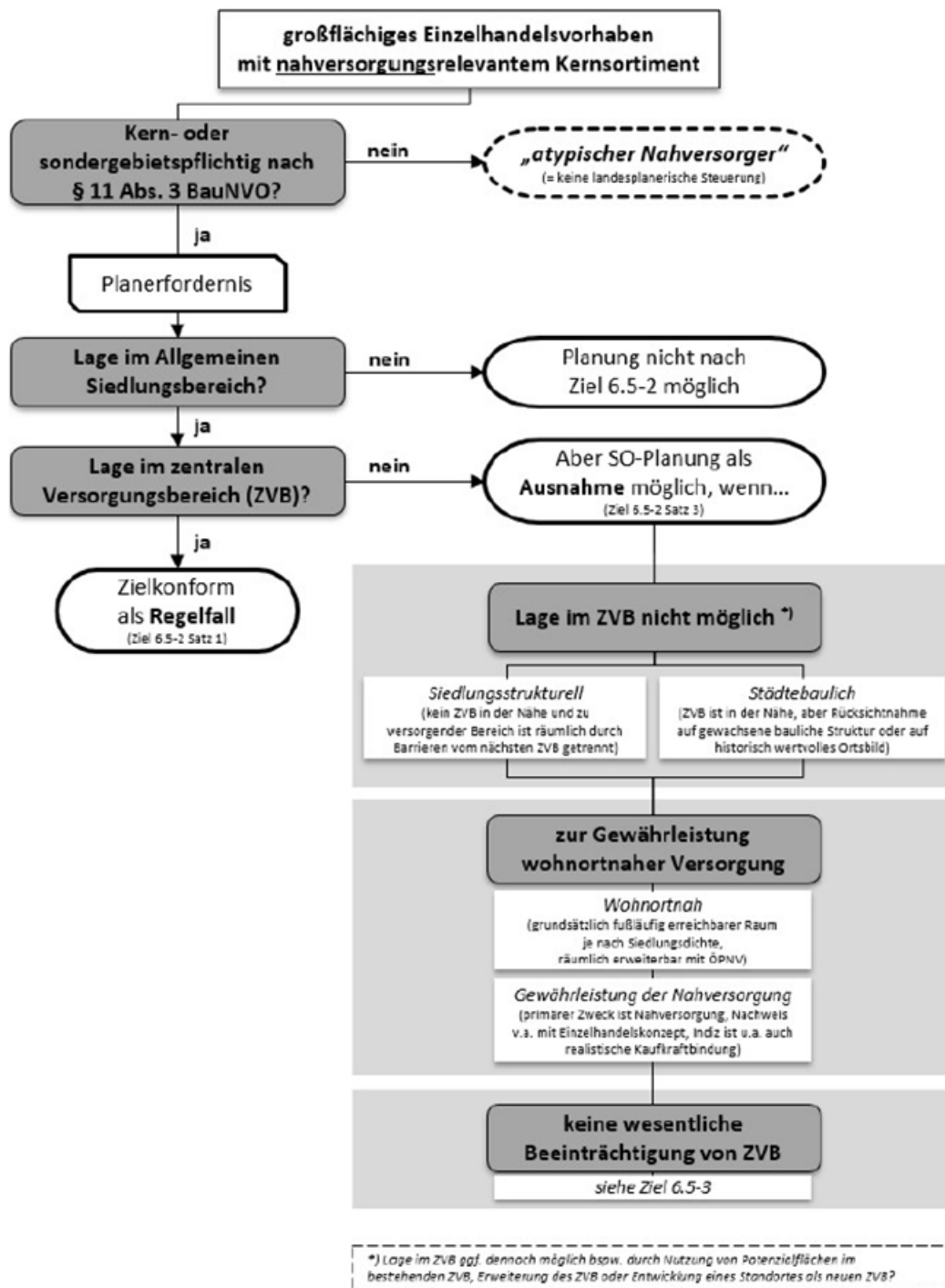
„Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird. Allerdings ist hierdurch eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist. Denn wegen besonderer räumlicher Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen wie auch im städtischen Raum – kann auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein.“⁶

3. Beeinträchtungsverbot

Als dritte kumulativ zu erfüllende Voraussetzung ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Hier verweist der Einzelhandelserlass weitergehend auf die Erläuterungen zu Ziel 6.5-3 LEP NRW.

⁶ ebd., Seite 36

Abbildung 1: Ablauf der Ausnahmeprüfung



Quelle: Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, Seite 37

2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr)

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Wetter (Ruhr) zu berücksichtigen. Im Jahr 2018 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr)⁷ als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verabschiedet. Diesem liegen folgende wesentliche **städtebauliche Zielsetzungen** zugrunde:

- /// **Ziel 1:** Sicherung der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum
- /// **Ziel 2:** Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche mit einem Hauptzentrum und drei Nahversorgungszentren
- /// **Ziel 3:** Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Stadtteilen

Mit dem **Standortstrukturmodell** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) und dezentralen Lagen erfolgen. Mit der „**Sortimentsliste der Stadt Wetter**“ werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert (vgl. Übersicht 1).

⁷

GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), 2018.

Übersicht 1: Sortimentsliste der Stadt Wetter

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel-handwerk und Tabakwaren, Getränke), Reform-waren ▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogerie-waren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apotheke-waren, pharmazeutische Artikel ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften zentrenrelevant ▪ Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren ▪ Bücher, Bastelartikel, Papier/Bürobe-darf/Schreibwaren, Spielwaren ▪ Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitäts-waren ▪ Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen etc.) ▪ Sportartikel, Sportkleingeräte, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwä-sche, Bettlaken, Kurzwaren, Handarbeiten ▪ Optische Erzeugnisse ▪ Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kom-munikationselektronik, Computer, Foto) ▪ Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte), Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Uhren, Schmuck ▪ Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel) ▪ Musikinstrumente / Musikalien, Briefmarken, Münzen	▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartenge-räte (z. B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Kinderwagen / Kinderautositze ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tape-ten ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen ▪ Büromaschinen ▪ Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmö-bel) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz-Zubehör (inkl. Kinderautositze), Motorrad-zubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör * Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar ** kein Einzelhandel im engeren Sinne

Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr), 2018, Seite 59.

Im Einzelhandelskonzept 2018 werden **vier zentrale Versorgungsbereiche** definiert. Neben dem **Hauptzentrum Innenstadt Wetter**, welches eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt, werden die drei **Nahversorgungszentren Volmarstein, Grundschtöl und Wengern** ausgewiesen. Der Verlagerungsstandort Schöllinger Feld befindet sich etwa 1,3 – 1,4 km (Luftlinie) südwestlich des Nahversorgungszentrums Volmarstein bzw. 1,5 – 1,6 km (Luftlinie) südlich des Nahversorgungszentrums Grundschtöl und liegt somit außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Wetter.

2.5 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)

Zur koordinierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet wurde ein gemeindeübergreifendes Steuerungskonzept erstellt – das **Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)**. Dieses wurde 2020 fortgeschrieben

und zwischen März 2020 und Juni 2021 von den Räten bzw. Fachausschüssen der Mitglieds-
kommunen beschlossen.⁸ Ziel des REHK ist eine abgestimmte Ansiedlungspolitik bezüglich der
Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dessen Gel-
tungsbereich.

Dazu zählen

„die Stärkung der innerstädtischen Zentren,

die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,

*die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit
nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb
der Zentren zu akzeptieren und*

*eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in
die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.“⁹*

Innerhalb des REHK ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in der
Steuerungsregelung 3 beschrieben. Demnach sollen sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversor-
gungsrelevantem Kernsortiment in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohn-
siedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsre-
levantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen darüber hin-
aus nur zugelassen werden, wenn sie der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grund-
versorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde
zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.¹⁰

⁸ vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Berei-
che (REHK) – 3. Fortschreibung (2020).

⁹ vgl. ebd., Seite 10.

¹⁰ vgl. ebd., Seite 36.

II. Grundvoraussetzungen der Planung

Als Grundvoraussetzungen zur Festsetzung eines Sondergebietes (SO) im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP NRW für einen großflächigen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Punkte anzusehen:

- Das Vorhaben umfasst einen ganz überwiegenden Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente, wobei im Rahmen dieser Analyse ein Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % herangezogen wird.
- Beim Vorhabenstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage.

1. Sortimentscharakter des Planvorhabens

1.1 Definition des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.¹¹ Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden¹².

¹¹ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

¹² Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 397.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung der Betriebsform „Discounter“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen Betriebstypen nachfolgend kurz definiert:¹³

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash and Carry:

Ein Cash-and-Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und

¹³ Quelle: ebd., Seite 394.

gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	62
Lebensmittelnähe Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	12	2.030	17	4.825	20
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zei- tungen / Zeitschriften, Elektro- waren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	12	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. Aktionswaren, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei Aktionswaren handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels die Flächeninanspruchnahme zunimmt. Im Discountsegment werden für Neubauten und Modernisierungen mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 – 1.500 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen.

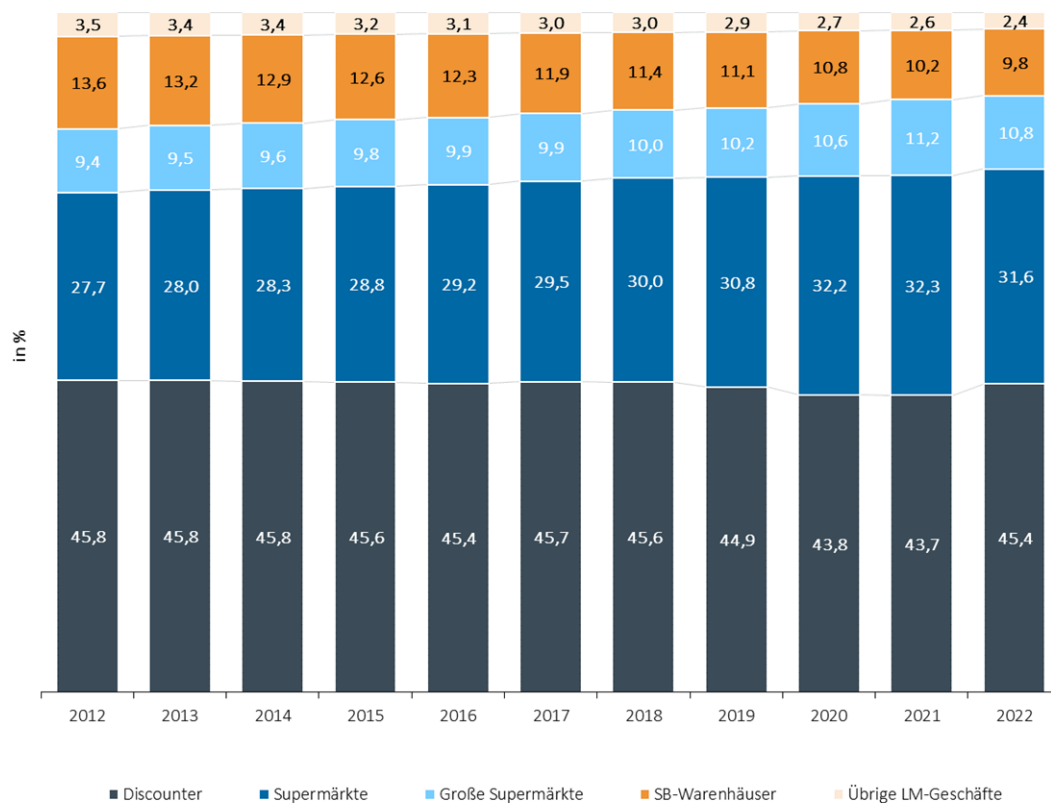
Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen

Jahren eine Steigerung erfahren. 2022 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 280,7 Mrd. € erzielt¹⁴. Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitativ volleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Ein weiterer Entwicklungstrend der Branche, der ebenfalls seit Jahren zu beobachten ist, ist die starke Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel. So schrumpft nach wie vor die Anzahl der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, während andererseits die vier größten Unternehmen der Branche 85 % des Marktanteils auf sich vereinen¹⁵. Bei den Discountern scheint der lang anhaltende Wachstumstrend gebrochen. Seit 2012 hat die Zahl der Discounter abgenommen, während sich die Zahl der Supermärkte noch leicht erhöht hat.¹⁶

Gleichwohl konnte der Betriebstyp „Discounter“ in den vergangenen Jahren seine Marktposition am gesamten Lebensmitteleinzelhandel weiter behaupten (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 2: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Retail Institute 2023

¹⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 64.

¹⁵ Quelle: Bundeskartellamt „Bundeskartellamt besorgt über Konzentration im Lebensmittelhandel“, Gespräch des Präsidenten des Bundeskartellamtes mit der dpa am 01.06.2013.

¹⁶ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 77.

1.3 Bewertung der Sortimentsstruktur des Planvorhabens

Vor dem Hintergrund der in Tabelle 1 dargestellten Sortimentsstruktur bei Lebensmitteldiscountern sowie der Sortimentsliste der Stadt Wetter (siehe Kapitel I., 2.3) kann das Erweiterungsvorhaben Aldi-Nord in Wetter (Ruhr), Schöllinger Feld, mit einer Größenordnung von ca. 1.150 m² Verkaufsfläche wie folgt bewertet werden:

- Anhaltspunkt dafür, ob das Vorhaben die erste der Grundvoraussetzungen für die Planung erfüllt, ist das Warenangebot des geplanten Marktes. Hierbei ist ausschlaggebend, ob es sich hinsichtlich des Sortiments um einen Nahversorger handelt. Bei Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 115 m² (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche) kann davon ausgegangen werden, dass der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² hinsichtlich seiner Warenangebote die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllt.
- Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) sind sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch ein Großteil der Nonfood I-Artikel (Drogeriewaren bzw. Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel) als nahversorgungsrelevant einzustufen. Hinzu kommen Sortimente aus dem Nonfood II-Bereich (Zeitungen / Zeitschriften, Blumen). Es ist also davon auszugehen, dass dieses Kriterium durch das Vorhaben eingehalten wird und mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt wird.

Diese Grundvoraussetzung zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW ist damit bei Einhaltung eines geringen Flächenanteils für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente¹⁷ erfüllt.

2. Standort des Vorhabens

Als zweites Kriterium, ob ein Vorhaben die Grundvoraussetzungen für eine wohnortnahe Versorgung erfüllt, ist die städtebauliche Integration des Standortes zu bewerten. Hier werden zunächst der Makrostandort Wetter (Ruhr) sowie der Mikrostandort Schöllinger Feld beschrieben und bewertet.

2.1 Makrostandort Wetter (Ruhr)

Die Stadt Wetter liegt im Osten des Ennepe-Ruhr-Kreises und ist in der landesplanerischen Hierarchie in Nordrhein-Westfalen als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Derzeit leben in Wetter rd. 27.851 Einwohner. Darauf entfallen auf Alt-Wetter rd. 8.161 Einwohner, auf Volmarstein rd. 11.684 Einwohner, auf Wengern rd. 6.474 Einwohner sowie auf Esborn rd. 1.532 Einwohner.¹⁸

Die Stadt Wetter grenzt an eine Reihe von Mittelzentren: Im Norden an Witten, im Nordosten an Herdecke, im Süden an Gevelsberg sowie im Westen an Sprockhövel. Im Osten / Südosten befindet sich das Oberzentrum Hagen (vgl. Karte 1).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Wetter im motorisierten Individualverkehr wird im Wesentlichen durch die Autobahn A 1 (Köln – Münster) sichergestellt. Eine Anschlussstelle

¹⁷ hier zugrunde gelegt: weniger als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente; der Nachweis hierfür ist durch den Antragsteller zu erbringen.

¹⁸ Quelle: Stadt Wetter, Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

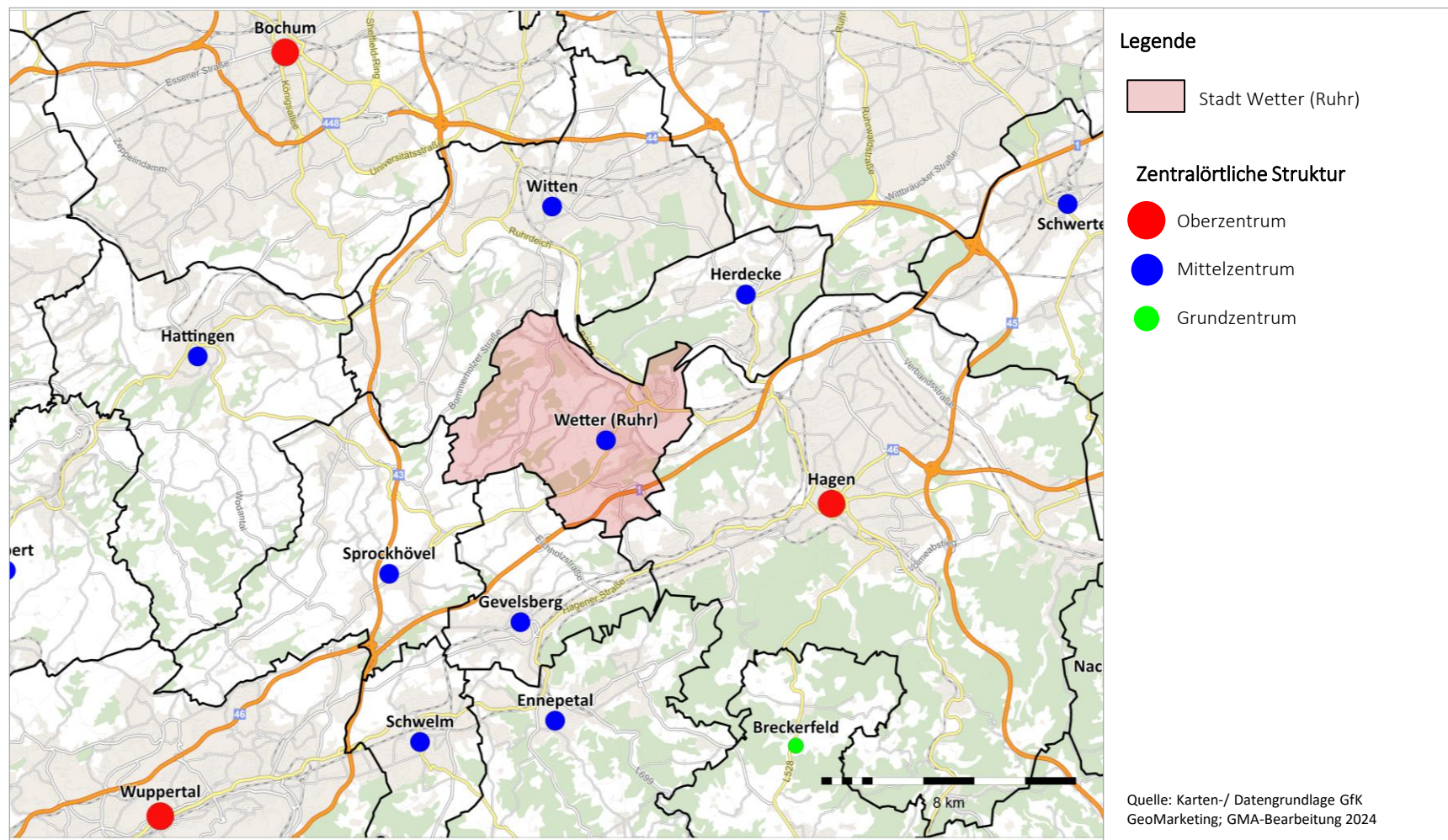
befindet sich im Stadtteil Volmarstein. Darüber hinaus verbindet die Bundesstraße B 226 das Stadtgebiet von Wetter mit den Nachbarkommunen Hagen und Witten. Die Bundesstraße B 234 führt von Alt-Wetter über Volmarstein in die westlich angrenzende Nachbarkommune Sprockhövel und stellt zudem eine Anbindung an die Autobahn A 43 dar. Den zentralen ÖPNV-Knotenpunkt bildet der Bahnhof in Alt-Wetter mit dem vorgelagerten Busbahnhof. Der Bahnhof Wetter wird vom Regionalexpress 16 (Essen – Siegen), von der Regionalbahn 40 (Essen – Hagen) sowie der S-Bahn 5 (Dortmund – Hagen) angefahren. Mehrere Buslinien verbinden Wetter zusätzlich mit den angrenzenden Nachbarstädten. Darüber hinaus ergänzen drei Bürgerbuslinien den innerstädtischen ÖPNV-Verkehr.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort in der Stadt Wetter betrug Mitte 2023 rd. 12.213 Personen. Die Zahl der Einpendler überstieg die Zahl der Auspendler um ca. 17 % (ca. 9.047 Einpendler stehen ca. 7.765 Auspendlern gegenüber)¹⁹, was verdeutlicht, dass die Stadt Wetter sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort geschätzt wird.

Die **naturräumlichen Gegebenheiten** in Wetter bedingen eine heterogene Siedlungsstruktur: Die Kernstadt Alt-Wetter befindet sich nördlich der Ruhr, wobei der Bereich zwischen Ruhr und Bahntrasse eine vergleichsweise ebene Topographie aufweist. Weiter nördlich steigt die Topographie stark an. Südlich der Ruhr befinden sich die Stadtteile Volmarstein, Wengern und Esborn. Von Alt-Wetter her kommend gelangt man über die Brücke der Ruhrstraße sowie über die Neue Ruhrbrücke auf die gegenüberliegende Seite von Wetter in den Ortsteil Oberwengern. Der Ortskern von Wengern befindet sich weiter in nordwestliche Richtung und weist, bedingt durch seine Nähe zur Ruhr, eine recht ebene Topographie auf. Im Gegensatz dazu gibt es im östlich sowie südöstlich gelegenen Stadtteil Volmarstein z. T. extreme Höhenunterschiede. Die Siedlungsgebiete befinden sich hier v. a. rund um das Ortszentrum von Volmarstein sowie entlang der Von-der-Recke-Straße, darüber hinaus im Ortsteil Grundschtötel und im Bereich Schmandbruch, südlich der Autobahn A 1.

¹⁹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit Stand 30.06.2023.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region



2.2 Mikrostandort Schöllinger Feld

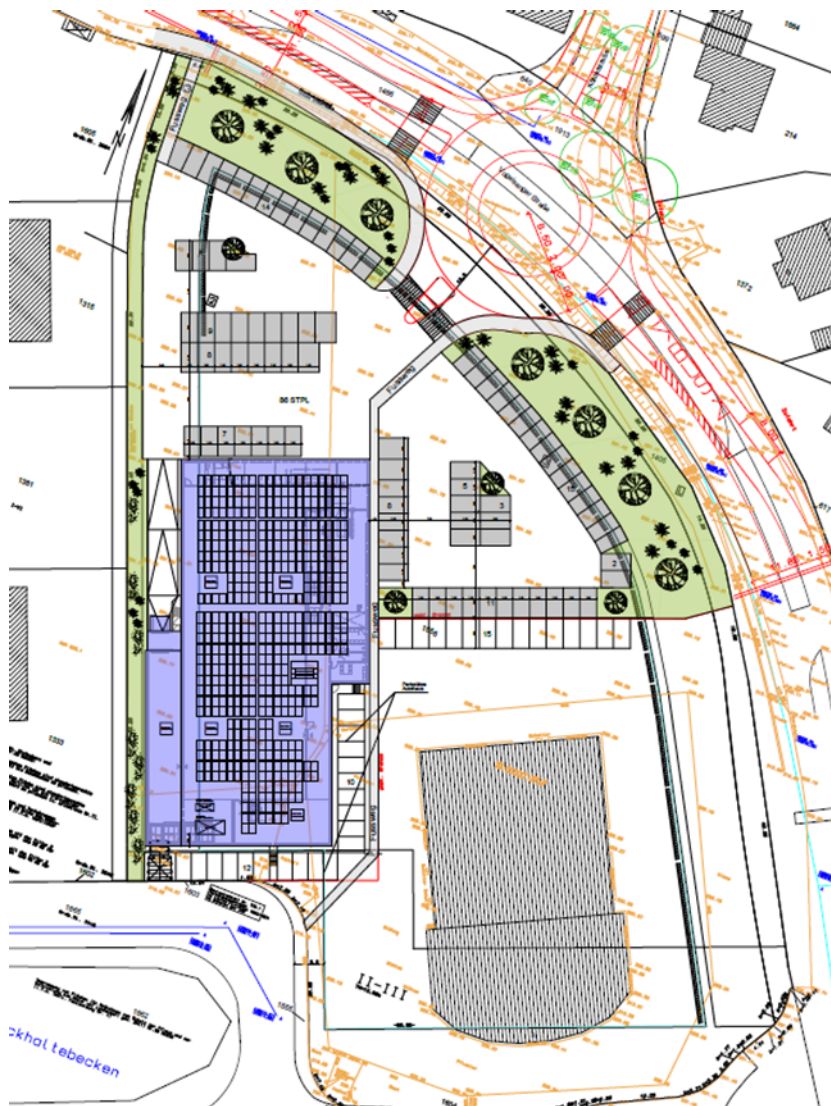
Der Standort des zu erweiternden Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters in der Straße Schöllinger Feld befindet sich am Rande eines Gewerbegebietes im Süden des Stadtteils Volmarstein. Im Zuge der Modernisierung ist eine **Verlagerung** des Aldi-Nord-Marktes auf die gegenüberliegende Straßenseite des Bestandsgebäudes geplant (vgl. Abbildung 2). Die Freifläche ist gegenwärtig größtenteils ungenutzt; eine Teilfläche des Grundstücks findet derzeit noch als Abstellplatz für Lkw-Anhänger Verwendung. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben zwar um eine Verlagerung der aktuellen Filiale handelt, jedoch nur auf die gegenüberliegende Straßenseite, kann insgesamt von einem etablierten Versorgungsstandort in der Stadt Wetter (Ruhr) gesprochen werden. Auf dem jetzigen Grundstück des Marktes sollen künftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Dies setzt voraus, dass der Aldi Bestandsmarkt aufgegeben und seitens des Betreibers auf die aktuelle Baugenehmigung verzichtet wird.

Das unmittelbare **Standortumfeld** wird in Richtung Süden und Westen überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, nördlich der Vogelsanger Straße durch Wohnnutzungen (vgl. Karte 2). Im Norden und Osten wird der Standort durch die Vogelsanger Straße begrenzt, im Süden grenzt er an ein Autohaus sowie im Westen an einen zu Rewe gehörenden Getränkemarkt. Weiter Richtung Westen schließen sich mehrere gewerbliche Nutzungen an. Das nächstgelegene Wohnquartier erstreckt sich direkt nördlich der Vogelsanger Straße (u. a. Köhlerstraße, Ziegelstraße). Größere Wohnsiedlungsgebiete befinden sich entlang der Vonder-Recke-Straße und der Stevelinger Straße sowie den dazugehörigen Nebenstraßen.

Die **Sichtbarkeit** des Verlagerungsstandortes von der Vogelsanger Straße ist aus nördlicher und südlicher Richtung gegeben.

Mit dem **Pkw** ist der Standort aus Richtung Volmarstein bzw. Grundschtöl über die Vogelsanger Straße / Schöllinger Feld zu erreichen sowie aus südlicher Richtung aus Richtung Schmandbruch ebenfalls über die Vogelsanger Straße. Die Zufahrt zur Filiale sowie die Anlieferung sollen über die Vogelsanger Straße erfolgen (vgl. Foto 4). Hier ist auf Höhe der Ein-/Ausfahrt ein Kreisverkehr geplant (vgl. Abbildung 2). Über die Straße An der Kohlenbahn gelangt man vom Standort in wenigen Fahrminuten zum Autobahnanschluss der A 1 (Dortmund – Köln). Damit ist insgesamt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes für den motorisierten Individualverkehr gegeben. Für den Pkw-Verkehr ist zudem eine ausreichend große Parkplatzanlage vor dem neuen Marktgebäude geplant. Eine **ÖPNV-Anbindung** besteht ebenfalls über die Bushaltestelle Stevening, die sich unmittelbar vorgelagert des projektierten Standortes an der Vogelsanger Straße befindet.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Lageplan des Vorhabens



Quelle: Adam Gisselbach Architektur GmbH, Stand: September 2021.

Insgesamt ist somit zwar von einem siedlungsräumlich integrierten Standort zu sprechen, der für Pkw-Kunden gut erreichbar ist. Allerdings rückt der Markt durch seine Verlagerung näher an die nördlich befindlichen Wohngebiete von Volmarstein heran und weist nun einen **direkten Anschluss an Wohnquartiere** auf (siehe Karte 2). Dadurch wird die Aldi-Filiale von diesen besser **fußläufig erreichbar** sein. In einem 700 m-Radius um den Verlagerungsstandort leben gegenwärtig ca. 2.500 Einwohner; in einem 10 Minuten-Gehweg-Radius sind es etwa 1.390 Einwohner.

Ferner ist der Standort aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung aus vielen Wohnquartieren „auf der Höhe“ in weniger als 10 Minuten problemlos mit dem Bus zu erreichen. Hierzu zählen u.a. der Ortsteil Schmandbruch (Busfahrtzeit ca. 2 Minuten; zusätzlich ca. 1.600 – 1.700 Einwohner²⁰), die Wohnsiedlungen entlang der Von-der-Recke-Straße (Busfahrtzeit ca. 2 – 5 Minuten;

²⁰

Die hier dargestellten zusätzlichen Einwohnerpotenziale beziehen sich auf die Wohnsiedlungsbereiche, die von der Bushaltestelle Steveling aus mit dem Bus in weniger als 10 Minuten zu erreichen sind und nicht innerhalb des 10 Minuten-Gehweg-Radius um den Projektstandort liegen.

zusätzlich ca. 1.200 – 1.300 Einwohner) sowie der Ortskern Volmarsteins (Busfahrtzeit ca. 7 Minuten; insgesamt ca. 1.300 – 1.400 Einwohner).

Am geplanten Kreisverkehr sind zudem Querungsmöglichkeiten der Vogelsanger Straße für Fußgänger in Form von Zebrastreifen und Fußgängerinseln vorgesehen, sodass die fußläufige Anbindung zusätzlich verbessert wird (vgl. Abbildung 2).

Durch die Ausrichtung des Eingangsbereichs nach Norden öffnet sich der Markt in Richtung der Wohnquartiere und der Bushaltestelle, was die Nahversorgungsfunktion ebenfalls unterstreicht.

Foto 1: Grundstück der geplanten Aldi-Nord Verlagerung (Schöllinger Feld)



Foto 2: Plangrundstück (aus Richtung Süden, Schöllinger Feld)



Foto 3: Kreisverkehr an der Vogelsanger Straße

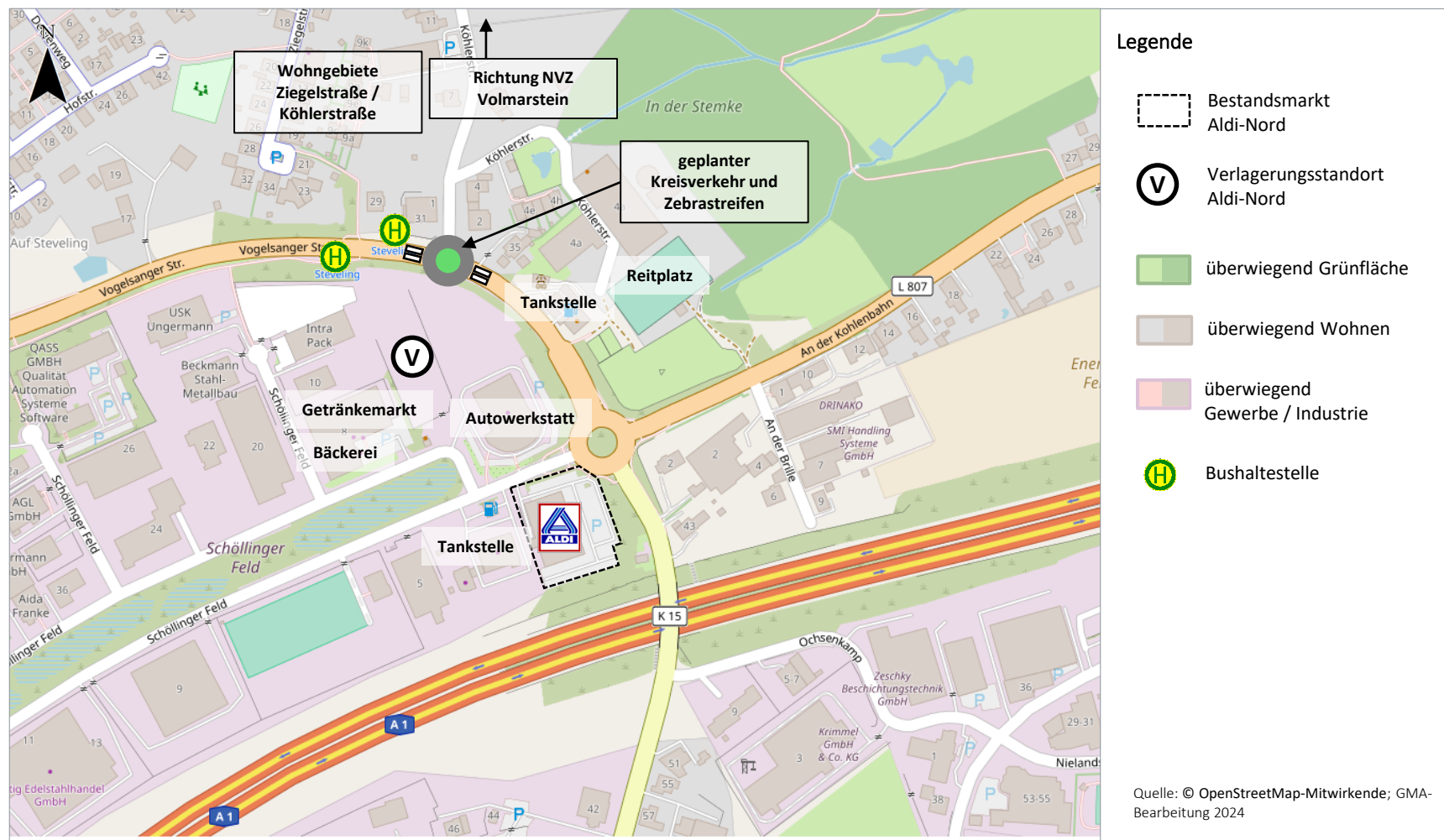


Foto 4: Geplante Zufahrt an der Vogelsanger Straße (aus Richtung Norden)



Fotos: GMA

Karte 2: Mikrostandort Schöllinger Feld



Gemäß des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) 2018 liegt der Vorhabenstandort **nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches**. Die nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum Volmarstein (ca. 1,3 – 1,4 km Luftlinienentfernung) und das Nahversorgungszentrum Grundschtötel (ca. 1,5 – 1,6 km Luftlinienentfernung) – hier sind die Lebensmittelmärkte CAP-Markt und perspektivisch Netto ansässig.

2.3 Bewertung der Standorteigenschaften

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben auch einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Im Hinblick auf die städtebauliche Integration als Grundvoraussetzung der Planung sind insbesondere folgende Aspekte zu nennen:

Positive Standortfaktoren:

- + direkter Anschluss an Wohngebiete in nördlicher Richtung; fußläufige Erreichbarkeit wird durch Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) am geplanten Kreisel Vogelsanger Straße / Köhlerstraße noch verbessert
- + Standort rückt näher an die Wohnquartiere von Volmarstein heran, öffnet sich in Richtung der Wohnbebauung
- + ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Stevening“) in unmittelbarer Nähe vorhanden; auch hier Verbesserung der Anbindung durch Heranrücken des Marktes an die Bushaltestelle
- + direkte Anbindung an Schöllinger Feld / Vogelsanger Straße und somit gute Erreichbarkeit mit dem Pkw
- + durch die direkte Anbindung an die Vogelsanger Straße keine Verkehrsbeeinträchtigungen in den Wohngebieten durch Kunden- und Anlieferverkehr
- + Standort gut einsehbar

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Wetter (Ruhr) sowie am Rande eines Gewerbegebietes gelegen ist. Dennoch weist der Verlagerungsstandort einen deutlichen Wohngebietsbezug im direkten Umfeld auf. Ferner rückt der Aldi-Markt durch die Verlagerung näher an die nördlich der Vogelsanger Straße liegenden Wohnquartiere heran. Durch die Einrichtung des Kreisverkehrs und den damit verbundenen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger / Radfahrer (Zebrastreifen) und die grundsätzliche Ausrichtung des Marktes in Richtung Norden besteht für diese Wohngebiete eine gute fußläufige Anbindung, sodass der Markt eine klare Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Anbindung an den ÖPNV wird ebenfalls verbessert; in unmittelbarer Nähe zum Verlagerungsstandort ist eine Bushaltestelle vorhanden. Insgesamt kann der Standort Schöllinger Feld somit als siedlungsräumlich integriert bezeichnet werden.

Im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) aus September 2022 wird der Standort daher bereits als siedlungsräumlich integrierte Lage eingeordnet.

Das Verlagerungsgrundstück ist als Ausweichstandort darstellbar, falls kein stärker integrierter Standort im südlichen / südwestlichen Bereich des Stadtteils Volmarstein existiert, der die Anforderungen an eine geeignete Potenzialfläche erfüllt (vgl. hierzu Kapitel III). Unter dieser Prämisse wird die städtebauliche Integration des Standortes als Grundvoraussetzung einer wohnortnahen Versorgung gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt.

3. Zwischenfazit zu den Grundvoraussetzungen der Planung

Unter Berücksichtigung der Maßgaben der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW sind die Grundvoraussetzungen zur Planung wie folgt zu bewerten:

- Der zu erweiternde Lebensmitteldiscounter wird voraussichtlich auf **mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** gemäß Sortimentsliste der Stadt Wetter führen. Für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (hier: sog. Nonfood II-Sortimente mit Ausnahme von Zeitungen / Zeitschriften, Blumen) ist nur ein geringer Flächenanteil vorgesehen.²¹ Damit erfüllt das Verlagerungs- / Erweiterungsvorhaben die erste Grundvoraussetzung (ganz überwiegender Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente) gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW.
- Der Verlagerungsstandort weist einen deutlichen Wohngebietsbezug auf und kann somit als **siedlungsräumlich integriert** bewertet werden. Das Vorhaben wird den Stadtteil Volmarstein versorgen. Für Teile des Stadtteils (insbesondere bis zu den Quartieren südlich der Von-der-Recke-Straße) übernimmt der Standort auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion. Für den Bereich Schmandbruch ist der Vorhabenstandort der nächstgelegene Nahversorger. Unter der Voraussetzung des Nichtvorhandenseins eines stärker integrierten Standortes wird auch die zweite Grundvoraussetzung (städtebaulich integrierte Lage) erfüllt.

Die Grundvoraussetzungen gemäß der Anforderung des Ziels 6.5-2 LEP NRW werden aus gutachterlicher Sicht unter Einhaltung o. g. Bedingung erfüllt.

²¹ Der Nachweis hierfür ist durch den Antragsteller zu erbringen.

III. Ausnahmevoraussetzung 1 - Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe

Ziel 6.5-2 führt aus, dass Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche realisiert werden dürfen, wenn – neben anderen Ausnahmekriterien, die allesamt kumulativ zu erfüllen sind²² – nachweislich eine Lage in den (umliegenden) zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist.

Die nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren Volmarstein und Grundschtötel. Das **Nahversorgungszentrum Volmarstein** liegt nordöstlich des Vorhabenstandortes (etwa 1,3 – 1,4 km Luftliniendistanz bzw. ca. 1,7 – 1,8 km fußläufige Entfernung vom Vorhabenstandort), topografisch deutlich abgesetzt. Das **Nahversorgungszentrum Grundschtötel** befindet sich nördlich, etwa 1,5 – 1,6 km Luftliniendistanz vom Vorhabenstandort (bzw. ca. 2,3 – 2,4 km fußläufige Distanz) entfernt. Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr) 2018 existieren daneben noch das **Hauptzentrum Innenstadt Wetter** (etwa 2,9 – 3,0 km Luftliniendistanz bzw. 5,4 km Autofahrdistanz vom Vorhabenstandort) und das **Nahversorgungszentrum Wengern** (etwa 4,7 – 4,8 km Luftliniendistanz bzw. ca. 7,4 km Autofahrdistanz).

Neben den aufgeführten Zentren existieren keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr), sodass für die Bewertung des Vorliegens städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe die oben genannten vier zentralen Versorgungsbereiche zu untersuchen sind.

Nahversorgungszentrum Volmarstein

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Volmarstein liegt im Osten des gleichnamigen Stadtteils und umfasst im Wesentlichen den gewachsenen Geschäftsbereich im historischen Ortskern von Volmarstein, welcher sich entlang der Hauptstraße erstreckt. Als einziger größerer Betrieb ist der Lebensmittelanbieter CAP-Markt anzuführen. Dabei handelt es sich um einen kleinen Nahversorgermarkt, der auf die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgerichtet ist. Im Bereich des Dorfplatzes Volmarstein existieren daneben lediglich vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bäckerei, Buchhandlung) und Komplementärnutzungen (u. a. Pizzeria, Imbiss, Änderungsschneiderei). Insgesamt erfüllt der Standortbereich keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, womit dieser **nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich zu bewerten** ist.²³

Aufgrund der dichten Bebauung um den Dorfplatz Volmarstein und entlang der Hauptstraße sowie dem z. T. stark abfallenden / ansteigenden topographischen Gelände existieren im (ehemaligen) Nahversorgungszentrum Volmarstein darüber hinaus **keine Potenzialflächen** für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Flächenpo-

²² siehe Kapitel IV. und V.

²³ Im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) wird der Standortbereich auch nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Nahversorgungslage ausgewiesen.

tenziale im Standortumfeld beschränken sich auf eine mittelgroße Parkplatzanlage („Nettmanscher Hof“; max. 1.200 m² Flächenpotenzial). Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit entsprechender Parkplatzanlage ist diese Fläche deutlich zu klein und auch aufgrund des Flächenzuschnitts ungeeignet. Des Weiteren ist auf die rückversetzte Lage inmitten von Wohngebäuden und somit schwierige Erschließung des Grundstückes hinzuweisen. Entsprechende Anlieferungsmöglichkeiten für einen modernen Lebensmittelmarkt sind somit nicht abbildbar.

Abbildung 4: Nahversorgungszentrum Volmarstein



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) 2018, S. 73.

Nahversorgungszentrum Grundschtötel

Im Ortsteil Grundschtötel²⁴ befindet sich der, im Einzelhandelskonzept von 2018 ausgewiesene, zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Grundschtötel. Dieser erstreckt sich entlang der Grundschtötel Straße (B 234), zwischen der Einmündung Steinkampstraße im Süden und der südlichen Einmündung der Lessingstraße im Norden.

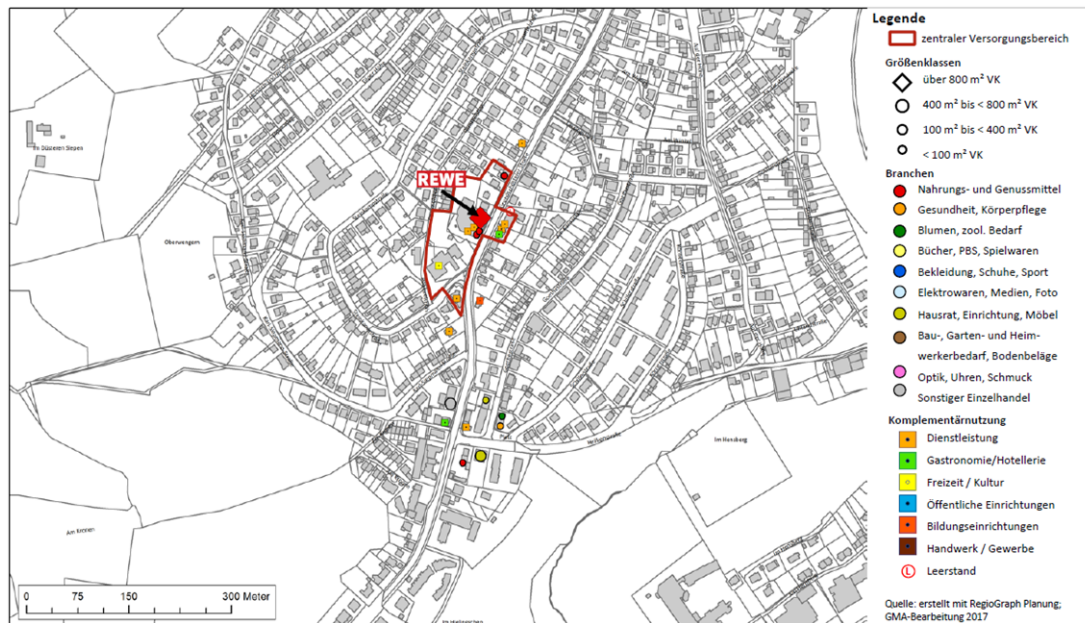
Nach Angaben der Stadtverwaltung soll der im August 2023 geschlossene Rewe-Markt an der Grundschtötel Straße im Frühjahr 2024 durch den Anbieter Netto nachbelegt werden. Damit kann die Nahversorgung im Ortsteil Grundschtötel gesichert werden und der einzige Magnetbetrieb im Standortbereich bleibt erhalten. In Ergänzung sind eine Bäckerei und zentrenergänzende Nutzungen (Pizzeria, Friseursalon, Fitnessstudio) vorhanden. Vor dem Hintergrund dieser neuen Entwicklungen erfüllt der Standortbereich perspektivisch wieder die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches. Damit kann das im Einzelhandelskonzept von 2018 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Grundschtötel auch **faktisch als zentraler Versorgungsbereich bewertet** werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Grundschtötel, aufgrund des weiterhin gering ausgeprägten Einzelhandels- und Nutzungsbesatzes sowie den topographischen Verhältnissen in Wetter (Ruhr), im Wesentlichen auf den Ortsteil Grundschtötel, nicht aber auf die südlichen Siedlungsbereiche des

²⁴ Der Ortsteil Grundschtötel ist Teil des Stadtteils Volmarstein.

Stadtteils Volmarstein (u .a. Wohngebiete entlang der Von-der-Recke-Straße, Bereich Schmandbruch) beziehen wird.

Die Potenzialfläche des ehemaligen Rewe-Marktes an der Grundschötteler Straße steht aufgrund der avisierten Nachbelegung durch Netto nicht als Ausweichstandort für das Projektvorhaben Aldi zur Verfügung. Darüber hinaus existieren **keine sonstigen Potenzialflächen** für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Grundschöttel

Abbildung 5: Nahversorgungszentrum Grundschöttel

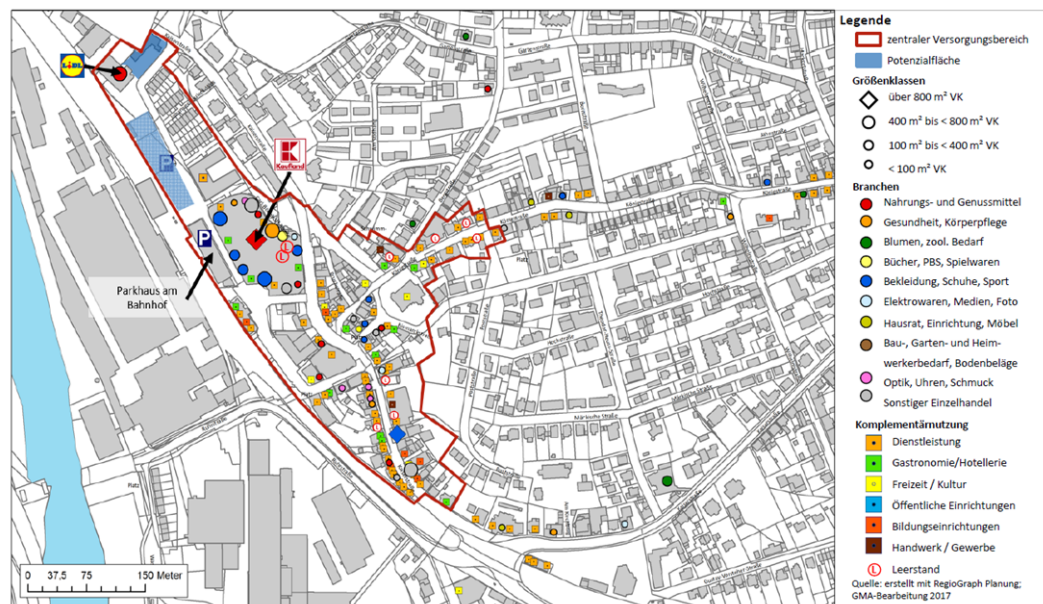


Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) 2018, S. 75.

Hauptzentrum Innenstadt Wetter

Das Hauptzentrum Innenstadt Wetter liegt nordöstlich des Vorhabenstandortes (etwa 2,9 – 3,0 km Luftliniendistanz bzw. 5,4 km Autofahrdistanz) im Stadtteil Alt-Wetter und umfasst im Wesentlichen den gewachsenen Geschäftsbereich entlang der Kaiserstraße, Bahnhofstraße sowie Teile der daran angrenzenden Stichstraßen (vgl. Abbildung 6). Nach intensiver Luftbild- und Vor-Ort-Analyse konnten innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt Wetter, aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur und den topographischen Gegebenheiten, keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes identifiziert werden. Die im Einzelhandelskonzept von 2018 ausgewiesenen Flächen südlich und östlich von Lidl können nicht aktiviert werden und sind weiterhin als Parkplatzflächen für die angrenzenden Wohngebäude bzw. den Lidl-Markt zu nutzen.

Abbildung 6: Hauptzentrum Innenstadt Wetter

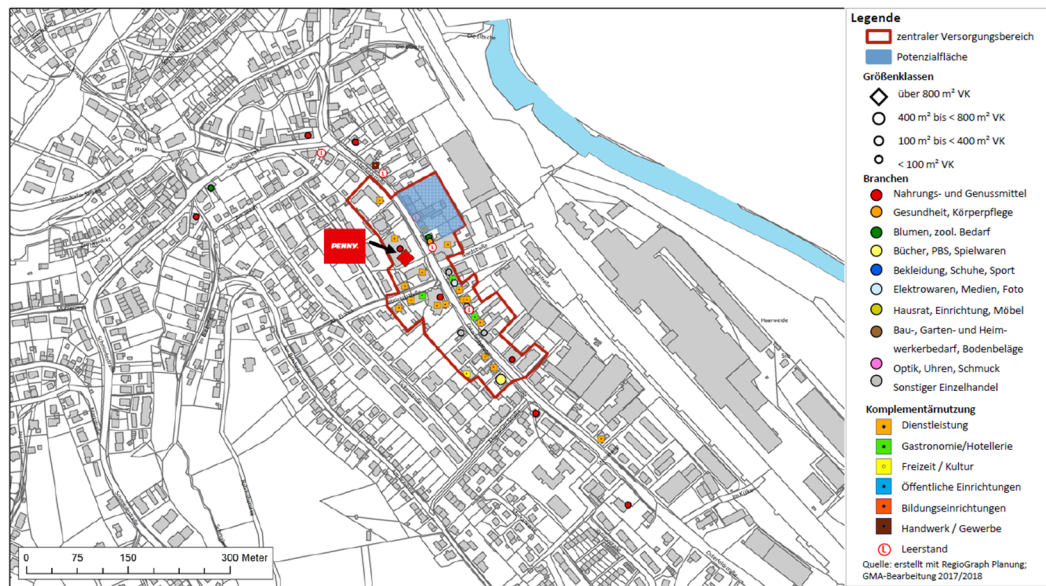


Quelle: GMA 2018, Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr), Seite 68.

Nahversorgungszentrum Wengern

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wengern ist nordwestlich vom Vorhabenstandort (etwa 4,7 – 4,8 km Luftliniendistanz bzw. ca. 7,4 km Autofahrdistanz) im Stadtteil Wengern gelegen und umfasst die Haupteinkaufslage entlang der Osterfeldstraße (siehe Abbildung 7). Für die im Einzelhandelskonzept 2018 dargestellten Potenzialflächen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für einen Vollsortimenter vor; die Bauarbeiten zur Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes sind bereits im Gange und sollen voraussichtlich im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden. Weitere Baulücken oder ähnliche Potenzialflächen sind im dicht bebauten Kern von Wengern nicht vorhanden. Auch besteht kein Potenzial zur Zusammenlegung von mehreren Grundstücken im zentralen Versorgungsbereich.

Abbildung 7: Nahversorgungszentrum Wengern



Quelle: GMA 2018, Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Wetter (Ruhr), Seite 77.

■ Sonstige stärker integrierte Ausweichstandorte in Volmarstein

Auch unmittelbar an die beiden Nahversorgungszentren Volmarstein und Grundschtötel angrenzend oder an sonstigen stärker integrierten Standorten im südlichen / südwestlichen Bereich des Stadtteils Volmarstein sind absehbar **keine Potenzialflächen** vorhanden. Die einzigen Freiflächen, welche groß genug sind, die topografischen Voraussetzungen erfüllen, eine vergleichbare räumliche Versorgungsfunktion wie der Projektstandort übernehmen und sich an einem stärker integrierten Standort liegen, befinden sich im **Bereich zwischen Köhlerstraße, Von-der-Recke-Straße, An der Borg und Köhlerwaldstraße** sowie im **Bereich zwischen Vogelsanger Straße, Grünewalder Straße und Grundschtöteler Straße**.

Für erstgenannte Fläche existiert ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 62 „An der Borg“), welcher auf dem überwiegenden Großteil der Gemarkung Wohnbebauung und öffentliche Grünfläche vorsieht. Entsprechende Bauanträge liegen bereits vor. Auch für die zweitgenannte Fläche (Bereich zwischen Vogelsanger Straße, Grünewalder Straße und Grundschtöteler Straße) ist Wohnbauentwicklung geplant. Hier liegt der Bebauungsplan Nr. 77 „Wohnquartier Am Rohlande“ im Entwurf vor. Insofern sind diese Flächen als mögliche Alternativstandorte für die Verlagerung des projektierten Aldi-Marktes auszuschließen.

Weitere Potenzialflächen, welche die o. g. Kriterien erfüllen, sind insbesondere aufgrund der bewegten Topografie und der dichten Bebauung in Volmarstein nicht auszumachen. Dies trifft auch auf Siedlungsrandlagen zu, die bereits von Seiten der Stadt im Hinblick auf Arrondierungsmöglichkeiten für Wohnbebauung geprüft wurden. Auch hier sind aufgrund der Topografie, aber auch unter Naturschutzaspekten (angrenzende Landschaftsschutzgebiete, Waldgebiete) keine Arrondierungsflächen für eine Siedlungsentwicklung gegeben.

Aus gutachterlicher Sicht liegen somit städtebauliche Gründe i. S. d. Ziels 6.5-2 LEP NRW vor, die eine Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem stärker integrierten Standort nicht ermöglichen.

Karte 3: Lage der geprüften Alternativstandorte in Volmarstein



IV. Ausnahmevoraussetzung 2 - Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Zur Bewertung der zweiten Voraussetzung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW ist des Weiteren die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung in den Blick zu nehmen. Hier sind

- /// das vom Standort aus zu versorgende Einzugsgebiet i. S. d. wohnortnahen Versorgung zu definieren sowie
- /// die aktuelle Versorgungssituation zu beschreiben.

1. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft

1.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den zu verlagernden und erweiternden Lebensmittel-discounter ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// Betriebstyp, Sortimentsstruktur und Dimensionierung des konkreten Vorhabens
- /// Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- /// Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächst gelegene Systemwettbewerber, darunter weitere Aldi-Nord-Filialen
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

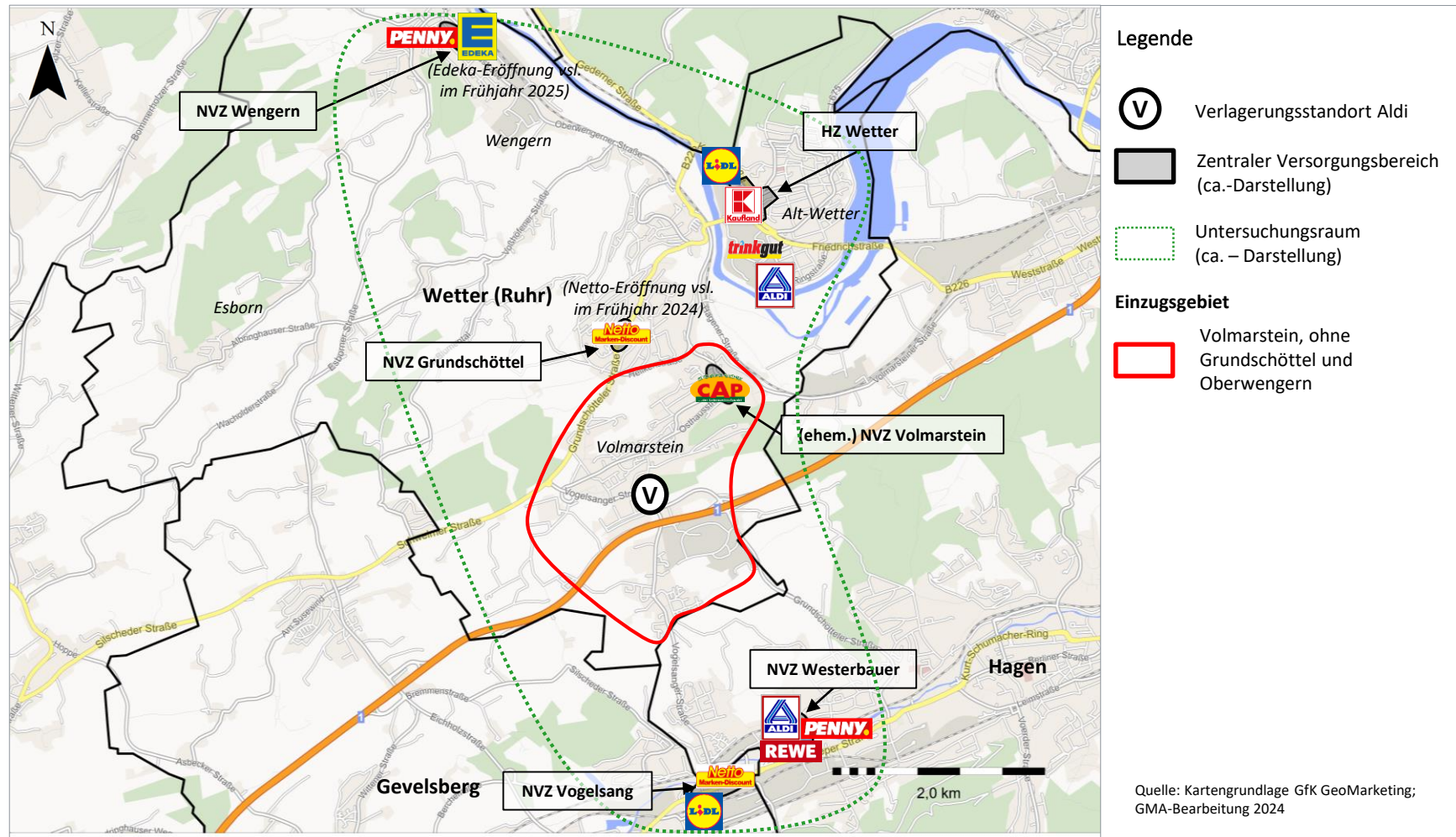
Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien erreicht der verlagerte und erweiterte Markt ein Einzugsgebiet, welches den Stadtteil Volmarstein ohne die Ortslagen Grundschöttel und Oberwengern umfasst (vgl. Karte 4). Die größte Orientierung auf den Vorhabenstandort liegt dabei aufgrund der räumlichen Nähe, fehlender weiterer Angebotsformate bei Nahrungs- und Genussmitteln und ähnlicher topografischer Höhenniveaus in den hoch gelegenen südwestlichen (insbesondere Von-der-Recke-Straße und dazugehörige Nebenstraßen) und südlichen Bereichen (Schmandbruch) des Stadtteils Volmarstein vor. Insgesamt leben im Einzugsgebiet derzeit **ca. 6.786 Einwohner**²⁵.

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation in Alt-Wetter und im Umland (v. a. in Hagen und Gevelsberg) sowie der räumlichen Strukturen nicht anzunehmen. So sind die Ortslagen Oberwengern und Grundschöttel, unter Berücksichtigung der Distanz und des Höhenunterschiedes zum Projektstandort sowie des

²⁵ Quelle: Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze; panadress geomarkets 2021.

vorhandenen Wettbewerbs, nicht mehr dem unmittelbaren wohnortnahen Einzugsgebiet zuzuordnen. Neben dem vorgesehenen Netto-Markt in Grundschoßtel wirken insbesondere die weiteren Aldi-Nord-Märkte in Alt-Wetter (Schöntaler Straße) und in den Nachbarstädten (u. a. Hagen / Standorte Enneper Straße und Opphauser Straße, Gevelsberg / Standort Hagener Straße und Witten-Bommern/ Standort Bommerfelder Ring), einzugsgebietsbegrenzend. Gleichwohl ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes (Nähe zur Anschlussstelle an die A 1) in einem stärkeren Umfang mit Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen (z. B. durch Zielkunden zu Aldi Nord aus Grundschoßtel, Pendlerverflechtungen). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens und Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum



1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit **ca. 6.864 €**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.930 €
/// Nichtlebensmittel	ca. 3.934 €

Aufgrund des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ ist für die vorliegende Untersuchung vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich relevant. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der örtliche Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.²⁶ Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wetter (Ruhr) mit 105,3 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet (vgl. Karte 3) beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln** auf **ca. 20,9 Mio. € p.a.**

2. Aktuelle Versorgungssituation (Wettbewerbssituation)

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte eine aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes in Wetter (Ruhr) und z.T. im Umland (Hagen, Gevelsberg; vgl. Karte 3). Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser und Getränkemärkte berücksichtigt.

2.1 Wettbewerbssituation in Wetter (Ruhr)

In **Wetter (Ruhr)** können folgende Wettbewerbsstrukturen festgehalten werden:

- /// In Alt-Wetter befindet sich im zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Wetter** eine Kaufland-Filiale mit insgesamt rd. 3.200 m² Verkaufsfläche (davon ca. 2.570 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln) im Ruhrtal-Center. Darüber hinaus, ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich gelegen, existiert ein Lidl Lebensmitteldiscounter mit ca. 760 m² Verkaufsfläche an der Bahnhofstraße. Bei beiden Anbietern handelt es sich um wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt.
- /// Im (ehemaligen) zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Volmarstein** gibt es an der Hauptstraße einen CAP-Markt mit rd. 500 m² Verkaufsfläche. Aufgrund seines Konzeptes als Inklusionsmarkt für Mitarbeiter mit Behinderung sowie der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche handelt es sich bei dem Anbieter um einen Nahversorgungsbetrieb für die umliegende Wohnbevölkerung, der eine persönliche Einkaufsatmosphäre erzeugt. Nach Angaben der Stadtverwaltung ist der Verbleib des Betriebes für die nächsten Jahre gesichert.

²⁶ Quelle: MB Research, Stand 2022.

- Im zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Grundschoßtel** wird im Frühjahr 2024 perspektivisch der ehemalige Rewe Supermarkt durch eine Filiale des Lebensmittel-discounters Netto nachbelegt. Als Verkaufsraum wird der Anbieter die Fläche im Erdge-schoss nutzen (ca. 970 m² Verkaufsfläche). Die Verkaufsfläche des ehemaligen Rewe-Marktes im Obergeschoss soll nach derzeitigem Stand nicht nachbelegt werden. Denkbar ist z.B. eine Nachnutzung dieser Fläche als Teil des Lagers von Netto. Parkmöglichkeiten sind weiterhin hinter dem Markt auf einem Parkdeck vorhanden.
- Im zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Wengern** befindet sich an der Osterfeldstraße der Lebensmitteldiscounter Penny mit einer Verkaufsfläche von rd. 850 m² in der Fläche eines ehemaligen Edeka-Marktes. Insgesamt ist der Anbieter als zeitge-mäßer Lebensmittelbetrieb zu bewerten. Innerhalb des Nahversorgungszentrums Wengern ist ferner die (Wieder-)Ansiedlung eines großflächigen Edeka Supermarktes vor-gesehen. Die Bauarbeiten hierfür sind bereits im Gange. Die Eröffnung des Lebensmittel-discounters mit etwa 1.700 m² Verkaufsfläche ist im Frühjahr 2025 vorgesehen.²⁷
- In den **sonstigen Lagen** in Wetter existieren noch eine zweite Filiale des Anbieters Aldi-Nord (Schöntaler Straße) sowie zwei Getränkemärkte (Getränkemarkt der Bäckerei Borg-gräfe / Schöllinger Feld, trinkgut / Ruhrstraße Alt-Wetter). Der Aldi-Markt wurde kürzlich auf rd. 910 m² Verkaufsfläche erweitert und ist entsprechend zukunftsfähig aufgestellt. Aufgrund des gleichen Betreibers ist der Lebensmitteldiscounter zu den Hauptwettbewer-bern des Vorhabens zu zählen.

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter in **Wetter (Ruhr)**²⁸ eine **Ver-kaufsfläche von rd. 9.710 m²** (davon rd. 3.330 m² im Hauptzentrum Innenstadt Wetter, rd. 500 m² im (ehemaligen) Nahversorgungszentrum Volmarstein, rd. 970 m² im Nahversor-gungszentrum Grundschoßtel, rd. 2.520 m² im Nahversorgungszentrum Wengern und rd. 2.390 m² in den sonstigen Lagen in Wetter) mit einer **Umsatzleistung von rd. 44,9 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln (davon rd. 19,8 Mio. € im Hauptzentrum Innenstadt Wetter, rd. 1,9 Mio. € im (ehemaligen) Nahversorgungszentrum Volmarstein, rd. 4,0 Mio. € im Nahver-sorgungszentrum Grundschoßtel, rd. 10,9 Mio. € im Nahversorgungszentrum Wengern²⁹ und rd. 8,3 Mio. € in den sonstigen Lagen in Wetter) auf.

2.2 Wettbewerbssituation im Umland

Außerhalb von Wetter (Ruhr) sind für die Untersuchung v. a. die nächst gelegenen System-wettbewerber zu nennen. Zusammenfassend können folgende Wettbewerbsstrukturen im Umland festgehalten werden (vgl. Karte 3):

- In der südlich an Wetter (Ruhr) angrenzenden Nachbarstadt **Gevelsberg** befinden sich aus Wetter-Volmarstein über die Vogelsanger Straße kommend, die nächst gelegenen Wett-bewerber Lidl und Netto an der Hagener Straße. Die beiden Anbieter liegen ca. 4 km von dem Planstandort Schöllinger Feld entfernt. Die Lebensmitteldiscounter profitieren von der Lage an der Hagener Straße (B 7). Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Gevelsberg handelt es sich bei dem Standort um einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversor-gungszentrum Vogelsang).³⁰

²⁷ vgl. Pressemitteilung der Stadt Wetter (Ruhr) vom 20.11.2023.

²⁸ Ohne die zu erweiternde Aldi-Nord-Filiale im Schöllinger Feld.

²⁹ Inklusive des sich im Bau befindlichen Edeka-Marktes mit ca. 1.700 m². Die Eröffnung des Marktes ist im Frühjahr 2025 und somit voraussichtlich noch vor der Marktreife des Aldi-Vorhabens am Schöllinger Feld vorgesehen.

³⁰ vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gevelsberg, BBE, 2017.

- Ebenfalls südlich an Wetter (Ruhr) angrenzend existieren in **Hagen** die nächst gelegenen Wettbewerber Rewe, Aldi-Nord und Penny im Nahversorgungszentrum Westerbauer³¹ an der Enneper Straße. Hierbei handelt es sich um moderne Lebensmittelanbieter mit guten Standortrahmenbedingungen

In den Nachbarstädten Gevelsberg und Hagen konnte im Bereich Lebensmittel eine projekt-relevante Angebotssituation in Höhe von ca. **5.785 m²** Verkaufsfläche (davon ca. 4.220 m² im Nahversorgungszentrum Westerbauer / Hagen und ca. 1.565 m² im Nahversorgungszentrum Vogelsang / Gevelsberg) ermittelt werden. Die Umsatzleistung beträgt rd. **28,6 Mio. €** (davon ca. 20,1 Mio. € im Nahversorgungszentrum Westerbauer und ca. 8,5 Mio. € im Nahversorgungszentrum Vogelsang) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

2.3 Zusammenfassende Betrachtung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum ohne den zu erweiternden Aldi-Nord Lebensmitteldiscounter am Standort Schöllinger Feld eine **Verkaufsfläche von rd. 15.495 m²** mit einer **Umsatzleistung von ca. 73,5 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln auf.

In Wetter selbst nehmen die Hauptanbieter im Lebensmittelhandel (Vollsortimenter, Discounter > 400 m² Verkaufsfläche, inkl. Aldi-Nord im Schöllinger Feld) eine Verkaufsfläche von insgesamt 9.660 m² ein. Bezogen auf die Einwohnerzahl in Wetter (Ruhr) (derzeit ca. 27.851) beträgt die **Verkaufsflächenausstattung**³² somit etwa 347 m² je 1.000 Einwohner. Dieser Wert ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (ca. 432 m² je 1.000 Einwohner) als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen.³³

In Volmarstein wird die Nahversorgung derzeit im Wesentlichen durch die Aldi-Nord Filiale im Schöllinger Feld und den benachbarten Getränkemarkt, den vorgesehenen Netto Discounter am Standort des ehemaligen Rewe-Supermarktes im Nahversorgungszentrum Grundschoßel und den CAP-Markt im (ehemaligen) Nahversorgungszentrum Volmarstein gewährleistet. Diese können derzeit nur rd. 34 % der Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel im Stadtteil binden, d. h. auch unter Berücksichtigung der ergänzenden kleinteiligen Lebensmittelanbieter (Bäckereien, Bioladen, Tankstellenshops) fließen mehr als 50 % der Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel aus Volmarstein an andere Standorte in Wetter und in Nachbarstädte.

Neben den o. g. strukturprägenden Lebensmittelmärkten sind in Wetter (Ruhr) und im Umland eine Reihe von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und kleinere Spezialanbieter (u. a. Fisch- / Feinkostgeschäft, Hofladen) ansässig. Diese sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur nicht als wesentliche Wettbewerber des Vorhabens einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht werden die Wettbewerbsstandorte in den weiteren Nachbarstädten von Wetter (Ruhr) (u. a. Witten, Herdecke, Sprockhövel) aufgrund der räumlichen Entfernung

³¹ Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen, Neuarbeitung 2022 / 2023, BBE.

³² Inklusive der Verkaufsfläche (ca. 800 m²) des zu erweiternden Aldi-Nord-Marktes am Standort Schöllinger Feld.

³³ Die durchschnittliche Ausstattung mit Lebensmittelmärkten in Deutschland beträgt ca. 432 m² je 1.000 Einwohner. In die Berechnung des Durchschnittswertes fließen lediglich Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsflächengröße von 400 m² mit ein. Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022 (Datenstand: 2021), GMA-Berechnungen 2024.

sowie der dort vorhandenen Angebotsstrukturen und weiteren Filialen von Systemwettbewerbern durch die Erweiterung des Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters in Wetter (Ruhr), Schöllinger Feld, nur marginal betroffen sein.

3. Zwischenfazit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Mit Blick auf die Maßgaben der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW ist das Ausnahmekriterium des Vorhabens zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung im vorliegenden Fall wie folgt zu bewerten:

- Die aktuelle Versorgungssituation in Wetter (Ruhr) ist **unter quantitativen Gesichtspunkten** deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Mit etwa 347 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner liegt der Wert unter dem Bundesdurchschnitt. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Volmarstein³⁴ liegt derzeit bei rd. 34, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse nach Alt-Wetter und in das Umland (u.a. Hagen Westerbauer, Gevelsberg Knapp) hinweist. Durch die projektierte Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Nord-Marktes kann die quantitative Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wetter (Ruhr) insgesamt sowie speziell im Stadtteil Volmarstein verbessert werden. Ein bereits langjährig in Wetter (Ruhr) ansässiger Markt kann sich zukunftsfähig aufstellen.
- Unter **räumlichen Gesichtspunkten** ist anzumerken, dass der Vorhabenstandort zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, sich dieser jedoch in siedlungsräumlich integrierter Lage befindet. Durch das Vorhaben kann v.a. die räumliche Versorgungssituation im Stadtteil Volmarstein gesichert werden; durch das Heranrücken des Marktes an die Wohnlage Volmarstein und die dortige Bushaltestelle verbessert sich die fußläufige Versorgungssituation in den dortigen Wohngebieten. Ferner sichert der Anbieter Aldi-Nord als einziger Lebensmittelmarkt im näheren Umfeld die Grundversorgung des Bereiches Schmandbruch. Auch ist der Verbleib des Aldi-Marktes am Standort Schöllinger Feld dahingehend positiv zu bewerten, dass im Sinne einer Verkehrsvermeidung sowohl im Tal der Ruhr (hier in Alt-Wetter und Wengern mit u. a. Lidl, Aldi-Nord, Penny, Kaufland und perspektivisch Edeka) als auch auf der Höhe (Volmarstein mit Netto und Aldi-Nord) möglichst mindestens zwei Lebensmittelmärkte ansässig sein sollten, um eine umfassende Nahversorgung zu gewährleisten.
- Das **Einzugsgebiet** umfasst den Stadtteil Volmarstein ohne die Ortslagen Grundschöttel und Oberwengern, da hier die spezifischen topografischen und siedlungsräumlichen Strukturen berücksichtigt werden müssen. Gleichzeitig wird der erweiterte Aldi-Nord-Markt keine überörtliche Bedeutung erreichen, da in den Nachbarstädten eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind und insbesondere Aldi-Nord vielfach vertreten ist.
- Zur Bestimmung des „**wohnortnahen**“ Bereichs wird im aktuellen Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen 2021 auf die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes abgestellt. Als Orientierungswert für den wohnortnahen Bereich in verdichteten, städtischen Räumen wird ein ca. 700 m bis 1.000 m fußläufiger Radius genannt, welcher „je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (...) weiter gefasst werden

³⁴ In die Berechnung der Zentralität für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Volmarstein wurden die Umsätze der dort ansässigen wesentlichen Lebensmittelmärkte (Rewe, Grundschötteler Straße; Aldi Nord, Schöllinger Feld; CAP-Markt, Hauptstraße; Rewe Getränkemarkt, Schöllinger Feld) sowie die in Kapitel IV., 1.2 dargestellte Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Volmarstein berücksichtigt.

kann.³⁵ Unter Berücksichtigung der sehr spezifischen topografischen und siedlungsräumlichen Strukturen in Volmarstein ist jedoch ein individuell abgegrenzter wohnortnaher Bereich heranzuziehen. Dieser umfasst aus Gutachtersicht den Stadtteil Volmarstein inkl. der Ortslage Schmandbruch, die an den Planstandort per Bus gut angebunden ist (vgl. Kap. II, 2.2), jedoch ohne die weiter entfernt gelegenen Ortslagen Grundschoßtel und Oberwengern und ist somit mit dem in Kapitel IV., 1. abgegrenzten Einzugsgebiet gleichzusetzen. Hier leben aktuell ca. 6.786 Einwohner.³⁶ Daraus errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 20,9 Mio. €. Bei Gegenüberstellung des prognostizierten Umsatzes des Aldi Lebensmitteldiscounters bei Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 6,9 Mio. €; für die Herleitung der Umsatzerwartung ist auf Kapitel V., 2. zu verweisen) mit der vorhandenen Kaufkraft im wohnortnahen Bereich, beläuft sich die (theoretische) Kaufkraftabschöpfung auf rd. 33 % und liegt somit unter dem im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 genannten Anhaltswert von 35 %. Unter Berücksichtigung der spezifischen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Volmarstein gewährleistet das Planvorhaben damit eine wohnortnahe Versorgung mit einer angemessenen Kaufkraftbindung im wohnortnahen Bereich.

Insgesamt dient der Vorhabenstandort somit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung, sodass auch dieses Ausnahmekriterium gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt wird.

³⁵ vgl. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichberechtigung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021). Seite 35.

³⁶ Quelle: Stadt Wetter (Ruhr), Stand: 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze; panadress geomarkets 2021.

V. Ausnahmevoraussetzung 3 - Beeinträchtigungsverbot

In einem letzten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu klären, ob infolge der geplanten Erweiterung des Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW zu rechnen ist. Hierfür wird eine Umsatzprognose für das Planvorhaben durchgeführt und aufgezeigt, wo und in welchem Umfang dem bestehenden Einzelhandel Umsätze abgezogen werden bzw. Kaufkraft umgelenkt wird.

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, wie viel von der Kaufkraft der Endverbraucher dem Vorhaben zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 2: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (1.150 m² VK)

	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Markt- anteil *in %	Umsatz	
			in Mio. € p.a.	in % (NuG)
Einzugsgebiet	20,9	28 - 29	6,0	87
Streuumsätze (bei NuG)			0,9	13
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			6,9	100
Randsortimente Nonfood (ca. 20 %; inkl. Streuumsätze)			1,7 – 1,8	-
Umsatz gesamt			8,6 – 8,7	-

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen).

* Der hier dargestellte Marktanteil bezieht sich auf das gesamte Einzugsgebiet (=Stadtteil Volmarstein). Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert. Es ist davon auszugehen, dass die Marktanteile in den südlichen Bereichen des Stadtteils aufgrund der räumlichen Nähe höher liegen, als beispielsweise im Ortsteil Grundschtöl, welcher sich im Norden des Stadtteils Volmarstein befindet.

Insgesamt kann für den zu erweiternden Aldi-Nord Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m² von einer Umsatzleistung in Höhe von **ca. 8,6 – 8,7 Mio. €** ausgegangen werden. Davon entfallen ca. 6,9 Mio. € auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment und ca. 1,7 – 1,8 Mio. € auf Nonfood-Artikel. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes in der Nähe zur Anschlussstelle an die A 1 ist von einem Streuumsatzanteil von insgesamt ca. 13 % auszugehen. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 7.500 € / m² Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität und auch der Gesamtumsatz des Marktes liegen somit deutlich über dem Durchschnitt von Aldi-Nord.³⁷ Demzufolge bildet der Wert einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben

³⁷ Quelle: Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2023 / 2024 liegt der durchschnittliche Filialumsatz bei rd. 6,3 Mio. €. Die durchschnittliche Flächenleistung von Aldi-Nord beträgt aktuell ca. 6.720 € / m², jedoch liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße mit ca. 943 m² deutlich unter der in Wetter (Ruhr) geplanten Verkaufsfläche von 1.150 m².

- // die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- // die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- // die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist **nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz**, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscounters der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass

„von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“³⁸

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Planobjekts von ca. 800 m² auf ca. 1.150 m² und der damit verbundenen Umsatzerwartung von ca. 8,3 Mio. € werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst**:

- // Etwa 5,0 – 5,1 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 1,2 – 1,3 Mio. € im Nichtlebensmittelsegment werden von dem Aldi-Nord-Markt schon heute erzielt und bleiben damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- // Umverteilungswirksam werden somit ca. 2,3 Mio. €, davon ca. 1,8 – 1,9 Mio. € bei Lebensmitteln und rd. 0,4 – 0,5 Mio. € bei Nichtlebensmitteln.
- // Die Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber Anbietern in Wetter (Ruhr) belaufen sich auf ca. 1,4 Mio. €. Diese entfallen auf die Anbieter im Hauptzentrum Innenstadt Wetter, den Nahversorgungszentren Volmarstein, Grundschtel und Wengern sowie die Wettbewerber in sonstigen Lagen der Stadt.
- // Rund 0,4 – 0,5 Mio. € der Umsatzerwartung im Lebensmittelbereich gehen zu Lasten von Anbietern an anderen Standorten außerhalb der Stadt Wetter (Ruhr). Diese verteilen sich auf die Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Westerbauer (Hagen) und im Nahversorgungszentrum Vogelsang (Gevelsberg).
- // Etwa 0,4 – 0,5 Mio. € werden in den Nichtlebensmittelsortimenten umsatzumverteilungswirksam. Auch diese gehen zum Teil zu Lasten der Randsortimente der Lebensmittelmärkte.³⁹

Tabelle 3 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nach Standortlagen, welche die Erweiterung des Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters im Bereich Nahrungs-

³⁸ vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

³⁹ So weisen z.B. Aldi Nord und Lidl regelmäßig Überschneidungen bei ihren Aktionswaren auf, zum Teil wochenweise versetzt.

und Genussmittel auslösen wird, die nachfolgend unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten bewertet werden.

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Standortlage	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Hauptzentrum Innenstadt Wetter	19,8	0,6 – 0,7	3 – 4
(ehem.) Nahversorgungszentrum Volmarstein	1,9	n. a.	n. a.
Nahversorgungszentrum Grundschoettel	4,0	0,2	4 – 5
Nahversorgungszentrum Wengern	10,9	< 0,1	< 1
sonstige Lagen in Wetter (Ruhr)	8,3	0,4 – 0,5	5 – 6
Summe Wetter (Ruhr)	44,9	1,4	3 – 4
Nahversorgungszentrum Westerbauer (Hagen)	20,1	0,3 – 0,4	1 – 2
Nahversorgungszentrum Vogelsang (Gevelsberg)	8,5	0,1	1 – 2
Summe Umland	28,6	0,4 – 0,5	1 – 2
Summe gesamt	73,5	1,8 – 1,9	2 – 3

GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich, n. a. = nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze)

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Auf die Wettbewerber im **Hauptzentrum Innenstadt Wetter** entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 0,6 – 0,7 Mio. € (Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 %). Davon wird am stärksten der Systemwettbewerber Lidl am Standort Kaiserstraße betroffen sein. Eine nachhaltige Betriebsschwächung ist jedoch auszuschließen, da es sich um einen leistungsstarken Lebensmitteldiscounter mit guten Standortrahmenbedingungen handelt. In einem moderaten Maß tangiert wird der Vollsortimenter Kaufland, der sich im Ruhr-Center befindet. Auch hier besteht allerdings keine Betriebsgefährdung. Insgesamt sind für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wetter somit keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten.
- Im **Nahversorgungszentrum Grundschoettel** werden ca. 0,2 Mio. € (ca. 4 – 5 %) wettbewerbswirksam. Davon wird größtenteils der perspektivisch im Frühjahr 2024 neu angesiedelte Netto Lebensmitteldiscounter betroffen. Der Markt verfügt mit seiner Lage an der Grundschoeteler Straße grundsätzlich über gute Standortrahmenbedingungen und wird aufgrund der Neuansiedlung perspektivisch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild aufweisen. Etwaige Umsatzeinbußen können kompensiert werden, sodass eine nachhaltige betriebliche Schwächung in Folge des Vorhabens von Aldi nicht zu erwarten ist.

- Gegenüber dem Anbieter Cap-Markt im **Nahversorgungszentrum Volmarstein** werden Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst, welche sich in einer nicht ausweisbaren Größenordnung befinden. Damit sind für diesen Anbieter betriebsgefährdende Auswirkungen auszuschließen.
- Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Hauptwettbewerbern im **Nahversorgungszentrum Wengern** (Penny, perspektivisch Edeka) sind marginal (weniger als 0,1 Mio. € bzw. weniger als 1 %) und daher unkritisch.
- Für die Lebensmittelanbieter in den **sonstigen Lagen in Wetter (Ruhr)** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 5 – 6 % (rd. 0,4 – 0,5 Mio. €) zu erwarten. Davon wird vornehmlich der Systemwettbewerber Aldi-Nord in der Schöntaler Straße tangiert. Dieser wurde kürzlich erweitert und entsprechend zukunftsfähig aufgestellt, sodass keine nachhaltige Betriebsschwächung dieses Anbieters zu erwarten ist. Der trinkgut Getränkemarkt und der Getränkemarkt der Bäckerei Borggreve werden aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben nur nachrangig tangiert.
- Auf die Anbieter im **Umland (Nahversorgungszentrum Westerbauer / Hagen, Nahversorgungszentrum Vogelsang / Gevelsberg)** entfällt eine Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,4 – 0,5 Mio. €, dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 – 2 %, welche sich überdies auf mehrere Anbieter (u. a. Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord und Penny / Enneper Straße in Hagen, Lidl und Netto / Hagener Straße in Gevelsberg) verteilt. Eine Betriebsschwächung dieser Lebensmittelmärkte infolge der Aldi-Nord-Erweiterung am Standort Schöllinger Feld ist demnach auszuschließen.
- In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,4 – 0,5 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Blumengeschäfte, Kioske, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltswarenmärkte u.v.m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi-Nord am Schöllinger Feld in Wetter-Volmarstein weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

5. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen heranzuziehen. Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Wetter (Ruhr), Schöllinger Feld, sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- Den landesplanerischen Aussagen **zu Ziel 6.5-1** wird aktuell nicht entsprochen, da sich der projektierte Standort außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) befinden. Eine entsprechende Anpassung des Regionalplans ist vorgesehen. Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans wird die Fläche als ASB dargestellt.

- /// Das **Ziel 6.5-2** (städtebauliches Integrationsgebot) wird durch den zu verlagernden Aldi-Nord Lebensmitteldiscounter ausnahmsweise eingehalten, weil
 - das Erweiterungsvorhaben voraussichtlich **mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente** führt (siehe Kapitel II., 1.)
 - es sich bei dem Vorhabenstandort um eine **siedlungsräumlich integrierte Lage** handelt und **kein stärker integrierter Standort im südlichen / südwestlichen Bereich des Stadtteils Volmarstein existiert** (siehe Kapitel II., 2; Kapitel III.,3.)
 - **städtebauliche Gründe** vorliegen, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen (siehe Kapitel III.)
 - das Planvorhaben eine **wohnnortnahe Versorgung** gewährleistet (siehe Kapitel IV.) und
 - das Vorhaben in der geplanten Größenordnung **keine wesentlichen negativen Auswirkungen** auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausübt (siehe Kapitel V).
- /// Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** (Beeinträchtigungsverbot) sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Wetter (Ruhr) oder im Umland zu erwarten (vgl. Kapitel V).
- /// Das **Ziel 6.5-5** sowie die **Grundsätze 6.5-4 und -6** LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.
- /// **Ziel 6.5-7** ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht.
- /// Da das Planvorhaben auch nach der Verlagerung und Erweiterung einen Solitärstandort darstellen wird, wird **Ziel 6.5-8** (Agglomerationsverbot) entsprochen. In Kombination mit dem benachbarten Getränkemarkt ist der Vorhabenstandort allenfalls als Standortverbund zu werten – wenngleich sich die beiden Anbieter keine Stellplatzanlage teilen werden und Aldi mit der Ausrichtung seine Immobilie sowie der Parkplätze klar auf die gegenüberliegende Wohnsiedlungslage ausgerichtet ist – nicht jedoch als Agglomeration i.S.v. Ziel 6.5-8. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Umfeld des Planstandortes, die zur Bildung einer solchen Agglomeration führen könnten, wird aufgrund der Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 ausgeschlossen.⁴⁰
- /// **Grundsatz 6.5-9** ist nicht von Belang, da die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- /// Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter der Voraussetzung, dass es im Hinblick auf Ziel 6.5-1 zu einer Änderung des Regionalplans kommt, in dem projektierten Sachverhalt zulässig. **Ziel 6.5-10** wird sodann eingehalten.

Mit Ausnahme von Ziel 6.5-1 (hier ist eine Änderung des Regionalplans notwendig; welche im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans bereits berücksichtigt wird) erfüllt das Vorhaben

⁴⁰

vgl. hierzu Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ – 2. Änderung, Stand: 07.11.2004. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans (u.a. zählen hierzu die benachbarten Grundstücke des Projektstandortes) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die in ihrem Kernsortiment als zentrenrelevant einzustufende Warensortimentsgruppen führen. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Warenangebote der Sortimente Kraftwagen, Kraftwagenteile, -zubehör, -reifen bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m², Getränke sowie Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment Teppiche, Bodenbeläge, Campingartikel mit einer Verkaufsfläche von unter 700 m².

sämtliche relevanten Voraussetzungen des LEP NRW, insbesondere die Ausnahmeveraussetzungen und -kriterien des Ziels 6.5-2 zur Festsetzung eines Sondergebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Vorauszusetzen ist, dass der Aldi Bestandsmarkt aufgegeben und seitens des Betreibers auf die aktuelle Baugenehmigung verzichtet wird. Damit soll sichergestellt werden, dass auf dem jetzigen Aldi-Grundstück künftig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Wetter (Ruhr)

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) – sowohl in aktuell geltender Fassung von 2018 als auch im Fortschreibungsentwurf 2022 – sollen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mithilfe von standortbezogenen Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich gesteuert werden. Dabei wurden auf Basis des Sortiments- und Standortkonzeptes branchen- und standortbezogene **Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung** definiert.

Nahrungs- und Genussmittel gehören lt. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wetter (Ruhr) zu den zentren- bzw. **nahversorgungsrelevanten Sortimenten**. Grundsätzlich können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden, sofern **keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung** zu erwarten sind und eine **wohnnortnahe Versorgung verbessert** wird.

Bei dem Verlagerungsstandort, welcher sich gegenüber dem Aldi-Nord-Bestandsmarkt befindet, handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort in der Stadt Wetter (Ruhr). Durch die Verlagerung rückt der Aldi-Markt näher an die Wohnbebauung von Volmarstein heran und ist damit – auch angesichts der geplanten Querungshilfen an der Vogelsanger Straße – besser fußläufig erreichbar. Auch öffnet sich der Markt künftig zum Wohngebiet hin, was die Nahversorgungsbedeutung noch einmal unterstreicht. Die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung sichert die zukünftige (Nah)Versorgung im Stadtteil Volmarstein und dient somit der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Stadtteilen. Mit Blick auf die Umverteilungswirkungen sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten.

Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr).

7. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK- 3. Fortschreibung 2020)

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (3. Fortschreibung 2020) ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in der Steuerungsregelung 3 beschrieben. Demnach sollen sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in

wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. Weiterhin muss ein Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und darf keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu Folge haben.

Die Filiale am Standort Schöllinger Feld rückt durch die geplante Verlagerung näher an die nördlich der Vogelsanger Straße befindlichen Wohnquartiere heran, auch wird die Anbindung an den ÖPNV verbessert. Der Verlagerungsstandort des Aldi-Marktes ist zwar nicht als wohnsiedlungsräumlich vollständig integriert zu bewerten, gleichwohl erfüllt er eine wichtige (auch fußläufige) Versorgungsfunktion für die im Umfeld lebenden Menschen. Zudem ist die Lage des Standortes auch vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten in Wetter (Ruhr) zu bewerten. Negative Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche sind überdies zu verneinen.

Eine Vereinbarkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens am Standort Wetter (Ruhr), Schöllinger Feld mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK- 3. Fortschreibung 2020) ist somit gegeben.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Vorhabenstandort	- Verlagerung auf Nachbargrundstück und Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters am Schöllinger Feld in Wetter (Ruhr) von ca. 800 m² auf ca. 1.150 m² - Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; siedlungsräumlich integrierte Lage
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst den Stadtteil Volmarstein in Wetter (Ruhr) ohne die Ortslagen Grundschoßtel und Oberwengern - Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 6.786 Personen - Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln im Einzugsgebiet: ca. 20,9 Mio. €
Umsatzerwartung	Die perspektivische Umsatzerwartung des Vorhabens beträgt ca. 8,6 – 8,7 Mio. €; davon Umsatzzuwachs durch die Erweiterung rd. 2,3 Mio. €, davon entfallen ca. 1,8 – 1,9 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	Bei der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi-Nord sind die stärksten Wettbewerbsauseinandersetzungen gegenüber den Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wetter und in den sonstigen Lagen der Stadt Wetter (Ruhr) – insbesondere den Systemwettbewerbern Lidl (Kaiserstraße) und Aldi-Nord (Schöntaler Straße). Die genannten Anbieter verfügen jedoch über zeitgemäße Marktauftritte und sind als entsprechend leistungsstark einzustufen. Eine nachhaltige Schwächung oder der Wegfall einer dieser Anbieter kann daher ausgeschlossen werden. Negative Effekte für die sonstigen Anbieter und Lagen in Wetter (Ruhr) und im Umland (Hagen, Gevelsberg) sind nicht zu ermitteln. Somit können insgesamt städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.
Bewertung hinsichtlich der Landesplanung	- Ziel 6.5.-1 wird aktuell nicht entsprochen, da sich der Vorhabenstandort außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) befinden. Hier ist eine Anpassung des Regionalplans notwendig. Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans wird die Fläche bereits als ASB dargestellt. - Die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5.-2 greift aus den folgenden Gründen: - das Erweiterungsvorhaben führt voraussichtlich mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente - bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine siedlungsräumlich integrierte Lage und es existiert kein stärker integrierter Standort im Stadtteil Volmarstein

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	– es liegen siedlungsstrukturelle und städtebauliche Gründe vor, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen – das Planvorhaben gewährleistet eine wohnortnahe Versorgung – das Vorhaben übt in der geplanten Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche aus ■ Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 6.5.-3. ■ Das Ziel 6.5-5 sowie die Grundsätze 6.5-4, und -6 LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant. ■ Ziel 6.5-7 ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht. ■ Da das Planvorhaben auch nach der Erweiterung einen Solitärstandort darstellen wird, wird Ziel 6.5-8 (Agglomerationsverbot) entsprochen. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen im Standortumfeld im Gewerbegebiet Schöllinger Feld wird die Bildung einer Agglomeration ausgeschlossen. ■ Grundsatz 6.5-9 ist nicht von Belang. ■ Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter der Voraussetzung, dass es im Hinblick auf Ziel 6.5-1 zu einer Änderung des Regionalplans kommt, in dem projektierten Sachverhalt zulässig. Ziel 6.5-10 wird sodann eingehalten.
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetter (Ruhr)	■ Bei dem Verlagerungsstandort, welcher sich gegenüber dem Aldi-Nord-Bestandsmarkt befindet, handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort in der Stadt Wetter (Ruhr). Durch die Verlagerung rückt der Aldi-Markt näher an die Wohnbebauung von Volmarstein heran und ist – auch angesichts der geplanten Querungshilfen – an der Vogelsanger Straße besser fußläufig erreichbar. Die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung sichert die zukünftige (Nah)Versorgung im Stadtteil Volmarstein und dient somit der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in den Stadtteilen. ■ Mit Blick auf die Umverteilungswirkungen sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten. ■ Bei der geplanten Erweiterung sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten; eine Zentrenverträglichkeit ist gegeben.
Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK- 3. Fortschreibung 2020)	■ Die Filiale am Standort Schöllinger Feld rückt durch die geplante Verlagerung näher an die nördlich der Vogelsanger Straße befindlichen Wohnquartiere heran. Der Verlagerungsstandort des Aldi-

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	Marktes ist zwar nicht als wohnsiedlungsräumlich vollständig integriert zu bewerten, gleichwohl erfüllt er eine wichtige (auch fußläufige) Versorgungsfunktion für die im Umfeld lebenden Menschen. ■ Bei der geplanten Verlagerung / Erweiterung sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten; eine Zentrenverträglichkeit ist gegeben.
Fazit	Mit der Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Nord Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort Schöllinger Feld in Wetter (Ruhr) gehen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Der Markt erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion und wird durch die Erweiterung zukunftsfähig aufgestellt. Das Vorhaben dient somit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in Wetter (Ruhr). Die Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 LEP NRW werden erfüllt.

GMA-Zusammenstellung 2024

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf der Ausnahmeprüfung	13
Abbildung 2:	Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel	20
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Lageplan des Vorhabens	25
Abbildung 4:	Nahversorgungszentrum Volmarstein	31
Abbildung 5:	Nahversorgungszentrum Grundschoßtel	32
Abbildung 6:	Hauptzentrum Innenstadt Wetter	33
Abbildung 7:	Nahversorgungszentrum Wengern	34

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Grundstück der geplanten Aldi-Nord Verlagerung (Schöllinger Feld)	26
Foto 2:	Plangrundstück (aus Richtung Süden, Schöllinger Feld)	26
Foto 3:	Kreisverkehr an der Vogelsanger Straße	26
Foto 4:	Geplante Zufahrt an der Vogelsanger Straße (aus Richtung Norden)	26

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur in der Region	23
Karte 2:	Mikrostandort Schöllinger Feld	27
Karte 3:	Lage der geprüften Alternativstandorte in Volmarstein	35
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens und Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	19
Tabelle 2:	Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (1.150 m ² VK)	45
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	47