

Stadt + Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Phoenix Mettmann GmbH  
c/o Phoenix development GmbH  
Annaberger Straße 28

53175 Bonn

**Stadt+Handel  
Beckmann und Föhler  
Stadtplaner PartGmbH**  
Hörder Hafenstr. 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**Standort Dortmund**  
Hörder Hafenstr. 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**  
Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**  
Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**  
Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

## Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“, Kaiserstraße 73, in Herten

Dortmund, den 27.09.2019

Sehr geehrter Herr Schnitzler, sehr geehrter Herr Tenten,

im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum“ in Herten (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sind bei der Stadt Herten diverse Stellungnahmen eingegangen. In der vorliegenden Stellungnahme werden die für die seitens Stadt + Handel erstellte „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“, Kaiserstraße 73, in Herten“<sup>1</sup> relevanten Aspekte aufgegriffen. In diesem Zusammenhang nehmen wir wie folgt Stellung:

### Anmerkungen der Stadt Gelsenkirchen:

*„Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen reichen diese Obergrenzen nicht aus, um die Gefahr von negativen Auswirkungen zu vermeiden. Beispielsweise beträgt die prognostizierte Umsatzumverteilung im Sortiment Elektrokleingeräte 13% für das Hauptzentrum Buer. Auch wenn, wie der Gutachter feststellt, dieses Sortiment auf relativ kleiner Verkaufsfläche angeboten wird, kommen bei Elektrogroßgeräten 10-11% und im Bereich Neue Medien 7% hinzu. Die genannten drei Sortimente betreffen im Wesentlichen zwei ansässige Elektrofachmärkte in Buer, die als wichtiger Frequenzbringer eine herausragende städtebauliche Bedeutung im Zentrum Buer haben.“*

In der Stadt Herten ist aktuell kein strukturprägender Elektrofachmarkt verortet (Zentralität im Sortiment **Elektrogroßgeräte**: rd. 31; **Elektrokleingeräte**: rd. 65; **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**: rd. 18), sodass davon auszugehen ist, dass sich die Bewohner der Stadt aktuell auch an benachbarten Wettbewerbsstandorten mitversorgen. Demzufolge ist davon auszugehen, dass diese Wettbewerber (insbesondere auch diejenigen mit hoher Strahlkraft), wie beispielsweise der Saturn-Markt in GE-Buer aktuell von diesen Kaufkraftzuflüssen aus Herten profitieren. Angesichts der im Vergleich zu den weiteren Sortimenten höheren Zentralität im Sortiment Elektrokleingeräte, ist in diesem Segment auch eine geringere Verkaufsfläche als verträglich zu bewerten (300 m<sup>2</sup> im Vergleich zu 500 m<sup>2</sup> im

<sup>1</sup> Nachfolgend als **Auswirkungsanalyse 2019** bezeichnet.

Sortiment Elektrogroßgeräte und 1.200 m<sup>2</sup> im Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik), da die Kaufkraftabflüsse aus Herten hier geringer ausfallen.

Eine kumulative Wirkung der Sortimentsbereiche und Sortimente Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik wurde bei der Ableitung der empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen bereits berücksichtigt. Für den besagten Saturn-Markt liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzelbetrieblich bei unter 10 %. Diese werden wie vorstehend beschrieben insbesondere durch die Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraftpotenziale aus Herten induziert. In diesem Zusammenhang umfasst das Einzugsgebiet eines möglichen Elektromarktes am Vorhabenstandort nicht die Siedlungsbereiche von GE-Buer, wodurch dort keine nennenswerten Kaufkraftpotenziale gebunden werden (vgl. Auswirkungsanalyse 2019, S. 45). Negative Auswirkungen wie eine Betriebsaufgabe ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten, dies gilt insbesondere, da der mögliche Elektrofachmarkt des Planvorhabens eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung aufweisen würde und somit eine geringere Strahlkraft (insb. auf die Kunden in Herten ausgerichtet).

Im Sortiment **Bücher** ist analog zu den Sortimenten Elektrogroßgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik eine geringe Zentralität in Herten gegeben (rd. 25). In diesem Zusammenhang werden die Umsatzumverteilungen insbesondere auch durch Kaufkraftrückbindung von aktuell abfließenden Kaufkraftpotenzialen induziert. Ergänzend weist das Sortiment Bücher in der empfohlenen Verkaufsflächendimensionierung eine angemessene Größenordnung auf (vergleichbar mit den Verkaufsflächen der Anbieter im HZ Gelsenkirchen Buer). Demnach ist in diesem Sortiment von keiner unverhältnismäßigen Strahlkraft auszugehen, da auch hier das Einzugsgebiet absehbar nicht GE-Buer umfassen wird.

Im Sortiment **Bekleidung** beträgt die Zentralität in Herten aktuell rd. 41. Das Angebot ist im Wesentlichen durch discountorientierte Fachmärkte und kleineren Fachgeschäften geprägt. Ein umfassendes Angebot durch großflächige Anbieter ist in Herten aktuell nicht gegeben. Demnach sind nennenswerte Kaufkraftabflüsse (insbesondere auch im mittleren Preissegment) und angesichts der mangelnden Angebotstiefe/-breite festzustellen. Das HZ Gelsenkirchen Buer stellt dabei einen der nächstgelegenen Angebotsstandorte mit einem entsprechenden Angebot dar. Die Anbieter dort profitieren von den Kaufkraftpotenzialen aus Herten, welche dort, angesichts des offensichtlich fehlenden Angebots derzeit nicht gebunden werden können. Das Planvorhaben würde rechnerisch eine Zentralität von rd. 77 induzieren, wodurch – auch unter Berücksichtigung des relativ hohen Online-Anteils der Branche – ein angemessener Wert erreicht werden würde. Sodann würde weiterhin Kaufkraft aus Herten abfließen und allenfalls marginale Kaufkraftzuflüsse zu konstatieren sein. Das Angebot in Herten (max. rd. 6.600 m<sup>2</sup> VKF) würde aus quantitativer Sicht sodann weiterhin deutlich dem Angebot im HZ Gelsenkirchen Buer (rd. 9.500 m<sup>2</sup> VKF) untergeordnet sein. Ergänzend betragen die Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung für das HZ Gelsenkirchen Buer lediglich rd. 6 %. Das NZ Resse-Ewaldstraße weist Umsatzumverteilungen von rd. 7 % auf. Das Angebot im Nebenzentrum ist quantitativ und qualitativ nicht mit dem Angebot von Innenstadtzentren/Hauptzentren zu vergleichen und dient demnach insbesondere der Versorgung der umliegenden Bevölkerung. Gemäß DSSW-Studie

(Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, DV/GMA 2017 - Kurzfassung) hat sich der Schwellenwert einer Umverteilungsquote von 10 % für zentrenrelevante Sortimente bewährt. In diesem Zusammenhang wird aus fachlicher Sicht empfohlen diesen Wert nicht zu überschreiten. Stadt + Handel hat in der Auswirkungsanalyse 2019 um dem „schwierigen“ Marktumfeld (u. a. relativ hoher Onlineanteil, Konkurrenzsituation) im Sortiment Bekleidung gerecht zu werden, im Sinne einer defensive Herangehensweise einen Schwellenwert von rd. 7 % angesetzt. Dadurch wird der Wert der Langzeitstudie unterschritten, städtebaulich negative Auswirkungen sind sodann nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Drogeriewaren** sind die rd. 12 % Umsatzumverteilungen für das NZ Resse-Ewaldstraße – wie bereits in der Auswirkungsanalyse 2019 erwähnt – zu relativieren. Das Sortiment Drogeriewaren umfasst rd. 10 % der Verkaufsfläche des dort verorteten Lebensmitteldiscounters bzw. sodann auch rd. 10 % des Gesamtumsatzes. Demnach induzieren die Umsatzumverteilungen einen Umsatzrückgang von rd. 1 % des Gesamtumsatzes. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist demnach auszuschließen, da der Markt insbesondere auf seine Mantelbevölkerung ausgerichtet ist. Ergänzend ist der Markt gut sichtbar am Hauptverkehrszug in GE-Resse verortet und profitiert neben dem Potenzial aus dem unmittelbaren Umfeld, zusätzlich von Streukundenpotenzialen (insb. angesichts der Anbindung an die Recklinghauser Straße).

#### Anmerkungen der Stadt Herne:

*„Die Stadt Herne begrüßt grundsätzlich die Entscheidung der Stadt Herten, mit der Revitalisierung des Standortes Herten Forum zukünftige Einzelhandelsansiedlungen auf den Standort Innenstadt zu lenken [...].*

*Nicht nachvollziehbar ist allerdings, die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für die Variante B (Verbrauchermarkt). Hier muss aus Sicht der Stadt Herne der in lediglich ca. 7 km Luftliniendistanz zum Vorhabenstandort gelegene zentrale Versorgungsbereich (Nebenzentrum)-Wanne-Mitte in die Betrachtung einbezogen werden. Zwischen Herne-Wanne und Herten bestehen nicht nur eine räumliche Nähe, sondern auch vielfältige räumlich-funktionale Verflechtungen. Hier sind u.E. eher nachteilige Umsatzumverteilungen zu erwarten, als im Hauptzentrum Herne-Mitte.“*

Unter Berücksichtigung der angewandten Erfassungsmethodik (s. Kapitel 2 der Auswirkungsanalyse 2019) wäre diesbezüglich der Verbrauchermarkt Kaufland in den Berechnungen der vorhabenbedingten Auswirkungen zu berücksichtigen. Dieser befindet sich im südlichen Randbereich des ZVB NZ Wanne, sodass aus fachgutachterlicher Sicht angesichts der nördlich gelegenen Wettbewerbsstrukturen (EDEKA und LIDL an der Hammerschmidtstraße) und der räumlichen Entfernung keine wesentlichen Umlenkungen der Kaufkraftströme für den Kaufland-Markt durch das „Neue Forum“ Herten zu erwarten sind. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die erfassten Strukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Herne sind mit rd. 3 % (s. Auswirkungsanalyse 2019, S. 62) als gering zu bezeichnen. Dieser Wert würde sich bei Berücksichtigung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes (Kaufland) zusätzlich reduzieren (Streuung der Umsatzumverteilung), sodass auch in diesem Fall weiterhin keine negativen Auswirkungen wie Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen zu erwarten wären. Die Annahmen und Aussagen der Auswirkungsanalyse 2019 haben demnach grundsätzlich weiter Bestand.

*„Die angebotsrelevanten Annahmen (Angebotsanalyse, S. 22) legen für den Herner real-Markt (Am Großmarkt 4) eine anstehende Erweiterung der Verkaufsfläche zugrunde. Hier wurde jedoch im Gegenteil im November 2018 eine Baugenehmigung für eine reduzierte Gesamtverkaufsfläche erteilt (Reduzierung von rd. 6.000 m<sup>2</sup> auf rd. 5.500 m<sup>2</sup>). Der Markt ist demnach mit einer geringeren Umsatzerwartung einzustellen.“*

Durch die Änderung der GVKF des real-Marktes sind, nach erneuter Berechnung, keine von den bisherigen Aussagen des Gutachtens nennenswert abweichenden Ergebnisse zu erwarten. Die Annahmen und Aussagen der Auswirkungsanalyse 2019 haben grundsätzlich weiter Bestand.

*„Bzgl. der Ermittlung bzw. Angabe der Flächenproduktivitäten (S. 49 ff.) weisen wir auf unterschiedliche Quellenangaben hin: Für Kaufland (S. 49), Edeka (S. 49) und dm (S. 50) wird der Hahn -Retail Report 2018 als Quelle verwendet, für den Lidl-Markt werden Daten von EHI zugrunde gelegt. Deren ermittelte Flächenproduktivität liegt mit 7.040 Euro/m<sup>2</sup> deutlich niedriger liegt als der ebenfalls im Hahn-Retail Report verfügbare Wert für Lidl von 7.400 Euro/m<sup>2</sup>. Aus Gründen der Vergleichbarkeit zwischen den Anbietern sollte dies entsprechend korrigiert und neu berechnet werden.“*

Die Nutzung unterschiedlicher Quellen im Lebensmitteleinzelhandel ergibt sich aus dem Anspruch an die Aktualität der verfügbaren Daten. Üblicherweise liegen die Kennwerte der EHI deutlich früher vor als die des Hahn Retail Estate Reports, sodass hier bereits die aktuellsten Daten genutzt werden konnten.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die, dem Gutachten zugrunde liegenden Berechnungen festzuhalten, dass sowohl die Flächenleistungen des Planvorhabens als auch die Flächenleistung der Bestandsbetriebe auf den Angaben der genutzten Quellen basieren. In diesem Zusammenhang würde sich eine Erhöhung der Flächenproduktivitäten auch beidseitig auf die Umsatzschätzung und -prognose auswirken und somit keine mehr als unwesentlichen Veränderungen in den zu erwartenden Umsatzumverteilungen zur Folge haben. Die Annahmen und Aussagen der Auswirkungsanalyse 2019 haben demnach grundsätzlich weiter Bestand.

#### Anmerkungen der Stadt Marl

*„Der zentrale Versorgungsbereich Brassert wird durch den Untersuchungsraum der Auswirkungsanalyse nicht erfasst, obwohl die Entfernung zum geplanten Forum Herten nur unwesentlich größer im Vergleich zum Marler Stern ist.“*

Die Stadt Marl ist Teil des Untersuchungsraumes für zentrenrelevante Sortimentsbereiche und Sortimente. Als Nahversorgungszentrum stellt das NVZ Brassert grundsätzlich keinen Positivraum für diese Sortimente dar, sodass dieses, auch bei einer Lage innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes ebenso wie die weiteren Nahversorgungszentren außerhalb der Stadt Herten nicht vollumfänglich erfasst worden wäre.

Obgleich der vergleichbaren räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort weist das HZ Marl eine mit den Angebotsstrukturen des HZ Innenstadt Herten (und dem Planvorhaben) deutlich vergleichbarere Angebotsstruktur auf als der ZVB NVZ Brassert, sodass dieser im Sinne eines Worst Case-Szenarios (und somit möglichst gering ausgedehnten Untersuchungsraumes) nicht inkludiert wurde. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Brassert sind nicht zu erwarten. Die Annahmen und Aussagen der Auswirkungsanalyse 2019 haben demnach grundsätzlich weiter Bestand.

*„Da sich der Marler Stern als wesentlicher Bestandteil des Hauptzentrums von Marl aktuell in einer Umstrukturierungsphase befindet, sind in der Bestandserhebung lediglich die aktiven Verkaufsflächen berücksichtigt worden. [...] Worauf die Aussage basiert, dass auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Marler Sterns nicht beeinträchtigt werden, obwohl der Marler Stern derzeit ein großes nicht aktives Verkaufsflächenpotential beherbergt, welches in absehbarer Zeit wieder einer Nutzung zugeführt wird, ist nicht nachvollziehbar.“*

Im Zuge der Auswirkungsanalyse 2019 wurden sortimentspezifische Verkaufsflächen abgeleitet, welche keine negativen Auswirkungen auf den aktuellen Bestand (unter Berücksichtigung perspektivischer Umsatzentwicklungen) von zentralen Versorgungsbereichen und auf weitere schützenswerte (Nah-)Versorgungsstrukturen zur Folge haben.

Sollte in der Zwischenzeit eine Revitalisierung aktuell leerstehender Flächenpotenziale erfolgen, stellt dies in erster Linie eine Stärkung des Standortbereiches Marler Sterns gegenüber dem projektierten „Neuen Forum Herten“ dar. Angesichts eines längeren Planungs- und Bauzeitraumes steht das „Neue Forum“ diesen, nach Angaben der Stadt Marl bereits in absehbarer Zeit eintretenden, Entwicklungen kurz- und mittelfristig nicht entgegen. Angesichts der als gering bis moderat zu bezeichnenden sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen für den ZVB HZ Marl und die Bestandsbetriebe im Marler Stern deuten aus fachgutachterlicher Sicht auch langfristig keine Hinweise darauf hin, dass eine darüber hinausgehende Entwicklung und Stärkung des HZ Marl konterkariert werden würde. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der auf die Stadt Herten ausgerichteten Entwicklung und Verkaufsflächendimensionierung. So werden durch das Planvorhaben insbesondere derzeit abfließende Kaufkraftpotenziale rückgebunden und kein wesentlicher Kaufkraftzufluss aus Nachbarkommunen induziert. Die Annahmen und Aussagen der Auswirkungsanalyse 2019 haben demnach grundsätzlich weiter Bestand.

#### Anmerkungen der IHK Nord Westfalen

*„Bei Drogeriewaren werden nur 80 % umverteilt. Dabei wird eine Kaufkraftrückbindung von 10 % angenommen. Da die Zentralität in Herten jedoch bei rd. 99 % (S. 33) liegt, kann sich die Rückbindung nur auf das Einwohnerpotenzial des weiteren Untersuchungsraumes (hier: GE-Resse, RE-Hochlar) beziehen. Die Versorgung dieser Gebiete sollte jedoch über die hier ansässigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.“*

Die hier angenommene Kaufkraftrückbindung im Sortiment Drogeriewaren ist insbesondere auf die in Kapitel 2 der Auswirkungsanalyse 2019 dargestellte Erfassungsmethodik der Bestandsbetriebe im jeweiligen Untersuchungsraum zurückzuführen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurde der Untersuchungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente vergleichsweise eng gehalten und geht nur leicht über die Stadt Herten sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche hinaus. Es ist davon auszugehen, dass ein projektiertes Drogeriefachmarkt in einem neu zu errichtenden innerstädtischen Einkaufszentrum eine gewisse Strahlkraft entfalten wird, welche über eine klassische Nahversorgungsfunktion hinausgehen wird. Dies begründet sich grundsätzlich auf den üblicherweise in Innenstadtzentren gegebenen höheren Besucherfrequenzen. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass auch nicht erfasste Drogeriefachmärkte wie auch die nicht erfassten Lebensmittelmärkte außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes von gewissen (wenn auch sehr geringen)

Umverteilungseffekten tangiert werden. Drogeriefachmärkte sind klassische Betriebstypen in Innenstädten, in diesem Zusammenhang profitieren diese auch von dem gegebenen Kundenstrom. Es handelt sich somit um eine, durch die einhergehende Attraktivierung der Innenstadt induzierte, Rückbindung von derzeit in andere Einkaufsinnenstädte abfließenden Kaufkraft, welche im Zuge einer anzunehmenden Erhöhung der Kundenfrequenz in Herten gestützt wird.

*„Bei dem Sortiment „Bücher“ fällt auf, dass lediglich 60 % des Planumsatzes umverteilt werden. Trotz des Online-Handels stellt sich die Frage, ob dem worst-case-Ansatz noch Rechnung getragen wird. Allerdings liegt die aktuelle Kaufkraftbindung bei weniger als 25 %, so dass die Etablierung eines weiteren Angebots gerechtfertigt ist.“*

Gemäß einer Studie des BBSR/HDE 2017<sup>2</sup> beträgt der Marktanteil des Online-Handels im Sortiment Bücher zum Prognosejahr 2022 rund 34 %. Angesichts des „Fehlens“ eines marktgerecht ausgestatteten strukturprägenden Buchfachmarktes in Herten sowie der aktuell geringen Zentralität im Sortiment Bücher in Herten (von rd. 25) und auch im Untersuchungsraum (von rd. 65) ist davon auszugehen, dass aktuell ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft durch den Online-Handel bzw. andere Angebotsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraumes gebunden wird. Eine wie in der Auswirkungsanalyse 2019 angenommene Rückbindung von 30 % des sortimentspezifischen Vorhabenumsatzes entspricht somit einer vergleichsweise defensiven Annahme, sodass die zugrunde liegenden Berechnungen aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz gerecht werden. Dies gilt insbesondere, da die Zentralität in Herten nach Realisierung eines entsprechenden Anbieters rechnerisch auf rd. 51 ansteigen würde und somit weiterhin als gering zu bezeichnen ist. Demnach werden die Rückbindungseffekte nicht überschätzt.

*„Bei den Sortimenten „Elektrogroßgeräte“, „Elektrokleingeräte“ sowie „Neue Medien/Unterhaltungselektronik“ werden die Umverteilungseffekte der Teilsortimente als verträglich eingeordnet. [...] Um städtebaulich negative Auswirkungen weiterhin ausschließen zu können, sollte daher auch die Summenwirkung vorgenannter Teilsortimente und damit die absatzwirtschaftliche Betroffenheit der strukturprägenden Betriebe dargestellt werden. Allerdings liegt die aktuelle Kaufkraftbindung zwischen 18 % bis 65 %, so dass die Etablierung eines weiteren Angebots gerechtfertigt ist.“*

Wie bereits vorstehend aufgeführt, wurden auch die zu erwartenden kumulativen Auswirkungen der Sortimente und Sortimentsbereiche „Elektrogroßgeräte“, „Elektrokleingeräte“ sowie „Neue Medien/Unterhaltungselektronik“ bei der Ableitung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen berücksichtigt, wengleich diese nicht separat ausgewiesen wurden. Die so ermittelten Umsatzumverteilungswerte wurden mit der (perspektivischen) Leistungsfähigkeit der vorhandenen Bestandsbetriebe entsprechend ins Verhältnis gesetzt, sodass nach erfolgter fachgutachterlicher Prüfung auch in Summe keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der geringen sortimentspezifischen Zentralitäten und der einhergehenden Kaufkraftrückbindung. Die Annahmen und Aussagen der Auswirkungsanalyse 2019 haben demnach grundsätzlich weiter Bestand.

---

<sup>2</sup> BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

## Zusammenfassung

- Die Umsatzumverteilungen des Planvorhabens werden insbesondere durch Kaufkraftrückbindungen induziert. Dies begründet sich auf die teilweise sehr geringen Zentralitäten in den Einzelsortimenten (bspw. Bekleidung, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher). Auch nach Realisierung des Planvorhabens würden sich die Zentralitäten in einem Bereich bewegen, welcher als nicht unverhältnismäßig zu bezeichnen ist.
- Im Zuge des sodann überwiegend auf die Stadt Herten ausgerichteten Planvorhabens sind nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandkommunen nicht zu erwarten, wodurch die Wettbewerbsstrukturen weiterhin von ihrer unmittelbaren Mantelbevölkerung profitieren.
- Städtebaulich negative Auswirkungen für die Umlandkommunen sind demnach nicht zu erwarten. Dies gilt auch für das dichtere Angebotsnetz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- Elektrofachmärkte führen üblicherweise die drei Einzelsortimente Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik. Im Zuge der im Sortiment Elektrokleingeräte leicht höheren Zentralität (rd. 65) ist hier eine relativ geringe verträgliche Verkaufsfläche festzustellen. Für die städtebauliche Bewertung wurde eine kumulierte Betrachtung des Planvorhabens vorgenommen. Angesichts der im Vergleich zu den weiteren Elektrofachmärkten, deutlich geringeren und als angemessen zu bezeichnenden Verkaufsflächendimensionierung sowie der geringen Zentralität im Sortiment Elektrogroßgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik, ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben.
- Bei der Umsatzschätzung/-prognose wurde auf den aktuellsten Datenstand der in der Literatur verfügbaren Flächenproduktivitäten abgestellt. Die Verwendung einer differenten Quelle würde gleichermaßen das Planvorhaben und auch die Bestandsbetriebe nejustieren und demnach zu keiner signifikanten Veränderung des Ergebnisses führen.

Dortmund, 27.09.2019



Dipl.-Ing. Marc Föhrer