

**Auswirkungsanalyse
für die Ansiedlung des Einkaufszentrums
„Neues Forum Herten“,
Kaiserstraße 73, in Herten**

**- Ermittlung sortimentspezifischer
Verkaufsflächenobergrenzen als Grundlage
für die Festsetzungen im B-Plan -**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund, 01. April 2019

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Phoenix Mettmann GmbH
c/o Phoenix development GmbH
Annaberger Straße 28
53175 Bonn

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	_____	iii
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	4
3	Beschreibung Planvorhaben	11
3.1	Mikrostandort	11
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Makrostandort	14
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume	16
4.3	Angebotsanalyse	22
4.4	Nachfrageanalyse	32
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	38
4.6	Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	38
5	Marktposition des Planvorhabens	41
5.1	Einzugsgebiete	41
5.2	Umsatzprognose	48
6	Auswirkungsanalyse	54
6.1	Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Herten 2011 (cima 2011) und der Fortschreibung (im Entwurf, Stadt + Handel 2019)	54
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	55
6.3	Qualifizierte Würdigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten	76
6.4	Städtebaulich-funktionale Einordnung des Planvorhabens	87
6.4.1	Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Herten (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)	88
6.4.2	Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Herten (zentrenrelevante Sortimente)	97
6.4.3	Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)	101
6.4.4	Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (zentrenrelevante Sortimente)	107
6.4.5	Fazit der städtebaulichen Einordnung	125

STADT+HANDEL

6.5	Ableitung einer absatzwirtschaftlichen, konzeptionellen und städtebau- lichen verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen- dimensionierung _____	125
6.6	Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren nahversorgungsrelevanten sowie die weiteren wesentlichen zentren- relevanten Sortimente _____	132
6.7	Ableitung einer verträglichen Flächendimensionierung für die weiteren möglichen Sortimente _____	135
6.8	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen _____	136
7	Zusammenfassung der Ergebnisse _____	139
Anhang	_____	I
Abbildungsverzeichnis	_____	I
Tabellenverzeichnis	_____	II
Literatur und sonstige Quellen	_____	V
Zentrensteckbriefe	_____	VI

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EKZ	Einkaufszentrum
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
GPK	Glas/Porzellan/Keramik
HBT	Haus-, Bett-, Tischwäsche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
HZ	Hauptzentrum
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
PBS	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
UR	Untersuchungsraum
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

STADT+HANDEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Herten ist die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Forums Herten an der Kaiserstraße 73 durch die Entwicklung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“ projektiert. Die aktuelle Konzeption sieht ein hochwertiges, urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen vor. Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung steht noch nicht abschließend fest. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Herten.

Im vorliegenden Gutachten werden die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP NRW als verträglich zu bewertenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen für das Planvorhaben ermittelt. Die so abgeleiteten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sollen im weiteren Verfahren als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen werden.

Konkret werden von Stadt + Handel die folgenden seitens des Projektentwicklers erforderlichen Flexibilisierungsspielräume im Sinne von sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in einem Verkaufsflächenpool geprüft (Summe der detailliert geprüften Verkaufsfläche: 16.600 m², wobei die GVKF des EKZ voraussichtlich bis zu 18.100 m² GVKF betragen wird). Die angesetzten sortimentsspezifischen Gesamtverkaufsflächen dienen dabei als anzunehmende Eingangswerte.

- **Nahrungs- und Genussmittel: 3.200 m² VKF** (v.a. als Hauptsortiment eines Verbrauchermarktes oder eines Discounters und eines Supermarktes, jeweils zzgl. eines Reformhauses, kleinteiliger Anbieter und als Randsortiment (z.B. Drogeriefachmarkt)),
- **Drogeriewaren: 1.100 m² VKF** (v.a. als Hauptsortiment in einem Drogeriefachmarkt und als Randsortiment in LM-Märkten, Fachgeschäften/-märkten, Apotheke),
- **Pharmazeutische Artikel (Apotheke): 200 m² VKF,**
- **Augenoptik: 150 m² VKF,**
- **Bekleidung: 4.000 m² VKF,**
- **Bettwaren: 200 m² VKF** (z. B. als Randsortiment von Matratzen- oder Einrichtungsfachmärkten (z.B. Dänisches Bettenlager, Matratzen Concord),
- **Bücher: 800 m² VKF,**
- **Elektrogroßgeräte: 500 m² VKF** (v.a. als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt),
- **Elektrokleingeräte: 500 m² VKF** (v.a. als Randsortiment in einem Elektrofachmarkt),
- **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf: 1.200 m² VKF** (v. a. als Haupt- oder Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten (z.B. Depot, Nanu Nana, Kоди, Dänisches Bettenlager, Woolworth) sowie im Randsortiment),

STADT+HANDEL

- **Haus-, Bett-, Tischwäsche/Heimtextilien: 500 m² VKF** (v. a. als Randsortiment von Hausrat- und Einrichtungsfachmärkten (z.B. Depot, Nanu Nana, Kodi, Dänisches Bettenlager, Woolworth)),
- **Neue Medien/Unterhaltungselektronik: 1.200 m² VKF** (v.a. als Hauptsortiment in einem Elektrofachmarkt),
- **Papier/Büroartikel/Schreibwaren: 400 m² VKF,**
- **Schuhe/Lederwaren: 1.000 m² VKF,**
- **Sportartikel: 1.500 m² VKF,**
- **Uhren/Schmuck: 150 m² VKF.**
- Ergänzend erfolgt eine verbal-argumentative Würdigung weiterer üblicherweise angebotener Sortimente (arrondierende Sortimente und Randsortimente) in einem Einkaufszentrum (z. Bsp. Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung), Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte), Spielwaren/Basteln).

Dem Verkaufsflächenpool liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- Die Entwicklung eines „klassisch“ strukturierten, innerstädtischen Einkaufszentrums mit einem breiten Branchenmix mit Schwerpunkten in den Bereichen des kurzfristigen Bedarfs (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und in zentrenprägenden Sortimenten (insb. Bekleidung, Sportartikel, Schuhe/Lederwaren).
- Der herangezogene Verkaufsflächenpool basiert auf der Annahme einer Realisierung von üblichen strukturprägenden Magnetbetrieben wie Lebensmittel- oder Fachmärkten und einer Ergänzung durch diverse kleinteilige Fachgeschäfte.
- Hierbei wird berücksichtigt, dass neben den quantitativ dominierenden Hauptsortimenten auch zusätzliche Sortimente als Randsortimente in üblicher Ausprägung angeboten werden. Etwaige zu erwartende Sortimentsüberschneidungen der einzelnen Einheiten werden im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung ebenso mitberücksichtigt.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Laut kommunalem Einzelhandelskonzept der Stadt Herten¹ befindet sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Herten. In diesem

¹ cima (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten - Fortschreibung 2011 unter Berücksichtigung des § 24a LEPro NRW und des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen (2008), Köln. Im Folgenden als **EHK Herten 2011** bezeichnet.

Zusammenhang liegt ein Fokus der Bewertung auch auf dem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang innerhalb des ZVB Innenstadt Herten sowie der Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Herten 2011 sowie der aktuellen Fortschreibung des EHK Herten (Stadt + Handel 2019). Ziel ist es, die als verträglich zu bewertenden sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen zu ermitteln.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Herten 2011,
- Einordnung in die Fortschreibung des EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Herten 2011 (cima 2011), in der aktuellen Fortschreibung des EHK Herten (Entwurf, Stadt + Handel 2019), im EHK Gelsenkirchen 2015², im Masterplan Herne 2012³, im EHZK Marl 2017⁴ und im EHK Recklinghausen 2012⁵.
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

² Junker & Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Gelsenkirchen 2015** bezeichnet.

³ Stadt + Handel (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, Dortmund. Im Folgenden als **Masterplan Herne 2012** bezeichnet.

⁴ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (2017): Stadt Marl - Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Köln. Im Folgenden als **EHZK Marl 2017** bezeichnet.

⁵ Stadt + Handel (2012): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Recklinghausen 2012** bezeichnet.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Die Einzelhandelsbestandsdaten in der Stadt Herten wurden im Zuge der Fortschreibung des EHK Herten 2019 durch Stadt + Handel im November 2018 wie folgt erhoben:

In Herten

- Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment (Vollerhebung).

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im weiteren Untersuchungsraum (außerhalb der Stadt Herten) im Februar und März 2019 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der, im Sinne der Untersuchungsfragen, relevanten Betriebe bzw. Sortimente in den jeweiligen Untersuchungsräumen (s. u.) wie folgt:

Im Untersuchungsraum Nahversorgung (umfasst neben Herten, Teilbereiche von Gelsenkirchen und Recklinghausen (s. Kapitel 4.2))

- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (inkl. Nahversorgungszentren): Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment. Zudem:

Nahrungs- und Genussmittel⁶ (*nahversorgungs- und zentrenrelevant*):

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 400 m² VKF)⁷,

⁶ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Lebensmittel“, „Getränke“, „Reformwaren“, „Tabakwaren“. Nachfolgend als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁷ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Drogeriewaren⁸ (*nahversorgungs- und zentrenrelevant*):

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁹,

Pharmazeutische Artikel (Apotheken)¹⁰ (*nahversorgungs- und zentrenrelevant*):

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes im Hauptsortiment (Apotheken).

Im weiter gefassten Untersuchungsraum (umfasst neben Herten, Teilbereiche von Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (s. Kapitel 4.2))

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (*nahversorgungs- und zentrenrelevant*):

- innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung der untersuchungsrelevanten Sortimente in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern (mind. 2.500 m² GVKF)¹¹.

Bekleidung¹² (*zentrenrelevant*):

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)¹³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ohne Nahversorgungszentren): Erfassung des kompletten Bestands im Haupt- und Randsortiment.

⁸ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Drogerieartikel“, „Hygieneartikel einschließlich hausüblicher Putz- und Reinigungsmittel“, „Parfümerie, Kosmetikartikel“. Nachfolgend als Sortimentsbereich **Drogeriewaren** bezeichnet.

⁹ Zusätzliche Erfassung als Randsortiment in den untersuchungsrelevanten Fach- und Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

¹⁰ Exkl. rezeptpflichtige Medikamente (nicht als Einzelhandel zu definieren).

¹¹ Diese stellen angesichts ihrer Dimensionierung und Strahlkraft vergleichbare Wettbewerber zu einem möglichen Verbrauchermarkt dar.

¹² Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Herrenbekleidung“, „Damenbekleidung“, „Kinder- und Babybekleidung“ und „Wäsche“. Im Folgenden als **Bekleidung** bezeichnet.

¹³ Zusätzliche Erfassung als Randsortiment in den untersuchungsrelevanten Fach- und Lebensmittelmärkten (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Bettwaren, Elektrogroßgeräte¹⁴, Elektrokleingeräte¹⁵ Glas/Porzellan/Keramik (GPK)/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf¹⁶, Neue Medien/Unterhaltungselektronik¹⁷, Schuhe/Lederwaren¹⁸, Sportartikel¹⁹ (*zentrenrelevant*):

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 200 m² VKF)¹³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Augenoptik²⁰, Bücher, Haus-, Bett-, Tischwäsche (HBT)/Heimtextilien²¹, Papier/Büroartikel/Schreibwaren (PBS)²², Uhren/Schmuck²³ (*zentrenrelevant*):

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 100 m² VKF)¹³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Ergänzend werden relevante sortimentspezifische Überschneidungen bei den Randsortimenten mitbetrachtet (z. Bsp. Sortiment Bekleidung im Sportfachmarkt).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

¹⁴ Umfasst gem. EHK Herten 2011 das Sortiment „Elektrohaushaltsgroßgeräte“ (nicht zentrenrelevant). Im Folgenden als **Elektrogroßgeräte** bezeichnet. Die Untersuchung des Sortiments erfolgt aufgrund der Zentrenrelevanz in der Nachbarkommune Recklinghausen (vgl. Stadt + Handel 2012).

¹⁵ Umfasst gem. EHK Herten 2011 das Sortiment „Elektrohaushaltsgeräte“. Im Folgenden als **Elektrokleingeräte** bezeichnet.

¹⁶ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Hausrat“, „Porzellan“, „Schneidwaren, Bestecke“, „Feinkeramik, Glaswaren“ und „Geschenkartikel“. Im Folgenden als **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** bezeichnet.

¹⁷ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Rundfunkgeräte“, „Fernseh- und Phontechnische Geräte“, „Video- und DVD-Geräte“, „Digitalkameras“, „Optische Geräte (davon nur „Fotoapparate“), „Fotoartikel“, „Tonträger“, „Speichermedien“, „Telefone“, „PC und Zubehör“. Im Folgenden als **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** bezeichnet.

¹⁸ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Schuhe“ und „Lederwaren, Reisegepäck“. Im Folgenden als **Schuhe/Lederwaren** bezeichnet.

¹⁹ Umfasst gem. EHK Herten 2011 das Sortiment „Sportartikel, Sportkleingeräte“. Im Folgenden als **Sportartikel** bezeichnet.

²⁰ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Augenoptik“ und Optische Geräte (davon nur „Sehhilfen“ und „Ferngläser“). Im Folgenden als **Optik** bezeichnet.

²¹ Umfasst gem. EHK Herten 2011 das Sortiment „Heimtextilien“. Umfasst nicht: Teppiche. Im Folgenden als **HBT/Heimtextilien** bezeichnet.

²² Umfasst gem. EHK Herten 2011 das Sortiment „Schul- und Büroartikel“. Im Folgenden als **PBS** bezeichnet.

²³ Umfasst gem. EHK Herten 2011 die Sortimente „Uhren“, „Schmuck“ und „Modeschmuck“. Im Folgenden als **Uhren/Schmuck** bezeichnet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Untersuchungsräume

Aufgrund der differenzierten Angebotsdichte in den verschiedenen Sortimenten (s. Kapitel 4.3) werden für die Untersuchungsräume unterschiedliche Ausdehnungen zu Grunde gelegt. Ergänzend begründen sich die differenten Untersuchungsräume insbesondere auf den Raumwiderstand der jeweiligen Sortimente (z. B. bestehen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel ein erhöhter Distanzwiderstand = nahversorgungsrelevante Sortimente). In diesem Zusammenhang werden zwei unterschiedliche Untersuchungsräume für folgende Sortimente bzw. Sortimentsgruppen abgegrenzt:

- **Untersuchungsraum Nahversorgung:** Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel;
- **Untersuchungsraum zentrenrelevante Sortimente:** weitere untersuchungsrelevante Sortimente.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt²⁴.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 sowie auf von IT.NRW und der Stadt Herten veröffentlichten Einwohnerzahlen.

²⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte der im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Für die Stadt Herten wurde hinsichtlich der Darstellung des Bestandes auf die empfohlenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK Herten 2019 (Entwurf) zurückgegriffen

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die untersuchten Verkaufsflächendimensionierungen potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall²⁵ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind die angesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;

²⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den untersuchten Fachmarktformaten und dem zu verlagernden Lebensmittelmarkt.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Variantenbetrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Nach Angaben des Auftraggebers ist im Zuge des projektierten „Neuen Forums Herten“ die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und einen Lebensmitteldiscounters oder alternativ die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (> 2.500 m² GVKF) vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich die jeweils zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen in beiden Varianten nennenswert voneinander unterscheiden werden. In der vorliegenden Wirkungsanalyse erfolgt die Untersuchung des Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment in LM-Märkten) daher unter Betrachtung zweier Varianten.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2022 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens

Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2019 (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Drogeriewaren, Augenoptik und Pharmazeutische Artikel werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Für die Sortimente und Sortimentsbereiche Bekleidung, Bettwaren, Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, HBT/Heimtextilien, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, PBS, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Uhren/Schmuck werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognosen werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt²⁶. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

²⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

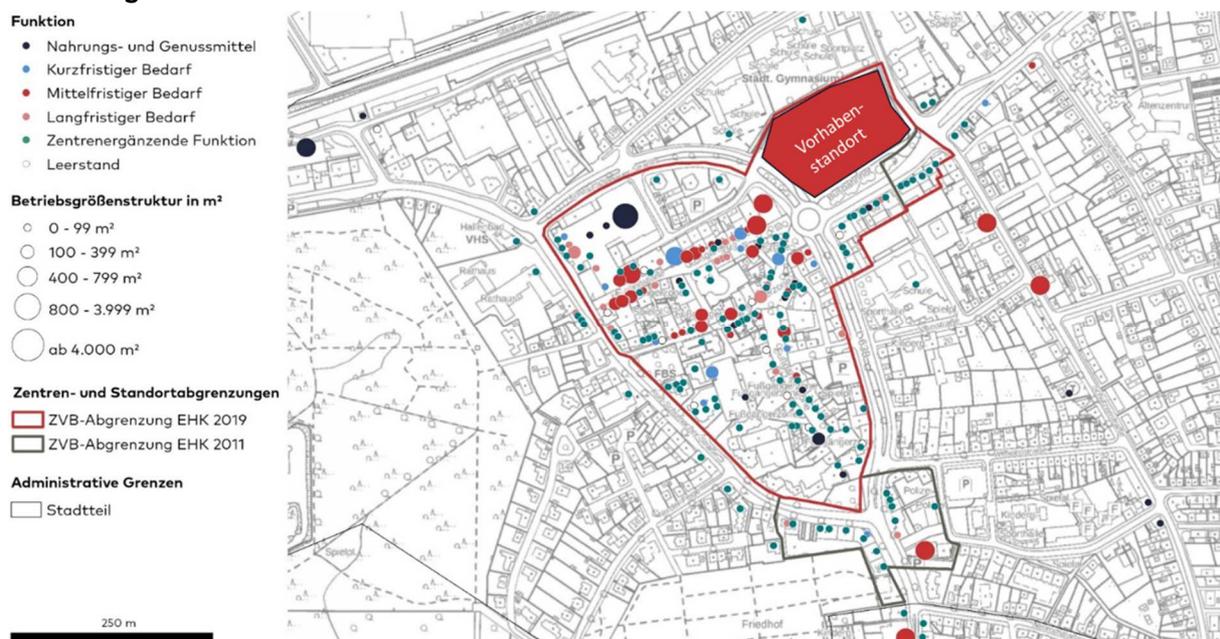
3 Beschreibung Planvorhaben

In Herten ist die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Forums Herten an der Kaiserstraße 73 durch die Entwicklung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“ projektiert. Die aktuelle Konzeption sieht ein hochwertiges, urbanes, innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Dienstleitungen, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen vor. Die konkrete Verkaufsflächendimensionierung steht noch nicht abschließend fest. Ziel ist es, die als verträglich zu bewertenden sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen zu ermitteln.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Herten-Forums an der Kaiserstraße 73 in Herten. Der Standort stellt eine gem. EHK Herten 2011 (vgl. cima 2011, S. 65) und EHK Herten 2019 (im Entwurf, vgl. Stadt + Handel 2019) ausgewiesene Potenzialfläche innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Innenstadt Herten dar. Südwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Hauptlage des ZVB mit einer Nutzungsmischung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Südlich befindet sich ein Ergänzungsbe- reich des ZVB, welcher ebenfalls durch eine Nutzungsmischung geprägt ist. Dort befindet sich auch der zentrale Busbahnhof der Stadt Herten, über den der Vorhabenstandort per- spektivisch sehr gut an den ÖPNV angebunden ist. Nördlich befindet sich das Gelände des städtischen Gymnasiums Herten. In östlicher Richtung schließt überwiegend Wohnbebauung an den Vorhabenstandort an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Bearbeitet nach EHK Herten 2019 (im Entwurf, Stadt + Handel 2019).

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die L 622 sowie die L 638 gegeben, welche zwei zentrale Hauptverkehrszüge in Herten darstellen. Über diese besteht Anbindung in das weitere Stadtgebiet sowie in Richtung der Umlandkommunen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes gelegenen zentralen Busbahnhof. Dort verkehren verschiedene Buslinien, die die Anbindung in das weitere Stadtgebiet sowie die Umlandkommunen sicherstellen (bspw. Gelsenkirchen und Recklinghausen). Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind ebenfalls innerhalb des ZVB Innenstadt Herten verortet (u.a. Kaufland, Deichmann, dm, Intersport, Kodi).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Im Folgenden werden die für die Ableitung der jeweils verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierung herangezogenen Eingangsverkaufsflächen dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden Analysen und Bewertungen wird, im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung je Sortiment, darauf aufbauend eine verträgliche Größenordnung ermittelt.

Die im Folgenden aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen stellen dabei jeweils die zu untersuchende Verkaufsfläche (inkl. Hauptsortiment, mögliche Randsortimente und mögliche Konzessionäre) im jeweiligen Sortiment dar (Verkaufsflächenpool). So führen beispielsweise Lebensmittelmärkte üblicherweise auch Drogeriewaren als Randsortimente und Drogeriefachmärkte offerieren ein gewisses Angebot im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Für die jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden demnach seitens Stadt + Handel entsprechende Annahmen getroffen um diese Überschneidungen der Verkaufsflächen durch Mischkalkulationen der Umsatzprognose Rechnung zu tragen (s. Kapitel 5).

Tabelle 1: Eingangswerte zur Berechnung der sortimentspezifischen vertraglichen Verkaufsfläche

Sortimentsbereich/Sortiment	geprüfte VKF in m ²
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel	3.200
Drogeriewaren	1.100
Pharmazeutische Artikel	200
Zentrenrelevante Sortimente	
Augenoptik	150
Bekleidung	4.000
Bettwaren	200
Bücher	800
Elektrogroßgeräte	500
Elektrokleingeräte	500
Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	1.200
Haus-, Bett-, Tischwäsche (HBT)/Heimtextilien	500
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.200
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	400
Schuhe/Lederwaren	1.000
Sportartikel	1.500
Uhren/Schmuck	150
Zu prüfende VKF gesamt	max. 16.600*

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Annahmen zu möglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

* Summe der Einzelsortimente. Die GVKF des Planvorhabens ist mit bis zu 18.100 m² GVKF geplant.

Die weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente werden voraussichtlich auf deutlich untergeordneten VKF offeriert (z. Bsp. Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung), Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte), Spielwaren/Basteln). Angesichts des geringen Verkaufsflächenvolumens pro Sortiment werden diese in der Analyse nicht tiefergehend untersucht. Es erfolgt stattdessen eine kurze verbale Einordnung und Ableitung vertraglicher Verkaufsflächen in Kapitel 6.6. In Kapitel 6.7 erfolgt zudem eine Einordnung zu möglichen Ausprägungen in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten.

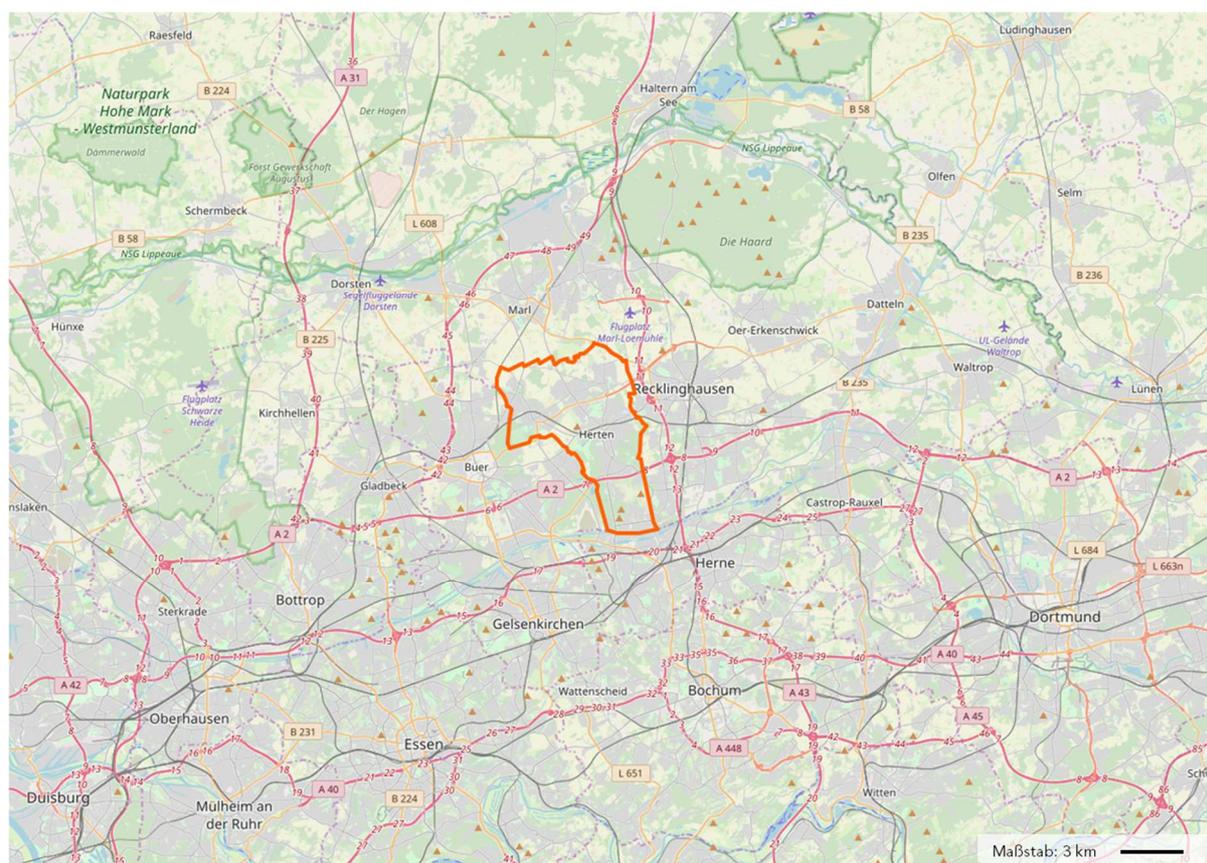
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

4.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Herten ist im nördlichen Ruhrgebiet, im Südwesten des Landkreises Recklinghausen verortet. Die Stadt Herten ist als Teil des Agglomerationsraumes Ruhrgebiet von einem stark urban geprägten Umland umgeben. Nachbarkommunen bilden die Städte Marl, Recklinghausen, Herne und Gelsenkirchen, welche zudem die nächstgelegenen Mittelzentren darstellen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Bochum (rd. 16 km südlich), Essen (rd. 25 km südwestlich) und Dortmund (rd. 35 km südöstlich) (jeweils Fahrdis-tanz ins Stadtzentrum).

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Herten



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der Stadt Herten leben 62.432 Einwohner²⁷, die sich auf neun Stadtteile verteilen. Die höchste Bevölkerungszahl weist dabei der Stadtteil Westerholt auf (10.862 Einwohner). Das Planvorhaben befindet sich im Stadtteil Herten-Mitte, welcher mit 8.746 Einwohnern die zweithöchste Bevölkerung aufweist.

In der folgenden Tabelle sind die Stadtteile und die jeweiligen Einwohnerzahlen sowie prozentualen Einwohneranteile aufgelistet.

Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Herten

Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Scherlebeck	6.896	11
Langenbochum	8.058	13
Disteln	6.877	11
Paschenberg	6.054	10
Herten-Mitte	8.746	14
Herten-Südwest	5.953	10
Herten-Südost	5.545	9
Bertlich	3.441	6
Westerholt	10.862	17
Gesamt	62.432	100

Quelle: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018); * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Herten wird für Ende 2022 gemäß IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 1,9 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert²⁸. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum (s. folgendes Kapitel) wird ebenfalls eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (rd. „minus“ 0,4 % in Gelsenkirchen, rd. „minus“ 0,4 % in Herne, rd. „minus“ 2,6 % in Marl sowie rd. „minus“ 1,2 % in Recklinghausen)²⁹.

²⁷ Quelle: Stadt Herten (Stand: 30.09.2018).

²⁸ In Bezug auf den EW-Stand: 30.09.2018; Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2023).

²⁹ In Bezug auf den jeweiligen EW-Stand: 31.12.2017; Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2023).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume orientieren sich zunächst an den jeweiligen Einzugsgebieten des Planvorhabens (je nach Variante und Sortiment), allerdings werden diese weiter gefasst als die Einzugsgebiete. Die weiter als die Einzugsgebiete (s. Kapitel 5) gefassten Untersuchungsräume stellen sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit den Einzugsgebieten des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

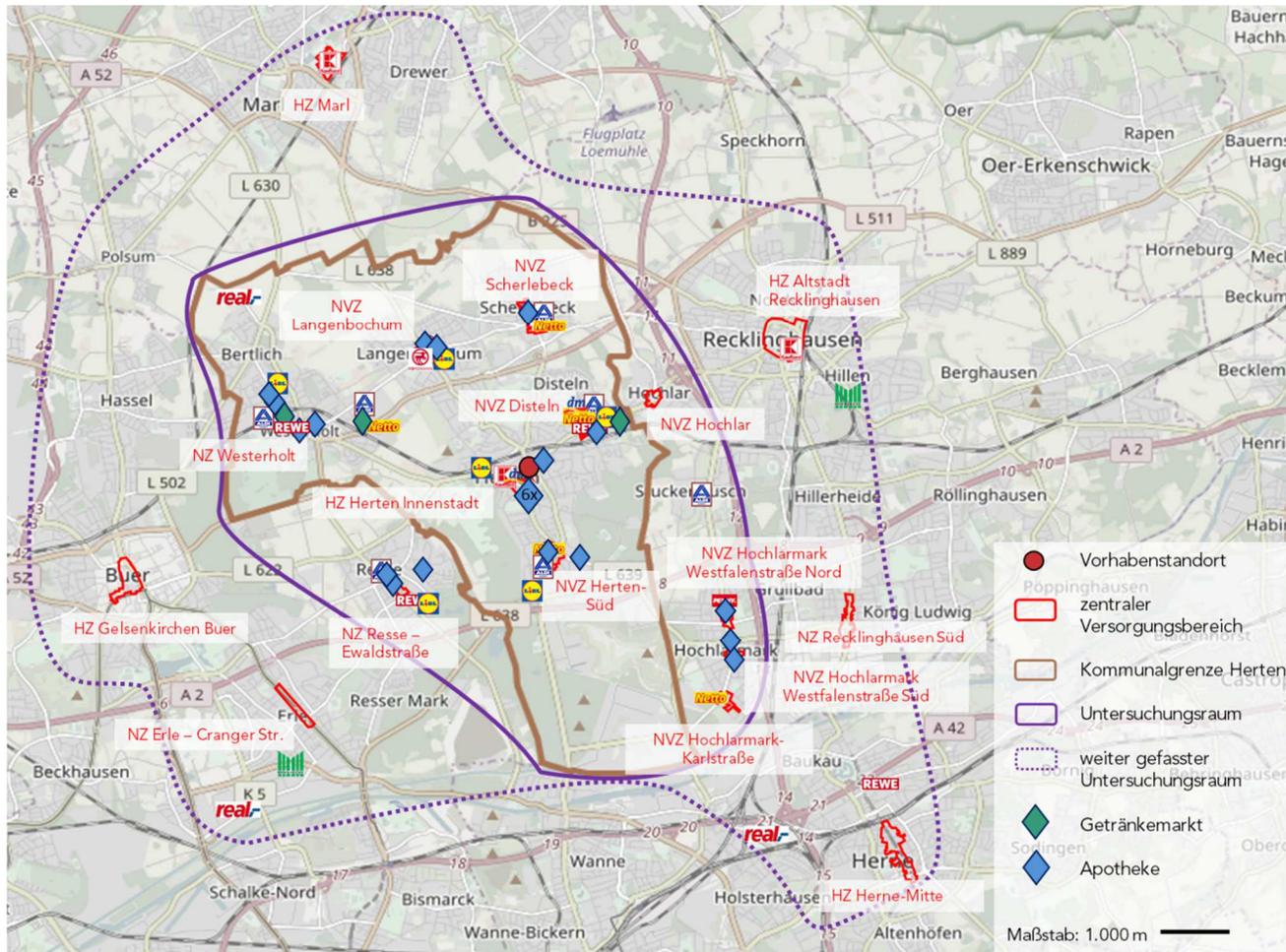
Für die Ableitung der Einzugsgebiete werden die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebstypen der Vorhaben sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimenten berücksichtigt. Zudem erfahren die Einzugsgebiete des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (s. detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Die jeweiligen Untersuchungsräume für das Planvorhaben bzw. zu untersuchenden Betriebe werden im Folgenden dargestellt.

Untersuchungsraum für Nahrungs- und Genussmittel

Für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel wird ein vergleichsweise eng gefasster Untersuchungsraum abgegrenzt, da diese Sortimente in der Regel wohnungsnah nachgefragt werden und folglich einen hohen Distanzwiderstand aufweisen. Der Untersuchungsraum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 3: Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), EHVK Marl 2017 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Herten sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Recklinghausen (insb. Hochlar, Hochlarmark, Stuckenbusch) und Gelsenkirchen (Resse). Aus diesen Bereichen besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Ein darüber hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts des engmaschigen Angebotsnetzes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel, der zu prüfenden Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens in diesen Sortimenten sowie zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Angesichts der üblicherweise weitreichenderen Strahlkraft von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäuser werden die nächstgelegenen entsprechenden Betriebstypen außerhalb des dargestellten Untersuchungsraumes mitberücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird dem Umstand sich möglicherweise mit dem Planvorhaben (hier: Variante Verbrauchermarkt) überschneidender (erweiterter) Einzugsgebiete Rechnung getragen.

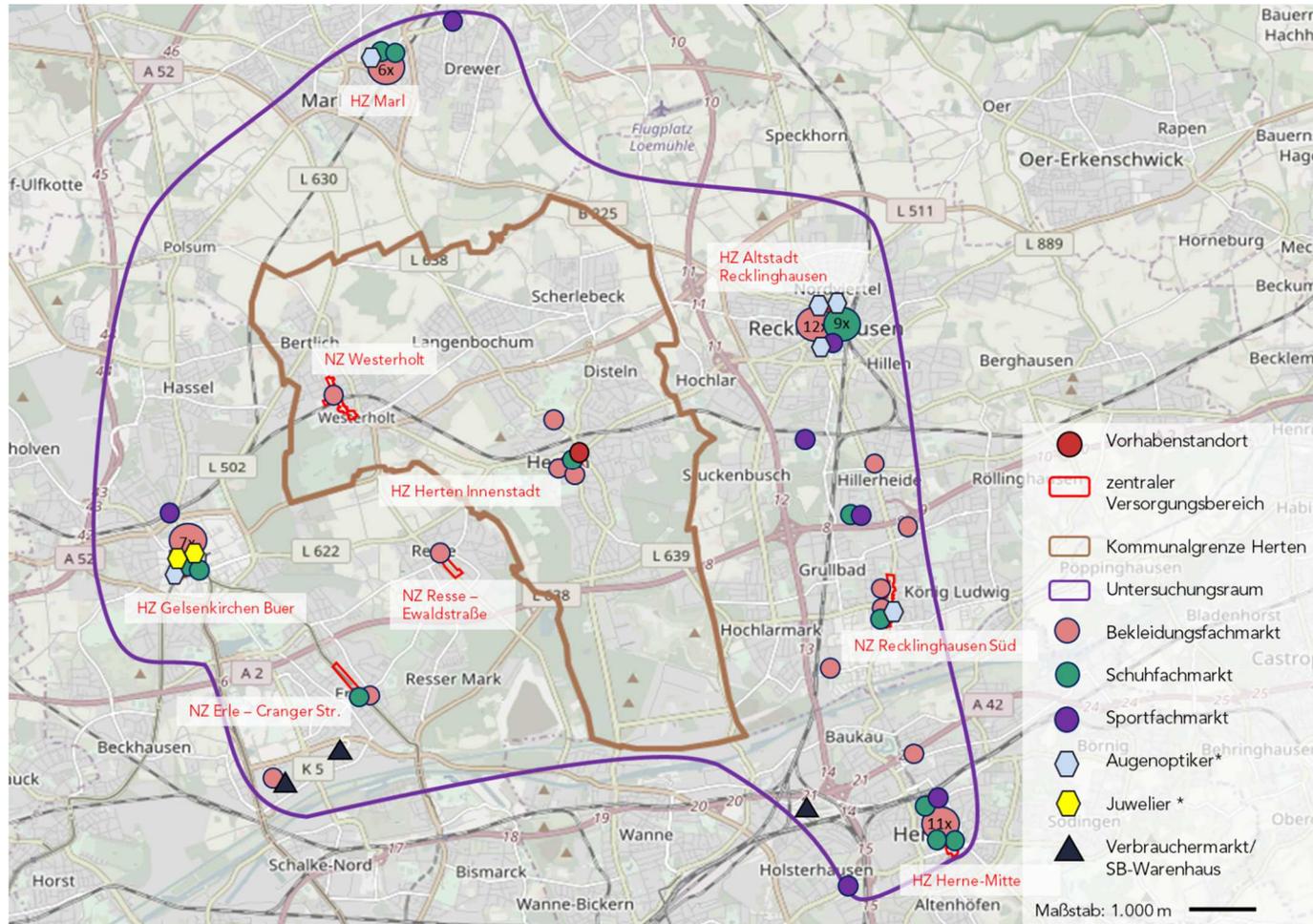
Im Untersuchungsraum sind elf zentrale Versorgungsbereiche, davon sechs in Herten (Innenstadt Herten, NZ Westerholt, NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum, NVZ Scherlebeck), einer in Gelsenkirchen (NZ Resse – Ewaldstraße) und vier in Recklinghausen (NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark-Karlstraße, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd) verortet. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Herten.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der Konzeptionalisierung als Einkaufszentrum und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im jeweiligen Untersuchungsraum.

Untersuchungsraum für die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente

Der weiter als der Untersuchungsraum für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel gefasste Untersuchungsraum umfasst aufgrund des weitmaschigeren Angebotsnetzes, der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung sowie der zu erwartenden Attraktivität des Planvorhabens (Einkaufszentrum in Innenstadtlage) darüber hinaus weitere Siedlungsgebiete in Gelsenkirchen und Recklinghausen sowie die angrenzenden Siedlungsgebiete in Marl und Herne. Der Untersuchungsraum umfasst dabei jeweils die Hauptzentren von Gelsenkirchen-Buer, Herne, Marl und Recklinghausen und wird durch die dortigen angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen limitiert. Mit dem Palais Vest (Recklinghausen) und dem Marler Stern (Marl) befinden sich zwei, mit dem Planvorhaben grundsätzlich vergleichbare innerstädtische Einkaufszentren innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes. Der Untersuchungsraum wird darüber hinaus durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

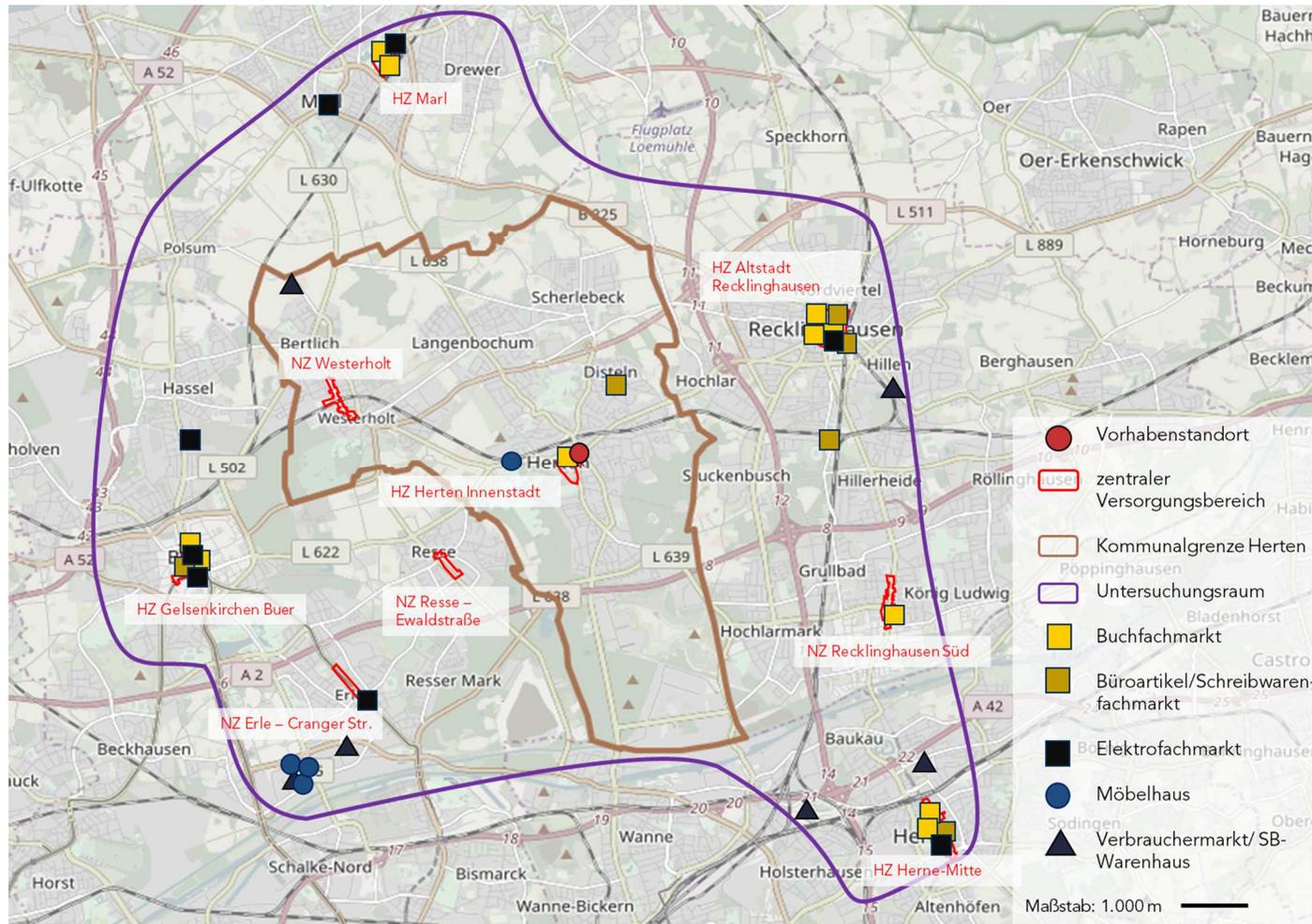
Abbildung 4: Untersuchungsraum (Augenoptik, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Uhren/Schmuck)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), EHZK Marl 2017 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

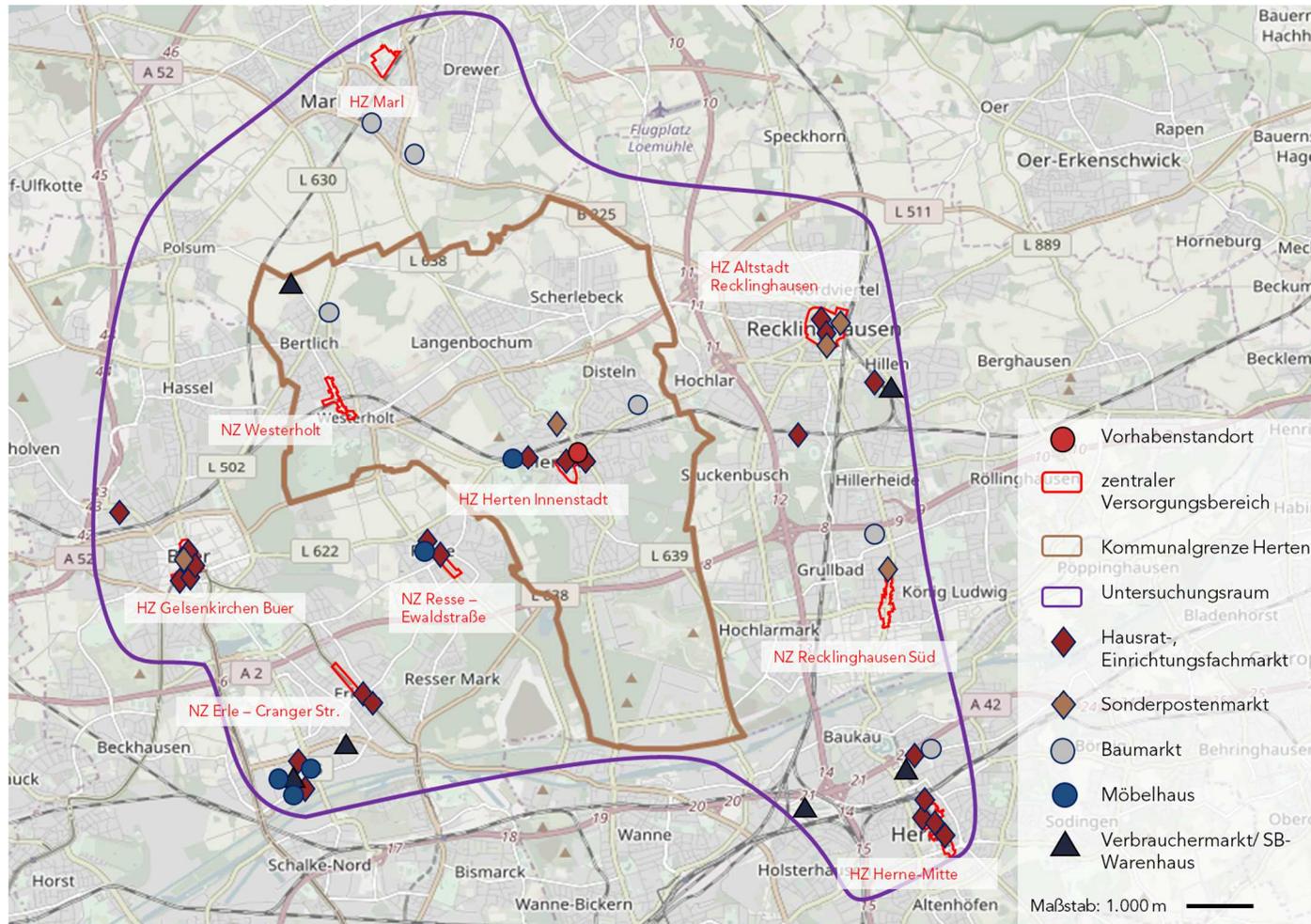
STADT+HANDEL

Abbildung 5: Untersuchungsraum (Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, PBS)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herne (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), EHZK Marl 2017 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 6: Untersuchungsraum (Bettwaren, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, HBT/Heimtextilien)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), EHZK Marl 2017 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Untersuchungsraum sind neun zentrale Versorgungsbereiche (ohne Nahversorgungszentren), davon zwei Hertener (Innenstadt Hertener, NZ Westerholt), drei in Gelsenkirchen (HZ Buer, NZ Erle – Cranger Straße, NZ Resse – Ewaldstraße), einer in Herne (HZ Herne-Mitte) und zwei in Recklinghausen (HZ Altstadt, NZ Recklinghausen Süd) verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft (Streuumsatz). Eine entsprechende Bewertung des Streuumsatzes erfolgt in Kapitel 6.2.

4.3 Angebotsanalyse

In diesem Kapitel erfolgt die Darstellung der Bestandsstrukturen nach sortimentspezifischer Verkaufsfläche und Umsatzschätzung je Lage. Für die Stadt Hertener wurde hinsichtlich der Darstellung des Bestandes auf die empfohlenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des EHK Hertener 2019 (Entwurf) zurückgegriffen.

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im jeweiligen Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum (Hertener, Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen) folgende zu berücksichtigende strukturprägende Marktveränderungen im jeweiligen Untersuchungsraum bekannt:

Hertener

- Erweiterung eines REWE-Marktes in der Bahnhofstraße 43 von aktuell 1.300 m² GVKF auf 1.954 m² GVKF;
- Erweiterung eines REWE-Marktes an der Josefstraße 14 von aktuell 710 m² GVKF auf 1.620 m² GVKF;
- Erweiterung eines LIDL-Marktes an der Paschenberg Straße 1 von aktuell 800 m² GVKF auf 1.012 m² GVKF.

Herne

- Erweiterung eines real SB-Warenhauses, Am Großmarkt 4 von 6.100 m² GVKF auf 6.460 m² GVKF.

Die vorstehend genannten Veränderungen werden in den weiteren Analysen und Berechnungen berücksichtigt. Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel (s. Kapitel 4.2; inklusive geplanter Erweiterungen)

Im Untersuchungsraum Nahversorgung sind im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** 19 Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte, ein Verbrauchermarkt und ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte arrondiert.

Mit ALDI Nord (7 x), LIDL (6 x), Netto (5 x) und Penny sind vier der fünf größten bundesweit agierenden Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum verortet. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 750 m² und rd. 1.250 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt aktuell rd. 920 m².

Mit drei REWE-Märkten sind insgesamt drei Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum Nahversorgung vertreten. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 1.000 m² und rd. 1.950 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter beträgt rd. 1.520 m².

Der Verbrauchermarkt Kaufland weist eine Gesamtverkaufsfläche von über 2.500 m² auf. Wie auch das SB-Warenhaus real, mit deutlich über 5.000 m² GVKF, offeriert der Kaufland-Markt ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist mit rd. 0,36 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich einzustufen³⁰. Aktuell ist im Untersuchungsraum ein Ungleichgewicht in der Verkaufsflächenausstattung im discountierten und vollsortimentierten Lebensmittelsegment zu erkennen. Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht im Untersuchungsraum Nahversorgung – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 54 % zu 46 % vom Bundesdurchschnitt ab³¹.

Im **Sortiment Drogeriewaren** sind mit dm (2 x) und Rossmann insgesamt drei Drogeriefachmärkte verortet. Die Drogeriefachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 450 m² und 750 m² auf. Ergänzend wird das Sortiment Drogeriewaren von dem Verbrauchermarkt Kaufland und dem SB-Warenhaus real auf einer nennenswerten Verkaufsfläche offeriert. Darüber hinaus wird das Sortiment Drogeriewaren insbesondere auch als Randsortiment von strukturprägenden Lebensmittelmärkten angeboten.

³⁰ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

³¹ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2018. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Darüber hinaus³² sind außerhalb des Untersuchungsraumes für Nahversorgung (s. Kapitel 4.2) mit einem Kaufland in Marl sowie einem Marktkauf und einem Kaufland in Recklinghausen drei weitere Verbrauchermärkte mit einer GVKF von je über 2.500 m² verortet. In diesem Bereich befinden sich zudem mit einem real und einem Marktkauf in Gelsenkirchen sowie mit einem real und einem REWE Center (inkl. dazugehörigem Getränkemarkt) in Herne, vier SB-Warenhäuser mit einer GVKF von je über 5.000 m². Diese Märkte offerieren neben einem umfassenden vollsortimentierten Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch ein nennenswertes Randsortiment an Drogeriewaren.

Das Sortiment **Pharmazeutische Artikel** wird im Untersuchungsraum Nahversorgung durch 22 Apotheken, davon 17 in Herten, drei in Gelsenkirchen und drei in Recklinghausen offeriert.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden rd. 58 %, im Sortiment Drogeriewaren rd. 74 % und im Sortiment Pharmazeutische Artikel rd. 93 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert. Damit ist ein Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erkennbar.

Die erfassten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und in den Sortimenten Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel stellen sich wie folgt dar:

³² Die Erfassung und Berücksichtigung dieser Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren erfolgt aufgrund der Variantenbetrachtung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 2) und die mögliche Ansiedlung eines systemgleichen Verbrauchermarktes im Neuen Forum Herten, welcher angesichts seiner möglichen Dimensionierung voraussichtlich über eine weitreichende Strahlkraft verfügt.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	3.600	18,0	1.000	4,7
	NZ Westerholt	3.900	15,9	300	1,2
	NVZ Disteln	4.200	22,1	900	4,6
	NVZ Herten-Süd	1.700	9,2	200	0,7
	NVZ Langenbochum	1.100	7,0	600	2,8
	NVZ Scherlebeck	2.000	10,9	100	0,8
	sonstige Lagen	12.000	51,9	900	3,3
Gelsenkirchen	NZ Resse – Ewaldstr.	1.100	6,4	< 100	< 0,5
	sonstige Lagen	1.600	8,7	200	0,9
Recklinghausen	NVZ Hochlar	< 100	0,3	*	*
	NVZ Hochlarmark Westfalenstr. Nord	900	4,6	< 100	< 0,5
	NVZ Hochlarmark Westfalenstr. Süd	100	0,3	*	*
	NVZ Hochlarmark Karlst.	1.000	4,7	< 100	< 0,5
	sonstige Lagen	< 1.000	< 5,0	< 100	< 0,5
Gesamt (UR Nahversorgung)**		33.900	164,5	4.400	20,5
<i>Außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung erfasste Bestandsstrukturen (VM u. SBW):</i>					
Gelsenkirchen		8.600	34,2	1.500	6,0
Herne		7.100	28,6	800	3,4
Marl		< 5.000	< 20,0	< 600	< 2,5
Recklinghausen		5.100	23,4	700	3,4
Gesamt (inkl. UR Nahversorgung)**		58.500	269,2	8.000	35,6

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Pharmazeutische Artikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Pharmazeutische Artikel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	300	0,7
	NZ Westerholt	200	0,5
	NVZ Disteln	< 100	< 0,5
	NVZ Herten-Süd	< 100	< 0,5
	NVZ Langenbochum	100	0,2
	NVZ Scherlebeck	< 100	< 0,5
	sonstige Lagen	100	0,3
Gelsenkirchen	NZ Resse – Ewaldstr.	100	0,4
	sonstige Lagen	< 100	< 0,5
Recklinghausen	NVZ Hochlarmark Westfalenstr. Nord	< 100	< 0,5
	NVZ Hochlarmark Westfalenstr. Süd	< 100	< 0,5
	sonstige Lagen	< 100	< 0,5
Gesamt*		1.100	3,2

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis ABDA 2018 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Sortimente (s. Kapitel 4.2)

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für die weiteren untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente stellen sich wie folgt dar³³:

³³ Keine explizite Ausweisung der **Nahversorgungszentren (NVZ)** außerhalb Hertens für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente. Die Darstellung einer jeweiligen Lage erfolgt je Tabelle nur bei nennenswerter Angebotsstruktur (min. rd. 100 m² VKF) in min. einem untersuchungsrelevanten Sortiment.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kom-mune	Lage	Bekleidung		Schuhe/Lederwaren		Sportartikel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	2.600	5,9	600	2,0	200	0,9
	NZ Westerholt	700	1,1	100	0,3	*	*
	NVZ Disteln	100	0,5	*	*	*	*
	NVZ Herten-Süd	400	1,0	*	*	*	*
	NVZ Langenbochum	300	0,8	*	*	*	*
	NVZ Scherlebeck	100	0,3	*	*	*	*
	sonstige Lagen	1.300	3,4	100	0,4	200	0,9
Gelsenkirchen	HZ Buer	9.500	26,9	1.200	3,4	*	*
	NZ Erle – Cranger Str.	2.600	5,8	700	2,0	100	0,4
	NZ Resse – Ewaldstr.	900	1,7	200	0,3	*	*
	sonstige Lagen	2.500	7,8	500	2,0	1.200	4,1
Herne	HZ Herne-Mitte	13.000	34,1	2.300	6,5	*	*
	sonstige Lagen	1.400	2,4	400	1,2	4.600	13,3
Marl	HZ Marl	7.800	18,6	1.200	3,3	200	0,5
	sonstige Lagen	< 100	< 0,5	*	*	< 500	<1,5
Recklinghausen	HZ Altstadt	27.200	77,1	5.100	14,2	800	2,8
	NZ Recklinghausen-Süd	1.700	3,5	400	1,1	*	*
	sonstige Lagen	5.600	9,9	1.000	2,8	1.400	4,0
Gesamt**		77.800	201,1	13.900	39,9	9.300	28,3

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

STADT+HANDEL

Im Sortiment Bekleidung werden rd. 86 % und im Sortiment Schuhe/Lederwaren rd. 85 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert. Damit ist ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in diesen Sortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erkennbar. Im Sortiment Sportartikel sind hingegen lediglich rd. 16 % der sortimentspezifischen Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Hier ist ein deutlicher Angebotsschwerpunkt durch einige wenige großflächige Anbieter in sonstigen Lagen zu erkennen (bspw. Decathlon).

Tabelle 6: Verkaufsfläche und Umsatz Bettwaren, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, HBT/Heimtextilien im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kom-mune	Lage	Bettwaren		GPK/Hausrat/Wohn-einrichtungsbedarf		HBT/Heimtextilien	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	*	*	800	0,7	200	0,3
	NZ Westerholt	*	*	400	0,4	100	0,1
	NVZ Disteln	*	*	500	0,6	100	0,2
	NVZ Herten-Süd	*	*	100	0,1	*	*
	NVZ Langen-bochum	*	*	300	0,3	*	*
	NVZ Scherle-beck	*	*	100	0,1	*	*
	sonstige Lagen	400	0,7	2.200	1,8	200	0,5
Gelsenkir-chen	HZ Buer	200	0,5	2.300	3,8	300	0,5
	NZ Erle – Cranger Str.	*	*	900	1,3	200	0,3
	NZ Resse – Ewaldstr.	100	0,3	600	0,9	200	0,3
	sonstige Lagen	1.900	3,9	3.200	5,5	800	1,9
Herne	HZ Herne-Mitte	700	1,3	1.600	2,5	700	1,1
	sonstige Lagen	500	1,0	1.500	2,2	1.100	1,9
Marl	HZ Marl	*	*	700	1,1	100	0,2
	sonstige Lagen	200	0,4	2.000	2,4	700	1,1
Reckling-hausen	HZ Altstadt	300	0,5	2.300	3,4	600	1,0
	NZ Reckling-hausen-Süd	200	0,3	600	0,9	100	0,1
	sonstige Lagen	400	0,8	600	0,9	300	0,6
Gesamt**		5.300	10,0	20.500	28,9	5.600	10,2

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschät-zung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Bettwaren werden rd. 33 % und im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien rd. 44 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert. Damit ist ein (leichter) Angebotsschwerpunkt in diesen Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erkennbar. Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf sind hingegen rd. 54 % der sortimentspezifischen Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Die Sortimente werden neben den innerstädtischen Zentren überwiegend auch als Randsortimente von Einrichtungs- und Möbelmärkten offeriert.

Tabelle 7: Verkaufsfläche und Umsatz Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kom-mune	Lage	Elektrogroßgeräte		Elektrokleingeräte		Neue Medien/Unterhaltungselektronik	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	*	*	*	*	300	1,0
	NZ Westerholt	*	*	*	*	100	0,4
	NVZ Langenbochum	*	*	*	*	100	0,3
	sonstige Lagen	400	1,4	300	1,4	400	1,8
Gelsenkirchen	HZ Buer	700	3,6	400	1,9	4.400	30,1
	NZ Erle – Cranger Str.	*	*	*	*	200	0,8
	sonstige Lagen	1.600	6,9	200	0,9	500	2,4
Herne	HZ Herne-Mitte	< 400	< 1,5	100	0,4	800	3,5
	sonstige Lagen*	< 200	< 0,5	100	0,6	300	1,5
Marl	HZ Marl	800	3,8	400	1,9	2.600	18,3
	sonstige Lagen	400	1,9	*	*	*	*
Recklinghausen	HZ Altstadt	600	3,0	500	2,3	3.200	21,1
	NZ Recklinghausen-Süd	*	*	*	*	200	0,9
	sonstige Lagen	100	0,5	< 200	< 0,5	< 200	< 0,5
Gesamt**		4.900	22,5	2.400	10,7	13.300	83,4

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Während das Sortiment Elektrogroßgeräte mit rd. 49 % in etwa hälftig innerhalb sowie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert wird, ist im Sortiment Elektrokleingeräte mit rd. 67 % und im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik mit rd. 90 % ein deutlicher Angebotsschwerpunkt innerhalb zentraler Versorgungsbereiche festzustellen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Elektrogroßgeräte klassischerweise auch als Randsortiment in Möbel- und Baumärkten in sonstigen Lagen offeriert werden.

Tabelle 8: Verkaufsfläche und Umsatz Bücher, PBS im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Bücher		PBS	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	200	0,9	200	0,8
	NZ Westerholt	*	*	100	0,6
	NVZ Langenbochum	*	*	100	0,3
	NVZ Scherlebeck	*	*	100	0,3
	sonstige Lagen	100	0,3	300	1,0
Gelsenkirchen	HZ Buer	800	2,9	200	1,0
	sonstige Lagen	*	*	100	0,2
Herne	HZ Herne-Mitte	900	3,5	400	1,4
	sonstige Lagen	*	*	100	0,4
Marl	HZ Marl	500	2,1	200	0,7
Recklinghausen	HZ Altstadt	800	3,1	600	2,3
	NZ Recklinghausen-Süd	100	0,5	100	0,2
	sonstige Lagen	*	*	500	2,0
Gesamt**		3.500	13,9	3.000	11,7

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Bücher werden rd. 95 % und im Sortiment PBS rd. 70 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert. Damit ist ein deutlicher Angebotsschwerpunkt in diesen Sortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erkennbar.

Tabelle 9: Verkaufsfläche und Umsatz Augenoptik, Uhren/Schmuck im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Augenoptik		Uhren/Schmuck	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Herten	Innenstadt Herten	300	2,1	200	1,4
	NZ Westerholt	200	1,3	100	0,9
	NVZ Langenbochum	100	0,4	*	*
Gelsenkirchen	HZ Buer	500	2,7	600	4,7
	NZ Erle – Cranger Str.	100	0,7	200	1,5
	NZ Resse – Ewaldstr.	100	0,3	*	*
Herne	HZ Herne-Mitte	400	2,0	400	3,1
Marl	HZ Marl	200	1,4	200	1,3
Recklinghausen	HZ Altstadt	900	4,7	700	6,6
	NZ Recklinghausen-Süd	200	1,2	100	0,7
Gesamt**		2.900	16,9	2.400	20,9

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * keine nennenswerten Bestandsstrukturen;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Augenoptik werden rd. 99 % und im Sortiment Uhren/Schmuck rd. 96 % der Verkaufsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert. Dies ist unter anderem insbesondere auf die gewählte Methodik zur Erfassung des Datenbestandes (s. Kapitel 2) zurückzuführen, da in diesen Sortimenten kaum strukturprägende Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden sind.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind, neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das, in einem Gebiet vorhandene, einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Herten weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Der Untersuchungsraum Nahversorgung und auch der Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Sortimente weist ebenfalls eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IFH 2017) auf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und die Sortimente Drogeriewaren sowie Pharmazeutische Artikel (s. Kapitel 4.2) dar.

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel)

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Pharmazeutische Artikel
Herten	62.432	141,5	17,9	2,2
Gelsenkirchen*	11.669	26,2	3,3	0,4
Recklinghausen*	17.083	39,7	5,1	0,6
Gesamt**	91.184	207,4	26,2	3,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Herten 2019 (Stand: 30.09.2018) und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Werte gerundet;

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität³⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Herten rd. 95 und bezogen auf den abgegrenzten Untersuchungsraum rd. 84 (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen außerhalb Hertens und dort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche). Im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich eine Zentralität von rd. 99 in Herten und rd. 80 für den Untersuchungsraum. Somit sind aktuell gewisse Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies begründet sich insbesondere angesichts der nicht gegebenen Drogeriefachmärkte außerhalb der Stadt Herten (innerhalb des Untersuchungsraumes). Die abfließende Kaufkraft wird demnach v. a. durch Drogeriefachmärkte bzw. Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser außerhalb des Untersuchungsraumes gebunden.

Im Sortiment Pharmazeutische Artikel beträgt die Zentralität in Herten rd. 102 und im Untersuchungsraum rd. 108, sodass aktuell leichte Kaufkraftzuflüsse erkennbar sind.

³⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Sortimente (s. Kapitel 4.2) dar.

Tabelle 11: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum in den Sortimenten Augenoptik, Bekleidung, Bettwaren und Bücher

Kommune	Einwohner	Augenoptik	Bekleidung	Bettwaren	Bücher
		Kaufkraft in Mio. Euro			
Herten	62.432	3,1	31,9	2,4	5,6
Gelsenkirchen*	88.649	4,4	45,2	3,5	7,9
Herne*	26.490	1,2	12,0	0,9	2,1
Marl*	28.085	1,5	15,1	1,1	2,6
Recklinghausen*	73.110	3,9	39,6	3,0	6,9
Gesamt**	278.766	14,0	143,8	11,0	25,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Herten 2019 (Stand: 30.09.2018) und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Werte gerundet;

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 12: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, HBT/Heimtextilien und Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Kommune	Einwohner	Elektro- großgeräte	Elektro- kleingeräte	GPK/ Hausrat/ Wohnein- richtungs- bedarf	HBT/ Heimtexti- lien	Neue Medien/ Unterhal- tungselek- tronik
		Kaufkraft in Mio. Euro				
Herten	62.432	5,1	3,0	4,1	3,5	22,6
Gelsenkirchen*	88.649	7,2	4,3	5,9	5,0	32,0
Herne*	26.490	1,9	1,1	1,5	1,4	8,6
Marl*	28.085	2,4	1,4	2,0	1,6	10,6
Recklinghausen*	73.110	6,3	3,7	5,2	4,3	27,9
Gesamt**	278.766	23,0	13,6	18,7	15,7	101,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Herten 2019 (Stand: 30.09.2018) und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Werte gerundet;

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 13: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Papier/Büroartikel/Schreibwaren (PBS), Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Uhren/Schmuck

Kommune	Einwohner	PBS	Schuhe/ Lederwaren	Sportartikel	Uhren/ Schmuck
		Kaufkraft in Mio. Euro			
Herten	62.432	2,4	8,6	4,5	4,4
Gelsenkirchen*	88.649	3,4	12,2	6,4	6,2
Herne*	26.490	0,9	3,3	1,7	1,6
Marl*	28.085	1,1	4,1	2,1	2,1
Recklinghausen*	73.110	3,0	10,7	5,6	5,6
Gesamt**	278.766	10,8	38,9	20,2	19,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Herten 2019 (Stand: 30.09.2018) und IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Werte gerundet;

* Teilbereiche der jeweiligen Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Stadt Herten und der jeweilige Untersuchungsraum weisen damit folgende sortiments-spezifische Zentralitäten auf (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2):

- Augenoptik: rd. 123 in Herten und rd. 130 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Bekleidung: rd. 41 in Herten und rd. 142 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Bettwaren: rd. 36 in Herten und rd. 98 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Bücher: rd. 25 in Herten und rd. 65 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Elektrogroßgeräte: rd. 31 in Herten und rd. 102 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Elektrokleingeräte: rd. 65 in Herten und rd. 84 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf: rd. 98 in Herten und rd. 160 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- HBT/Heimtextilien: rd. 33 in Herten und rd. 75 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik: rd. 18 in Herten und rd. 84 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- PBS: rd. 138 in Herten und rd. 113 bezogen auf den Untersuchungsraum;

- Schuhe/Lederwaren: rd. 35 in Herten und rd. 105 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Sportartikel: rd. 42 in Herten und rd. 142 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Uhren/Schmuck: rd. 63 in Herten und rd. 111 bezogen auf den Untersuchungsraum.

Somit sind in den meisten untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten aktuell (z. T. deutliche) Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Herten festzustellen. Dies ist insbesondere auf die umliegenden angebotsstarken Wettbewerbsstandorte (v. a. HZ Altstadt Recklinghausen) zurückzuführen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der untersuchungsrelevanten Branchen;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in Herten und den Nachbarkommunen mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Im Untersuchungsraum Nahversorgung ist mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 1,6 % zu rechnen³⁵.

Im Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Sortimente ist mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 1,2 % auszugehen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lassen sich bis Ende 2022 folgende Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten ableiten:

- Nahrungs- und Genussmittel: + rd. 4,9 %,
- Drogeriewaren: + rd. 4,9 %,
- Pharmazeutische Artikel + rd. 10,3 %,
- Augenoptik: + rd. 10,3 %,
- Bekleidung: „minus“ rd. 4,0 %,

³⁵ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

- Bettwaren: „minus“ rd. 0,2 %,
- Bücher: „minus“ rd. 6,8 %,
- Elektrogroßgeräte: „minus“ rd. 4,3 %,
- Elektrokleingeräte: „minus“ rd. 4,3 %,
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: „minus“ rd. 0,2 %,
- HBT/Heimtextilien: „minus“ rd. 0,2 %,
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik: „minus“ rd. 4,3 %,
- PBS: „minus“ rd. 12,6 %,
- Schuhe/Lederwaren: „minus“ rd. 4,0 %,
- Sportartikel: „minus“ rd. 6,8 %,
- Uhren/Schmuck: „minus“ rd. 1,7 %.

In Summe ergeben sich somit für den Untersuchungsraum Nahversorgung folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2022:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 3,2 % bzw. rd. 6,7 Mio. Euro auf rd. 214,1 Mio. Euro.
- **Drogeriewaren:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 3,2 % bzw. rd. 0,8 Mio. Euro auf rd. 27,1 Mio. Euro.
- **Pharmazeutische Artikel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 8,6 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 3,6 Mio. Euro.

Für den Untersuchungsraum (zentrenrelevante Sortimente) ergeben sich folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2022:

- **Augenoptik:** durchschnittliche Entwicklung um + 9,0 % bzw. um rd. 1,3 Mio. Euro auf rd. 15,3 Mio. Euro.
- **Bekleidung:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,1 % bzw. rd. „minus“ 7,4 Mio. Euro auf rd. 136,4 Mio. Euro.
- **Bettwaren:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 1,4 % bzw. rd. „minus“ 0,2 Mio. Euro auf rd. 10,9 Mio. Euro.
- **Bücher:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 7,9 % bzw. rd. „minus“ 2,0 Mio. Euro auf rd. 23,1 Mio. Euro.
- **Elektrogroßgeräte:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,4 % bzw. rd. „minus“ 1,2 Mio. Euro auf rd. 21,7 Mio. Euro.
- **Elektrokleingeräte:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,4 % bzw. rd. „minus“ 0,7 Mio. Euro auf rd. 12,8 Mio. Euro.

- **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 1,4 % bzw. rd. „minus“ 0,3 Mio. Euro auf rd. 18,4 Mio. Euro.
- **HBT/Heimtextilien:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 1,4 % bzw. rd. „minus“ 0,2 Mio. Euro auf rd. 15,5 Mio. Euro.
- **Neue Medien/Unterhaltungselektronik:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,4 % bzw. rd. „minus“ 5,5 Mio. Euro auf rd. 96,3 Mio. Euro.
- **PBS:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 13,6 % bzw. rd. „minus“ 1,5 Mio. Euro auf rd. 9,3 Mio. Euro.
- **Schuhe/Lederwaren:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,1 % bzw. rd. „minus“ 2,0 Mio. Euro auf rd. 36,9 Mio. Euro.
- **Sportartikel:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 7,9 % bzw. rd. „minus“ 1,6 Mio. Euro auf rd. 18,6 Mio. Euro.
- **Uhren/Schmuck:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 2,9 % bzw. rd. „minus“ 0,6 Mio. Euro auf rd. 19,3 Mio. Euro.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im gesamten Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Ausführungen des EHK Herten 2011 (cima 2011), der aktuellen Fortschreibung des EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), des EHK Gelsenkirchen 2015, des Masterplan Herne 2012, des EHZK Marl 2017, des NVK Recklinghausen 2011 und des EHK Recklinghausen 2012 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

Aufgrund des besseren Leseflusses werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten im Anhang dargestellt.

4.6 Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Hertens-Forums an der Kaiserstraße. Der Standort befindet sich auf einer gem. EHK Hertens 2011 (vgl. cima 2011, S. 65) und EHK Hertens 2019 (im Entwurf, vgl. Stadt + Handel 2019) ausgewiesene Potenzialfläche innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Innenstadt Hertens.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes gelegenen Busbahnhof. Dort verkehren verschiedene Buslinien, welche die Anbindung in das weitere Stadtgebiet sicherstellen. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als sehr gut zu bewerten.
- Das als Einkaufszentrum projektierte Planvorhaben weist angesichts seiner zentralen Lage und guten verkehrlichen Anbindung perspektivisch eine weitreichende Strahlkraft auf. In den abgegrenzten Untersuchungsräumen werden – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 aufgeführten Methodik – folgende Angebotsstrukturen und Umsätze berücksichtigt (s. Kapitel 4.3):
 - Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel**: rd. 58.500 m² VKF und rd. 269,2 Mio. Euro Umsatz (inkl. VM und SBW außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung);
 - Sortiment **Drogeriewaren**: rd. 8.000 m² VKF und rd. 35,6 Mio. Euro Umsatz (inkl. VM und SBW außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung);
 - Sortiment **Pharmazeutische Artikel**: rd. 1.100 m² VKF und rd. 3,2 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Augenoptik**: rd. 2.900 m² VKF und rd. 16,9 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Bekleidung**: rd. 77.800 m² VKF und rd. 201,0 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Bettwaren**: rd. 5.300 m² VKF und rd. 10,0 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Bücher**: rd. 3.500 m² VKF und rd. 13,9 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Elektrogroßgeräte**: rd. 4.900 m² und rd. 22,5 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Elektrokleingeräte**: rd. 2.400 m² und rd. 10,7 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf**: rd. 20.500 m² VKF und rd. 28,9 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortimentsbereich **HBT/Heimtextilien**: rd. 5.600 m² VKF und rd. 10,2 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortimentsbereich **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**: rd. 13.300 m² VKF und rd. 83,4 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **PBS**: rd. 3.000 m² VKF und rd. 11,7 Mio. Euro Umsatz;
 - Sortiment **Schuhe/Lederwaren**: rd. 13.900 m² VKF und rd. 39,9 Mio. Euro Umsatz;

- Sortiment **Sportartikel**: rd. 9.300 m² und rd. 28,3 Mio. Euro Umsatz;
- Sortiment **Uhren/Schmuck**: rd. 2.400 m² und rd. 20,9 Mio. Euro Umsatz.
- Die Stadt Herten sowie die beiden abgegrenzten Untersuchungsräume weisen jeweils eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegen leicht unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Herten rd. 95 und bezogen auf den abgegrenzten Untersuchungsraum rd. 84. Im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich eine Zentralität von rd. 99 in Herten und rd. 80 für den Untersuchungsraum. Somit sind aktuell gewisse Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dies begründet sich insbesondere angesichts der nicht gegebenen Drogeriefachmärkte außerhalb der Stadt Herten (innerhalb des Untersuchungsraumes). Die abfließende Kaufkraft wird demnach v. a. durch Drogeriefachmärkte bzw. Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser außerhalb des Untersuchungsraumes gebunden.
- Für die Stadt Herten ergeben sich in den meisten weiteren (zentrenrelevanten) und untersuchungsrelevanten Sortimenten aktuell (z. T. deutliche) Kaufkraftabflüsse (mit Ausnahme Augenoptik, PBS und GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf). Dies ist insbesondere auf die umliegenden angebotsstarken Wettbewerbsstandorte (v. a. HZ Altstadt Recklinghausen) zurückzuführen. In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich nennenswerte Rückbindungspotenziale der derzeit abfließenden Kaufkraft festzustellen.
- Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose und der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche (inkl. Online-Handel) ergeben sich in den Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel** und **Augenoptik** positive Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im jeweiligen Untersuchungsraum (bis Ende 2022). In den weiteren Sortimenten ergeben sich negative Entwicklungen für die Kaufkraft im stationären Einzelhandel.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen vergleichbaren Anbieter (Lebensmittel- und sortimentspezifische Fachmärkte/Fachgeschäfte) ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung des jeweiligen sortimentspezifischen Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiete

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.
- Angesichts der als Einkaufszentrum geplanten Struktur ist von Kopplungsbeziehungen auszugehen.
- Wie bereits in Kapitel 4.2 dargestellt wurde, ist in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein dichteres Angebotsnetz festzustellen. In diesem Zusammenhang weisen diese Sortimente ein engeres Einzugsgebiet auf, wenngleich die Anbieter von der Strahlkraft des Gesamtvorhabens profitieren.
- Im zentren- und nahversorgungsrelevanten Segment ergeben sich je nach untersuchter Variante („Lebensmittelsupermarkt und Discounter“ oder „Verbrauchermarkt“) differenzierte Einzugsgebiete, da im Falle einer Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von einer erhöhten Strahlkraft auszugehen ist.

Einzugsgebiete für die Sortimentsbereiche und Sortimente Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel - Variante A (Lebensmittelsupermarkt und -discounter)

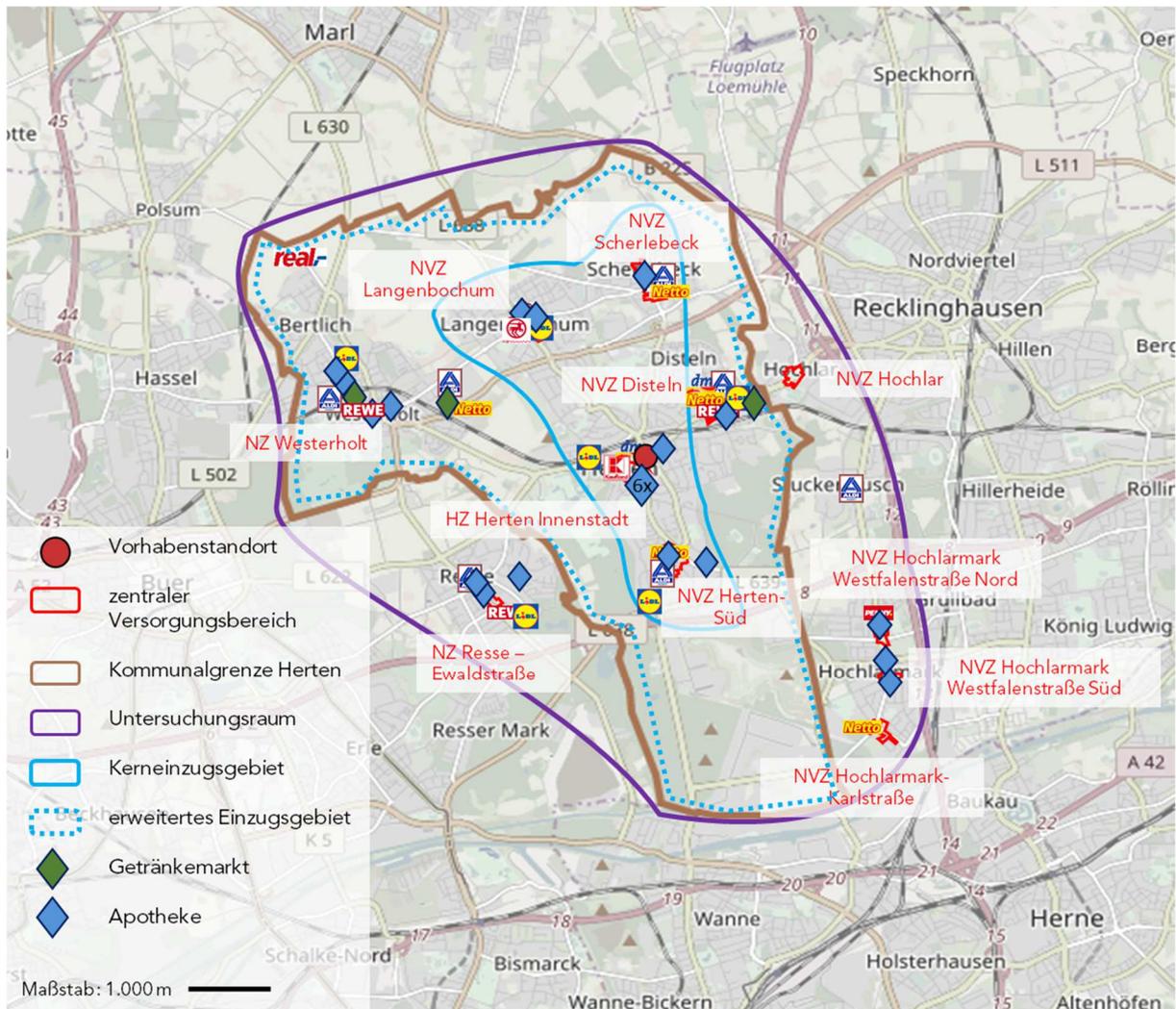
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Siedlungsgebiete in Hertens. Im Norden umfasst das Kerneinzugsgebiet die Stadtteile Langenbochum und Scherlebeck. Im Süden inkludiert es die Kernsiedlungsbereiche der Stadtteile Südwest und Südost. Für diese Bereiche nimmt insbesondere der projektierte Lebensmittelsupermarkt perspektivisch eine bedeutende Versorgungsfunktion als nächstgelegener Anbieter seines Betriebstyps ein. Im Osten wird das Kerneinzugsgebiet durch die vergleichbaren Wettbewerber im NVZ Disteln, im Westen durch das NZ Resse – Ewaldstraße (Gelsenkirchen) und das NZ Westerholt sowie die umliegenden Angebotsstrukturen begrenzt.

Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel weisen als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ein im Vergleich zum Einzugsgebiet der zentrenrelevanten Sortimente enger gefasstes Einzugsgebiet auf (dichteres Angebotsnetz). Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist zudem aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist von der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens auszugehen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiteren Siedlungsgebiete in Hertens. Durch seine Lage im Innenstadtzentrum Hertens nimmt das Planvorhaben perspektivisch auch für diese Siedlungsgebiete der Stadt eine gewisse Versorgungsfunktion ein. Angesichts der als eher gering zu bezeichnenden Strahlkraft eines projektierten Lebensmittelsupermarktes und -discounters und angesichts der angebotsstarken Wettbewerbsstrukturen innerhalb und außerhalb Hertens ist nicht davon auszugehen, dass in dieser Variante in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine über die Stadt Hertens hinausgehende Versorgungsfunktion des Planvorhabens erreicht wird. Im erweiterten Einzugsbereich ist aufgrund der räumlichen Distanz sowie angesichts der weiteren Angebotsalternativen mit einer stark abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel in Variante A dar.

Abbildung 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) – Variante A „Lebensmittelsupermarkt und -discounter“



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Einzugsgebiete für die Sortimentsbereiche und Sortimente Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel - Variante B (Verbrauchermarkt)

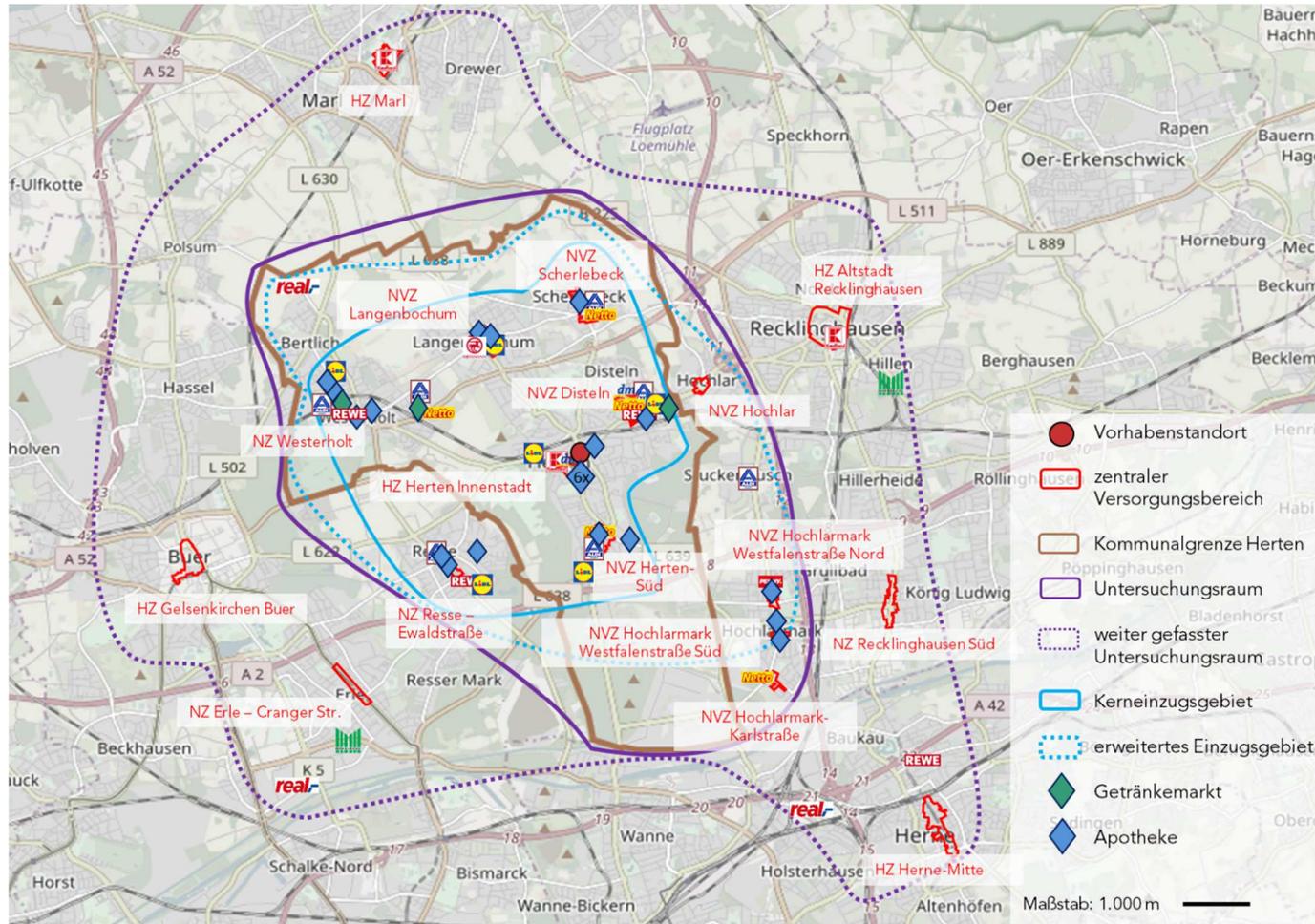
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst in der Variante B unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren einen Großteil des Siedlungsgebietes der Stadt Herten sowie den Gelsenkirchener Stadtteil Resse. In diesem Bereich stellt das Planvorhaben perspektivisch neben dem ebenfalls im ZVB Innenstadt verorteten Kaufland-Markt den einzigen Verbrauchermarkt dar.

Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel weisen als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ein im Vergleich zum Einzugsgebiet der zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich enger gefasstes Einzugsgebiet auf (dichteres Angebotsnetz). Angesichts der zu erwartenden Strahlkraft eines möglichen Verbrauchermarktes und der geringeren Angebotsdichte in diesem Betriebstyp ist von einer weitreichenderen Versorgungsfunktion des Planvorhabens im Vergleich zur Variante A auszugehen. Das Kerneinzugsgebiet wird insbesondere durch die nächstgelegenen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser (v.a. real in Herten-Bertlich) sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert. Im Kerneinzugsgebiet ist von der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens auszugehen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst in Variante B darüber hinaus die weiteren Siedlungsgebiete in Herten sowie die angrenzenden Siedlungsgebiete im westlichen Stadtgebiet der Nachbarkommune Recklinghausen. Aus diesen Bereichen besteht eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort, sodass das Planvorhaben perspektivisch einen der nächstgelegenen Verbrauchermärkte darstellt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist insbesondere aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen in Herten und den Nachbarkommunen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsbereich ist demnach mit einer stark abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie die Sortimente Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel in Variante B dar.

Abbildung 8: Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) – Variante B Verbrauchermarkt“



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herne (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), EHZK Marl 2017 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Einzugsgebiet (für die weiteren (zentrenrelevanten) und untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente

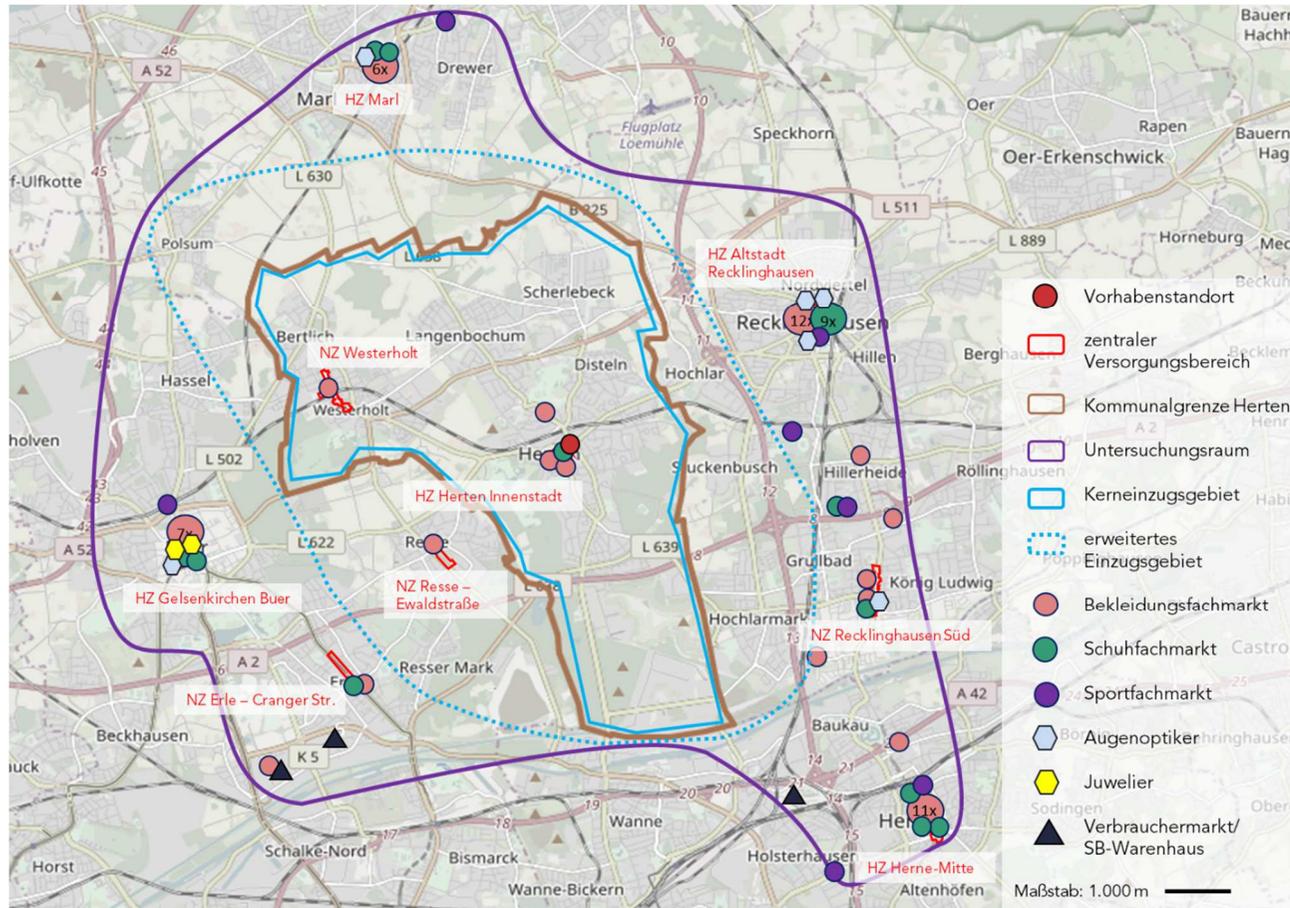
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren das Siedlungsgebiet der Stadt Herten. Durch seine projektierte zentrale Lage im ZVB Innenstadt Herten und der Konzeptionierung als Einkaufszentrum nimmt das Planvorhaben eine bedeutende Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet ein. Das Kerneinzugsgebiet wird insbesondere durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie vergleichbare Wettbewerbsstandorte in den Nachbarkommunen limitiert. Im Kerneinzugsgebiet ist von der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens auszugehen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die angrenzenden Siedlungsgebiete in Marl (insb. Polsum), Gelsenkirchen (insb. Resse) und Recklinghausen. Aus diesen Bereichen besteht eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort. In östlicher Richtung wird das erweiterte Einzugsgebiet durch den Verlauf der Bundesautobahn 43 und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahngleise limitiert. Insgesamt wirken die angebotsstarken und zum Teil vergleichbaren (v.a. „Palais Vest“) Wettbewerbsstrukturen in den Hauptzentren in Marl, Gelsenkirchen-Buer, Recklinghausen und Herne als stärkste limitierende Faktoren auf das erweiterte Einzugsgebiet des Planvorhabens. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist zudem aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsbereich ist aufgrund der räumlichen Distanz sowie angesichts der weiteren Angebotsalternativen mit einer gegenüber dem Kerneinzugsgebiet deutlich reduzierten Marktdurchdringung zu rechnen.

Die folgenden Abbildungen stellen den Untersuchungsraum in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten, die sortimentspezifischen Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar³⁶.

³⁶ Angesichts der im (überwiegend zentrenrelevanten) Segment vergleichbaren Einzugsgebiete erfolgt eine Darstellung exemplarisch im Segment Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel (hohes Angebotsgewicht).

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens (Augenoptik, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Uhren/Schmuck)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 11/2018 und 02-03/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Herne (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), EHZK Marl 2017 (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2017), EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten des Planvorhabens und die daraus resultierende Umsatzprognose abgeleitet. Dabei sind unter anderem folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Stadt Herten sowie die beiden Untersuchungsräume weisen jeweils ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96; vgl. IfH 2017).
- Durch die Konzeptionierung des Planvorhabens als Einkaufszentrum profitieren die perspektivischen Anbieter voraussichtlich von nennenswerten Kopplungsvorteilen.
- Das Planvorhaben trägt zur zusätzlichen Attraktivierung des ZVB Innenstadt Herten und damit zur Erhöhung von Kopplungsvorteilen bei.
- Gleichzeitig sind im ZVB Innenstadt Herten bereits z.T. auch (strukturprägende) Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten verortet (insb. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente).
- Die höchsten Flächenproduktivitäten werden grundsätzlich an Frequenz-Standorten erzielt. Hierzu zählen z.B. 1A-Lagen in Fußgängerzonen, innerstädtische Shopping-Center sowie Standorte in Hauptbahnhöfen größerer Städte.
- Die avisierten sortimentspezifischen Verkaufsflächen ermöglichen grundsätzlich die Ansiedlung von diversen, für ein innerstädtisches Einkaufszentrum typischen Betreiber, welche in Bezug auf aktuelle Marktkonzepte als marktgängig einzustufen sein werden. Gleichzeitig soll auch die Ansiedlung kleinteiliger Fachgeschäfte mit den untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten ermöglicht werden.
- Den nachfolgend aufgeführten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten liegt somit eine Mischkalkulation aus den zu erwartenden Umsätzen von strukturprägenden Magnetbetrieben, kleinteiligen Fachgeschäften sowie Angebotsstrukturen mit entsprechenden Randsortimenten zugrunde.

Im Folgenden werden die Flächenproduktivitäten der einzelnen Bestandteile des Planvorhabens hergeleitet.

Nahrungs- und Genussmittel – Variante A „Lebensmittelsupermarkt und -discounter“

Für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelsupermarktes und eines -discounters werden im Sinne eines Worst Case-Szenarios die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der jeweils umsatzstärksten und in Herten grundsätzlich in Frage kommenden Anbieter EDEKA und LIDL zugrunde gelegt. Dabei ist zu betonen, dass es sich nicht um die konkrete Planung des Planvorhabens, sondern um die Ableitung einer realitätsnahen Worst Case-Annahme handelt.

Dabei sind folgende Aspekte bei der Ableitung der Umsatzprognose zu berücksichtigen:

- Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter beträgt rd. 4.480 Euro/m² VKF pro Jahr³⁷.
- Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den discountierten Betreiber LIDL liegt bei rd. 7.040 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 888 m².³⁸
- Für den geplanten Supermarkt und den geplanten Discounter werden marktgängige Verkaufsflächenannahmen zu Grunde gelegt.
- Im Untersuchungsraum ist eine positive Entwicklung der Nachfragesituation bis Ende 2022 festzustellen (s. Kapitel 4.4).
- Für kleinteilige Anbieter, ein Reformhaus und weitere Fachmärkte (hier: Randsortiment), welche den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel führen, werden handelsübliche Annahmen getroffen.

In der Zusammenführung der Argumente ist in Variante A davon auszugehen, dass im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** – welches einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmittel-discounter, kleinteilige Anbieter sowie die Randsortimente weiterer Fachmärkte inkludiert – nach Realisierung in einem Worst Case-Szenario eine Flächenproduktivität von rd. **5.400 Euro/m² VKF** erreichen wird.

Nahrungs- und Genussmittel – Variante B „Verbrauchermarkt“

Für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wird die durchschnittliche Flächenproduktivität des umsatzstärksten Anbieters Kaufland zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich nicht um die konkrete Planung des Planvorhabens, sondern um die Ableitung einer realitätsnahen Worst Case-Annahme, wenngleich die Ansiedlung eines Kaufland-Marktes aufgrund des bestehenden Kauflands im ZVB Innenstadt Herten wenig wahrscheinlich ist.

Dabei ist folgender Aspekt (abweichend zu Variante A) bei der Ableitung der Umsatzprognose zu berücksichtigen:

- Die aktuelle bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Kaufland beträgt rd. 4.940 Euro/m² VKF pro Jahr³⁹.

In der Zusammenführung der Argumente ist in Variante B davon auszugehen, dass im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** – welches einen Verbrauchermarkt, kleinteilige Anbieter sowie die Randsortimente weiterer Fachmärkte inkludiert – nach Realisierung in einem Worst Case-Szenario eine Flächenproduktivität von rd. **4.950 Euro/m² VKF** erreichen

³⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2018/19, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.230 m² GVKF.

³⁸ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

³⁹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2018/19, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.340 m² GVKF.

wird.

Weitere untersuchungsrelevante Sortimente

Aufgrund der frühen Projektphase liegt derzeit noch keine konkrete Vorhabenplanung vor. In diesem Zusammenhang können zum aktuellen Zeitpunkt für die Ansiedlung der weiteren Fachmärkte keine markt- oder betreiberspezifischen Annahmen zum Planvorhaben getroffen werden. Für die untersuchungsrelevanten Sortimente werden für ein Einkaufszentrum gängige Fachmarktkonzepte zu Grunde gelegt. Diese untersuchungsrelevanten Sortimente können ergänzend hierzu auch im Randsortiment anderer Märkte oder durch kleinteilige Fachgeschäfte angeboten werden (Mischkalkulation).

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Flächenproduktivität von rd. **6.000 Euro/m² VKF** prognostiziert. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird dabei eine Mischkalkulation zugrunde gelegt, welche einen marktgängig dimensionierten Drogeriefachmarkt des umsatzstärksten Betreibers dm (Ø 6.720 Euro/m² VKF, vgl. Hahn Gruppe 2018), sowie die Randsortimente weiterer Anbieter (hier: insb. Lebensmittelmärkte und kleinteilige Fachgeschäfte im Haupt- und Randsortiment) berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (insb. ABDA 2018) wird für die projektierte Apotheke angenommen, dass diese aufgrund ihrer projektierten Verkaufsflächendimensionierung und der zu erwartenden Kopplungsvorteile am Standort unter Berücksichtigung der aktuellen Branchenkenndaten in einem Worst Case-Szenario einen Gesamtumsatz von **rd. 4,0 Mio. Euro** pro Jahr erzielen wird. Ein Großteil dieses Umsatzes (rd. 90 %) wird durch den Verkauf rezeptpflichtiger Medikamente erzielt und ist somit nicht als einzelhandelsspezifisch zu betrachten (vgl. ABDA 2018, S. 62). Hinsichtlich der Untersuchungsfragestellung ist der Umsatz Sortiment **Pharmazeutische Artikel** i. H. v. **rd. 0,4 Mio. Euro** relevant. Angesichts des nicht als Verkaufsfläche einzustufenden Sortiments „rezeptpflichtige Medikamente“ wird dieser Umsatzanteil (hier: rd. 3,6 Mio. Euro) im Folgenden nicht dargestellt.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird im Sortiment **Augenoptik** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 5.500 - 7.300 Euro/m² VKF erzielt. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens im Sortiment Augenoptik (150 m² GVKF) und der bereits relativ hohen Zentralität (rd. 123 in Herten) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine Flächenproduktivität von rd. **5.800 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

Gemäß ausgewiesenen Flächenproduktivitäten der BBE erzielen Bekleidungskaufhäuser eine durchschnittliche Raumleistung zwischen 2.500 - 3.500 Euro/m² VKF und Bekleidungsfachgeschäfte zwischen 3.000 - 3.700 Euro (vgl. BBE 2017: S. 17). Die Ableitung der Flächenproduktivität im Sortiment **Bekleidung** erfolgt durch eine Mischkalkulation verschiedener Betriebstypen (Mode-Kaufhäuser, Fachgeschäfte sowie Randsortimente weiterer Anbieter) unter Anwendung der Durchschnittswerte der oben aufgeführten Spannen. Dies begründet sich insbesondere durch den für ein Einkaufszentrum typischen Angebotsmix im

Sortiment Bekleidung und den zu erwartenden umsatzstärkeren Fachmarktkonzepten für das Neue Forum Herten. Hierbei werden auch die weiteren Nicht-Textilmärkte berücksichtigt, die das Sortiment Bekleidung im Randsortiment führen (u. a. Lebensmittelmärkte). Eine über den jeweiligen Mittelwert hinausgehende Flächenproduktivität erscheint angesichts der unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Herten, dem hohen Angebotsvolumen in den benachbarten Hauptzentren sowie der zu erwartenden negativen sortimentspezifischen Nachfragentwicklung nicht realistisch. Für das Sortiment **Bekleidung** wird unter Anwendung dieser Mischkalkulation eine Flächenproduktivität von **3.100 Euro/m² VKF** angenommen.

Es ist davon auszugehen, dass in den Sortimenten **Bettwaren** und **HBT/Heimtextilien** durch die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarkts im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von jeweils rd. **1.900 Euro/m² VKF** erreicht wird. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 erzielen Betten-/Matratzenfachmärkte Flächenproduktivitäten in einer Spanne von rd. 1.500 - 1.900 Euro/m² VKF. Angesichts der geringen sortimentspezifischen Zentralitäten in Herten (Bettwaren: rd. 36, HBT/Heimtextilien: rd. 33) ist hier im Sinne eines Worst Case-Szenarios vom oberen Spannweitenwert für die Flächenproduktivität auszugehen.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird im Sortiment **Bücher** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 3.000 - 5.000 Euro/m² VKF erzielt. Unter Berücksichtigung der für den Untersuchungsraum vergleichsweise hohen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens im Sortiment Bücher (800 m² GVKF) und der prognostizierten negativen Nachfrageentwicklung (s. Kapitel 4.4) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine Flächenproduktivität von rd. **4.000 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

Die Sortimente **Elektrogroßgeräte**, **Elektrokleingeräte** und der Sortimentsbereich **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** werden voraussichtlich überwiegend durch einen Elektrofachmarkt offeriert. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird in Elektrofachmärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 4.000 - 6.000 Euro/m² VKF erzielt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Sortimentsgruppen des Elektrofachmarktes unterschiedliche Flächenproduktivitäten anzusetzen sind. Im Sinne eines Worst Case Szenarios wird für das Sortiment **Elektrogroßgeräte** eine Flächenproduktivität von rd. **4.900 Euro/m² VKF**, für das Sortiment **Elektrokleingeräte** von rd. **4.400 Euro/m² VKF** und für den Sortimentsbereich **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** von rd. **6.200 Euro/m² VKF** angenommen. Folglich stellt die für den Elektrofachmarkt prognostizierte Flächenproduktivität ein Worst Case-Szenario dar.

Der Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** wird absehbar überwiegend als Hauptsortiment eines Einrichtungsfachmarktes und als Randsortiment in Lebensmittel- und diversen Fachmärkten offeriert. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 1.200 - 2.900 Euro/m² VKF erzielt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, und unter Berücksichtigung der vergleichsweise niedrigen sortimentspezifischen Umsätze der Bestandsbetriebe in Herten, der relativ hohen Zentralität

und der leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraft wird eine Flächenproduktivität von rd. **2.000 Euro/m² VKF** angenommen.

Das Sortiment **PBS** wird absehbar überwiegend als Hauptsortiment eines kleineren Schreibwarenfachmarktes und als Randsortiment in Lebensmittel- und diversen Fachmärkten offeriert. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird im Sortiment **PBS** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 3.500 - 4.800 Euro/m² VKF erzielt. Unter Berücksichtigung der bereits hohen sortimentspezifischen Zentralität (rd. 138 in Herten) und der zu erwartenden deutlich negativen Nachfrageentwicklung im Sortiment PBS („minus“ rd. 13,6 % im Untersuchungsraum), ist davon auszugehen, dass die sortimentspezifische Flächenproduktivität des Planvorhabens im unteren Spannweitenwert anzusiedeln ist. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. **3.500 Euro/m² VKF** für die Berechnungen angenommen.

Gemäß BBE-Handelsforschung wird in Schuhfachmärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 1.800 - 2.400 Euro/m² VKF und in Schuhfachgeschäften von rd. 2.900 - 3.700 Euro/m² VKF erzielt (vgl. BBE 2017: S. 27). Die Ableitung der Flächenproduktivität im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** erfolgt durch eine Mischkalkulation verschiedener Betriebstypen (Schuhfachmärkte, Fachgeschäfte sowie Randsortimente weiterer Anbieter) unter Anwendung der Durchschnittswerte der oben aufgeführten Spannen. Dies begründet sich insbesondere durch den für ein Einkaufszentrum typischen Angebotsmix im Sortiment Schuhe/Lederwaren und den zu erwartenden umsatzstärkeren Fachmarkt Konzepten für das Neue Forum Herten. Eine über den jeweiligen Mittelwert hinausgehende Flächenproduktivität erscheint angesichts der unterdurchschnittlichen Kaufkraft in Herten, dem hohen Angebotsvolumen in den benachbarten Hauptzentren sowie der zu erwartenden negativen sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung nicht realistisch. Es ist davon auszugehen, dass in einem Worst Case-Szenario im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** eine Flächenproduktivität von rd. **2.500 Euro/m² VKF** erreicht wird.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird für das Sortiment **Sportartikel** eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.800 - 3.200 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2017, S. 30). Das Sortiment wird voraussichtlich überwiegend in einem Sportfachmarkt sowie als Randsortiment in Bekleidungs- und Schuhfachmärkten sowie auf deutlich untergeordneter Fläche durch weitere Anbieter offeriert. Aufgrund der möglichen Dimensionierung des Sportfachmarktes und angesichts der geringen Zentralität im Sortiment Sportartikel (rd. 28 in Herten) ist im Sinne eines Worst Case-Szenarios davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von bis zu rd. **3.000 Euro/m² VKF** erzielen wird.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird im Sortiment **Uhren/Schmuck** eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 7.000 - 15.000 Euro/m² VKF erzielt. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens im Sortiment Uhren/Schmuck (150 m² GVKF) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine Flächenproduktivität von rd. **11.000 Euro/m² VKF** zugrunde

gelegt.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze (im realitätsnahen Worst Case).

Tabelle 14: Sortimentsspezifische Umsatzprognose des Gesamtvorhabens (realitätsnaher Worst Case)

Sortimentsbereich/Sortiment	geprüfte VKF in m ²	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel (Variante A)	3.200	5.400	17,3
Nahrungs- und Genussmittel (Variante B)		4.950	15,8
Drogeriewaren	1.100	6.000	6,6
Pharmazeutische Artikel	200	-	0,4
Zentrenrelevante Sortimente			
Augenoptik	150	5.800	0,9
Bekleidung	4.000	3.100	12,4
Bettwaren	200	1.900	0,4
Bücher	800	4.000	3,2
Elektrogroßgeräte	500	4.900	2,5
Elektrokleingeräte	500	4.400	2,2
GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf	1.200	2.000	2,4
HBT/Heimtextilien	500	1.900	1,0
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.200	6.200	7,4
PBS	400	3.500	1,4
Schuhe/Lederwaren	1.000	2.500	2,5
Sportartikel	1.500	3.000	4,5
Uhren/Schmuck	150	11.000	1,7

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018, ABDA 2018, BBE 2017 und weiterer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorstehend dargestellten Umsätzen um sortimentspezifische Maximalwerte handelt. Es ist von keiner vollen Ausnutzung aller geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit auszugehen. Vielmehr sollen im Rahmen einer Pool-Lösung sortimentspezifische Obergrenzen abgeleitet werden, in deren Rahmen dem Planvorhaben eine flexible Gestaltung und gewisse Anpassungsmöglichkeiten ermöglicht werden können.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Herten 2011, der Fortschreibung 2019 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Herten 2011 sowie in die aktuelle Fortschreibung (Stadt + Handel 2019) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten aus?
- Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Herten ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Herten 2011 (cima 2011) und der Fortschreibung (im Entwurf, Stadt + Handel 2019)

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Herten. Das EHK Herten 2011 formuliert bezüglich des ZVB Innenstadt Herten unter anderem die folgenden Handlungsempfehlungen:

„Strategische Bedeutung für die Attraktivierung der Innenstadt hat die Revitalisierung des HERTEN FORUMS. Hier könnte ein moderner Verbrauchermarkt als Anker fungieren. Dabei muss es sich jedoch um ein bisher in Herten nicht ansässiges Betreiber- oder Sortimentsmodell handeln, um überhaupt noch zusätzlich die noch bestehenden Kaufkraftabflüsse zu mobilisieren und ggf. zusätzliche neue Kaufkraft zu binden. Etablierte Betreiberkonzepte führen lediglich zu innerstädtischen Umverteilungseffekten mit erhöhtem Wettbewerbsdruck auf die integrierten Standortlagen.

Das HERTEN FORUM wäre der Standort zur Etablierung eines großflächigen Elektrofachmarktes und eines zusätzlichen leistungstärkeren Textilanbieters.“ (vgl. cima 2011, S. 92).

Die Fortschreibung des EHK Herten durch Stadt + Handel 2019 (im Entwurf) formuliert darüber hinaus folgende Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt Herten:

- *„Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes*
- *Positivraum für den innenstadtaffinen Einzelhandel im Kontext der Potenzialfläche des Neuen Herten Forums als funktionale Ergänzung zu den bestehenden Innenstadtlagen*
- *Schließung der Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimente zur Attraktivierung der Angebotsstruktur in der Hertener Innenstadt*

- *Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften*
- *Sicherung des Bestandes durch Angebotsarrondierungen*
- *Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben mit Fokus des Einzelhandels auf den nördlichen Bereich der Innenstadt*
- *Verbesserung der städtebaulichen Struktur (insb. der Eingangssituationen in den Kernbereich der Innenstadt)*
- *Weiterführung des Nutzungsmanagements zur Implementierung nachhaltig tragfähiger Strukturen in der Innenstadt“*

(vgl. Stadt + Handel 2019, S. 87).

Zudem werden spezifische Handlungsempfehlungen bzgl. des Vorhabenstandortes („Potentialfläche Herten-Forum“) getroffen:

- *„Revitalisierung der Fläche durch Entwicklung eines „Neuen Hertens Forums“*
- *Shopping-Center als funktionale Ergänzung zur bestehenden Innenstadt*
- *Schaffung eines attraktiven Branchenmixes*
- *städtebauliche Einbindung des Shopping-Centers, um Wechselwirkungen mit den bestehenden Innenstadtlagen zu erzeugen*
- *architektonische Gestaltung des Shopping-Centers angepasst an den städtebaulichen Kontext der Hertener Innenstadt*
- *Attraktivierung der Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße“*

(vgl. Stadt + Handel 2019, S. 84).

Es ist somit festzuhalten, dass die Revitalisierung des ehem. Hertens Forums sowohl im EHK Herten 2011 sowie in der aktuellen Fortschreibung 2019 als bedeutender Entwicklungsfaktor für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten angesehen wird. Das als Einkaufszentrum projektierte Planvorhaben entspricht somit den Entwicklungszielstellungen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Eine angemessene sortimentspezifische Dimensionierung des Planvorhabens wird im Zuge der vorliegenden Auswirkungsanalyse in den nachfolgenden Kapiteln ermittelt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben eine Ergänzung zur Innenstadt darstellen soll und demnach ein Fokus auf die bereits in der Innenstadtlage vertretenen Strukturen gelegt wird.

Das Planvorhaben ist – vorbehaltlich der städtebaulichen Einordnung der Auswirkungen – kongruent zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des EHK Herten 2011 (cima 2011) und der Fortschreibung 2019 (im Entwurf, Stadt + Handel 2019).

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimente und Sortimentsbereiche des Planvorhabens ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und

städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsräumen (s. Kapitel 4.2) von Relevanz. Diese liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen angesichts der zentralen und verkehrlich gut angebundenen Lage des Vorhabenstandortes und des Zuschnitts des jeweiligen Untersuchungsraumes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für die Berechnungen mit jeweils 10 % angenommen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen:

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird darüber hinaus eine Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraumes für nahversorgungsrelevante Sortimente angenommen, da davon auszugehen ist, dass gewisse Umsatzrückbindungen, insbesondere von Drogeriefachmärkten und Lebensmittelmärkten von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes erfolgen werden. Dies korreliert mit der angebots- und nachfrageseitigen Situation (drei Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum, bei 91.184 Einwohnern). Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 84. Die Kaufkraftrückbindung wird mit 10 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 0,7 Mio. Euro, bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 5,2 Mio. Euro pro Jahr aus dem Untersuchungsraum.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Angebots im Sortiment **Bücher** und im Sortimentsbereich **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** ist davon auszugehen, dass in diesen online-affinen Sortimenten insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Zentralität (s. Kapitel 4.4) mit nennenswerten Kaufkraftrückbindungen zu rechnen ist. Durch die Kaufkraftrückbindung geht der Umsatz an anderer Stelle – außerhalb des Untersuchungsraumes – verloren. Aktuell ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft in den beiden Sortimenten durch den Online-Handel gebunden wird oder aus dem Untersuchungsraum abfließt (zu attraktiven Wettbewerbsstandorten wie bspw. dem CentrO Oberhausen). Durch das Planvorhaben kann ein Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft im Untersuchungsraum und insbesondere in Herten selbst gebunden werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind somit im Untersuchungsraum in abgeschwächtem Maße relevant.

Im **Sortiment Bücher** weist die Stadt Herten eine Zentralität von rd. 25 und der abgegrenzte Untersuchungsraum von rd. 65 auf. In diesem Sortiment wird es daher im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen auch von außerhalb des Untersuchungsraumes kommen. Diese werden mit 30 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 1,0 Mio. Euro, bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 8,7 Mio. Euro pro Jahr im Untersuchungsraum (bzw. rd. 4,2 Mio. Euro aus Herten). Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant.

Im **Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik** weist die Stadt Herten eine Zentralität von rd. 18 und der abgegrenzte Untersuchungsraum von rd. 84 auf. In diesem

Sortimentsbereich wird es daher im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen von außerhalb der Stadt Herten und z. T. auch von außerhalb des Untersuchungsraumes kommen. Diese werden mit 5 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht demnach rd. 0,4 Mio. Euro. Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant. Der im Vergleich zum Sortiment Bücher niedrigere Anteil der prozentualen Kaufkraftrückbindung begründet sich insbesondere aufgrund der höheren Zentralität im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik im Untersuchungsraum. Ein Großteil der zu erwartenden Kaufkraftrückbindung für die Stadt Herten wird zulasten der Wettbewerber im Untersuchungsraum erfolgen. Eine höhere Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraumes ist angesichts des hohen Onlineanteils in diesem Sortiment nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen abgemildert bzw. intensiviert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere bzw. höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.4) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

Die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen stellen sich (im Worst Case-Szenario) wie folgt dar⁴⁰:

⁴⁰ Eine Darstellung bzw. Ausweisung der Umsatzumverteilungen auf einzelne Lagen erfolgt nur im Falle einer monetären Umsatzumverteilung von min. 50.000 Euro (rd. 0,1 Mio. Euro).

6.2.1 Nahrungs- und Genussmittel - Variante A „Lebensmittelsupermarkt und -discounter“

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen Nahrungs- und Genussmittel in Variante A

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	18,0	1,8	10	18,5	1,8	10
	NZ Westerholt	15,9	1,6	10	16,3	1,6	10
	NVZ Disteln	22,1	2,9	13	22,7	2,9	13
	NVZ Herten-Süd	9,2	1,1	11	9,5	1,1	11
	NVZ Langenbochum	7,0	0,7	9	7,2	0,7	9
	NVZ Scherlebeck	10,9	1,1	10	11,2	1,1	10
	sonstige Lagen	51,9	4,0	8	53,4	4,0	8
Gelsenkirchen	NZ Resse – Ewaldstr.	6,4	0,4	6	6,6	0,4	6
	sonstige Lagen	8,7	0,7	8	9,0	0,7	8
Recklinghausen	NVZ Hochlar-mark Westfalenstr. Nord	4,6	0,1	3	4,7	0,1	3
	NVZ Hochlar-mark Karlst.	4,7	0,1	2	4,9	0,1	2
	sonstige Lagen	4,7	0,2	4	4,8	0,2	4
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		0,6	< 0,1	1	0,6	< 0,1	1

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle 15

Kommune	Bestand			Prognose 2022		
	Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
<i>Außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung erfasste Bestandsstrukturen (VM u. SBW):</i>						
Gelsenkirchen	34,2	0,3	1	35,7	0,3	1
Herne	28,6	0,2	1	29,9	0,2	1
Marl	< 20,0	0,1	1	< 20,0	0,1	1
Recklinghausen	23,4	0,3	1	24,3	0,3	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')	1,7					
Gesamt*	269,2	17,3	-	278,3	17,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Variante A eine Umsatzumverteilung von rd. 17,3 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.2 Nahrungs- und Genussmittel - Variante B „Verbrauchermarkt“

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen Nahrungs- und Genussmittel in Variante B

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	18,0	2,2	12	18,5	2,2	12
	NZ Westerholt	15,9	1,0	7	16,3	1,0	6
	NVZ Disteln	22,1	2,3	11	22,7	2,3	10
	NVZ Herten-Süd	9,2	0,7	8	9,5	0,7	8
	NVZ Langenbochum	7,0	0,3	4	7,2	0,3	4
	NVZ Scherlebeck	10,9	0,6	6	11,2	0,6	6
	sonstige Lagen	51,9	3,3	6	53,4	3,3	6
Gelsenkirchen	NZ Resse – Ewaldstr.	6,4	0,2	4	6,6	0,2	4
	sonstige Lagen	8,7	0,4	4	9,0	0,4	4
Recklinghausen	NVZ Hochlar-mark Westfalenstr. Nord	4,6	0,1	2	4,7	0,1	2
	NVZ Hochlar-mark Karlst.	4,7	0,1	1	4,9	0,1	1
	sonstige Lagen	4,7	0,2	3	4,8	0,2	3
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		0,6	< 0,1	1	0,6	< 0,1	1

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle 16

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
<i>Außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung erfasste Bestandsstrukturen (VM u. SBW):</i>							
Gelsenkir- chen		34,2	0,7	2	35,7	0,7	2
Herne		28,6	0,8	3	29,9	0,8	3
Marl		< 20,0	0,3	2	< 20,0	0,3	2
Recklinghau- sen		23,4	1,0	4	24,3	1,0	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umvertei- lungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		1,6					
Gesamt*		269,2	15,8	-	278,3	15,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019;
Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018
und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B eine Umsatzumverteilung von rd. 15,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.3 Drogeriewaren

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	4,7	1,7	> 20	4,9	1,7	> 20
	NZ Westerholt	1,2	0,3	20	1,3	0,3	20
	NVZ Disteln	4,6	0,8	17	4,8	0,8	17
	NVZ Herten-Süd	0,7	0,2	> 20	0,7	0,2	> 20
	NVZ Langenbochum	2,8	0,5	16	2,9	0,5	16
	NVZ Scherlebeck	0,8	0,2	> 20	0,8	0,2	> 20
	sonstige Lagen	3,3	0,6	18	3,4	0,6	17
Gelsenkirchen	NZ Resse – Ewaldstr.	0,4	0,1	17	0,4	0,1	16
	sonstige Lagen	0,9	0,1	14	0,9	0,1	13
Recklinghausen	sonstige Lagen	0,4	0,1	18	0,4	0,1	17
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		0,6	0,1	12	0,7	0,1	12
<i>Außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung erfasste Bestandsstrukturen (VM u. SBW):</i>							
Gelsenkirchen		6,0	0,4	6	6,3	0,4	6
Herne		3,4	0,2	6	3,6	0,2	6
Marl		< 2,5	0,1	5	< 2,5	0,1	5
Recklinghausen		3,4	0,2	5	3,6	0,2	5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,7					
Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraumes Nahversorgung		0,7					
Gesamt*		35,6	6,6	-	36,9	6,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018

und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Droge-
riewaren eine Umsatzumverteilung von rd. 6,6 Mio. Euro, davon 80 % zu Lasten von
Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.4 Pharmazeutische Artikel

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen Pharmazeutische Artikel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	0,7	0,1	17	0,8	0,1	16
weitere hier nicht explizit dar- gestellte Lagen		2,7	0,2	9	2,9	0,2	8
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umvertei- lungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		< 0,1					
Gesamt*		3,4	0,4	-	3,7	0,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019;
Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018
und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Phar-
mazeutische Artikel eine Umsatzumverteilung von rd. 0,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten
von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.5 Augenoptik

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen Augenoptik

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	2,1	0,4	> 20	2,3	0,4	19
	NZ Westerholt	1,3	0,1	6	1,4	0,1	6
Gelsenkirchen	HZ Buer	2,7	0,1	2	2,9	0,1	2
Recklinghausen	HZ Altstadt	4,7	0,1	2	5,1	0,1	2
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		6,1	0,1	2	6,6	0,1	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz')		0,1					
Gesamt*		16,9	0,9	-	18,4	0,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Augenoptik eine Umsatzumverteilung von rd. 0,9 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.6 Bekleidung

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen Bekleidung

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	5,9	0,7	11	5,6	0,7	12
	sonstige Lagen	3,4	0,2	5	3,2	0,2	5
Gelsenkirchen	HZ Buer	26,9	1,6	6	25,7	1,6	6
	NZ Erle – Cranger Str.	5,8	0,3	5	5,5	0,3	5
	NZ Resse – Ewaldstr.	1,7	0,1	7	1,6	0,1	7
	sonstige Lagen	7,8	0,3	3	7,4	0,3	4
Herne	HZ Herne-Mitte	34,1	1,1	3	32,7	1,1	3
Marl	HZ Marl	18,6	0,8	4	17,4	0,8	4
Recklinghausen	HZ Altstadt	77,1	5,3	7	73,1	5,3	7
	NZ Recklinghausen-Süd	3,5	0,1	4	3,3	0,1	4
	sonstige Lagen	9,9	0,6	6	9,4	0,6	6
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		6,4	0,2	3	6,1	0,2	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz')		1,2					
Gesamt*		201,1	12,4	-	191,0	12,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Bekleidung eine Umsatzumverteilung von rd. 12,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.7 Bettwaren

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen Bettwaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	sonstige Lagen	0,7	0,1	8	0,7	0,1	9
Gelsenkirchen	sonstige Lagen	3,9	0,1	3	3,9	0,1	3
Recklinghausen	sonstige Lagen	0,8	0,1	7	0,8	0,1	7
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		4,7	0,1	2	4,6	0,1	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		< 0,1					
Gesamt*		10,0	0,4	-	9,9	0,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Bekleidung eine Umsatzumverteilung von rd. 0,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.8 Bücher

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen Bücher

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	0,9	0,2	> 20	0,8	0,2	> 20
	sonstige Lagen	0,3	0,1	> 20	0,3	0,1	> 20
Gelsenkirchen	HZ Buer	2,9	0,5	16	2,7	0,5	18
Herne	HZ Herne-Mitte	3,5	0,3	8	3,2	0,3	9
Marl	HZ Marl	2,1	0,2	11	1,9	0,2	12
Recklinghausen	HZ Altstadt	3,1	0,6	18	2,9	0,6	19
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		1,1	0,1	10	1,0	0,1	11
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz')		0,3					
Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraumes		1,0					
Gesamt*		13,9	3,2	-	12,8	3,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Bücher eine Umsatzumverteilung von rd. 3,2 Mio. Euro, davon 60 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.9 Elektrogroßgeräte

Tabelle 23: Umsatzumverteilungen Elektrogroßgeräte

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	sonstige Lagen	1,4	0,2	14	1,3	0,2	15
Gelsenkirchen	HZ Buer	3,6	0,4	10	3,4	0,4	11
	sonstige Lagen	6,9	0,6	8	6,6	0,6	9
Herne	HZ Herne-Mitte	1,1	0,1	8	1,1	0,1	8
Marl	HZ Marl	3,8	0,4	11	3,5	0,4	12
	sonstige Lagen	1,9	0,2	10	1,7	0,2	10
Recklinghausen	HZ Altstadt	3,0	0,3	12	2,8	0,3	12
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		0,9	0,1	6	0,8	0,1	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,2					
Gesamt*		22,5	2,5	-	21,3	2,5	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Elektrogroßgeräte eine Umsatzumverteilung von rd. 2,5 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.10 Elektrokleingeräte

Tabelle 24: Umsatzumverteilungen Elektrokleingeräte

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	sonstige Lagen	1,4	0,3	> 20	1,3	0,3	> 20
Gelsenkirchen	HZ Buer	1,9	0,4	> 20	1,8	0,4	> 20
	sonstige Lagen	0,9	0,1	10	0,9	0,1	11
Herne	sonstige Lagen	0,6	0,1	18	0,5	0,1	19
Marl	HZ Marl	1,9	0,3	17	1,8	0,3	19
Recklinghausen	HZ Altstadt	2,3	0,5	20	2,2	0,5	> 20
	sonstige Lagen	0,4	0,1	> 20	0,3	0,1	> 20
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		1,3	0,2	12	1,3	0,2	12
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,2					
Gesamt*		10,7	2,2	-	10,1	2,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Elektrokleingeräte eine Umsatzumverteilung von rd. 2,2 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.11 GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf

Tabelle 25: Umsatzumverteilungen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	0,7	0,1	15	0,7	0,1	16
	NVZ Disteln	0,6	0,1	15	0,6	0,1	15
	sonstige Lagen	1,8	0,2	13	1,7	0,2	13
Gelsenkirchen	HZ Buer	3,8	0,3	7	3,8	0,3	8
	NZ Erle – Cranger Str.	1,3	0,1	5	1,3	0,1	5
	NZ Resse – Ewaldstr.	0,9	0,1	10	0,8	0,1	10
	sonstige Lagen	5,5	0,3	6	5,5	0,3	6
Herne	HZ Herne-Mitte	2,5	0,1	4	2,5	0,1	4
	sonstige Lagen	2,2	0,1	4	2,2	0,1	4
Marl	HZ Marl	1,1	0,1	5	1,1	0,1	5
	sonstige Lagen	2,4	0,3	13	2,3	0,3	13
Recklinghausen	HZ Altstadt	3,4	0,3	8	3,3	0,3	8
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		2,8	0,1	5	2,7	0,1	5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,2					
Gesamt*		28,9	2,4	-	28,5	2,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf eine Umsatzumverteilung von rd. 2,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.12 HBT/Heimtextilien

Tabelle 26: Umsatzumverteilungen HBT/Heimtextilien

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	0,3	0,1	20	0,2	0,1	> 20
	sonstige Lagen	0,5	0,1	12	0,5	0,1	13
Gelsenkirchen	sonstige Lagen	1,9	0,2	8	1,9	0,2	8
Herne	sonstige Lagen	1,9	0,1	4	1,9	0,1	4
Marl	sonstige Lagen	1,1	0,1	11	1,1	0,1	12
Recklinghausen	HZ Altstadt	1,0	0,1	8	1,0	0,1	8
	sonstige Lagen	0,6	0,1	14	0,6	0,1	14
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		3,0	0,2	8	2,9	0,2	8
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,1					
Gesamt*		10,2	1,0	-	10,0	1,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien eine Umsatzumverteilung von rd. 1,0 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.13 Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Tabelle 27: Umsatzumverteilungen Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	1,0	0,1	11	0,9	0,1	12
	sonstige Lagen	1,8	0,2	12	1,7	0,2	12
Gelsenkirchen	HZ Buer	30,1	2,2	7	28,7	2,2	8
	sonstige Lagen	2,4	0,1	3	2,3	0,1	4
Herne	HZ Herne-Mitte	3,5	0,1	2	3,3	0,1	2
	sonstige Lagen	1,5	0,1	3	1,5	0,1	4
Marl	HZ Marl	18,3	1,6	9	17,1	1,6	9
Recklinghausen	HZ Altstadt	21,1	1,9	9	20,0	1,9	10
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		3,5	0,1	4	3,3	0,1	4
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,7					
Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraumes		0,4					
Gesamt*		83,4	7,4	-	78,9	7,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik eine Umsatzumverteilung von rd. 7,4 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.14 PBS

Tabelle 28: Umsatzumverteilungen PBS

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	0,8	0,2	> 20	0,7	0,2	> 20
	NZ Westerholt	0,6	0,1	11	0,5	0,1	13
	sonstige Lagen	1,0	0,3	> 20	0,9	0,3	> 20
Gelsenkirchen	HZ Buer	1,0	0,1	9	0,9	0,1	11
Herne	HZ Herne-Mitte	1,4	0,1	5	1,2	0,1	6
Recklinghausen	HZ Altstadt	2,3	0,2	8	2,0	0,2	10
	sonstige Lagen	2,0	0,2	9	1,7	0,2	10
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		2,6	0,2	9	2,2	0,2	10
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,1					
Gesamt*		11,7	1,4	-	10,1	1,4	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment PBS eine Umsatzumverteilung von rd. 1,4 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.15 Schuhe/Lederwaren

Tabelle 29: Umsatzumverteilungen Schuhe/Lederwaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	2,0	0,2	12	1,9	0,2	12
Gelsenkirchen	HZ Buer	3,4	0,2	6	3,2	0,2	7
	NZ Erle – Cranger Str.	2,0	0,1	6	1,9	0,1	6
Herne	HZ Herne-Mitte	6,5	0,2	3	6,2	0,2	3
	sonstige Lagen	1,2	0,1	6	1,1	0,1	6
Marl	HZ Marl	3,3	0,2	5	3,1	0,2	5
Recklinghausen	HZ Altstadt	14,2	1,0	7	13,5	1,0	7
	sonstige Lagen	2,8	0,2	6	2,7	0,2	6
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		4,5	0,1	3	4,3	0,1	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,3					
Gesamt*		39,9	2,5	-	37,9	2,5	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Schuhe/Lederwaren eine Umsatzumverteilung von rd. 2,5 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.16 Sportartikel

Tabelle 30: Umsatzumverteilungen Sportartikel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	0,9	0,3	> 20	0,8	0,3	> 20
	sonstige Lagen	0,9	0,2	> 20	0,8	0,2	> 20
Gelsenkirchen	sonstige Lagen	4,1	0,7	17	3,8	0,7	18
Herne	sonstige Lagen	13,3	1,6	12	12,3	1,6	13
Marl	sonstige Lagen	1,1	0,2	17	1,0	0,2	19
Recklinghausen	HZ Altstadt	2,8	0,4	13	2,6	0,4	14
	sonstige Lagen	4,0	0,6	15	3,6	0,6	16
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		1,3	0,1	8	1,2	0,1	9
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,5					
Gesamt*		28,3	4,5	-	26,1	4,5	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Sportartikel eine Umsatzumverteilung von rd. 4,5 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.17 Uhren/Schmuck

Tabelle 31: Umsatzumverteilungen Uhren/Schmuck

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Herten	Innenstadt Herten	1,4	0,2	13	1,4	0,2	14
	NZ Westerholt	0,9	0,1	10	0,8	0,1	10
Gelsenkirchen	HZ Buer	4,7	0,3	7	4,6	0,3	7
	NZ Erle – Cranger Str.	1,5	0,1	4	1,4	0,1	4
Herne	HZ Herne-Mitte	3,1	0,2	5	3,0	0,2	5
Marl	HZ Marl	1,3	0,1	6	1,3	0,1	7
Recklinghausen	HZ Altstadt	6,6	0,5	7	6,4	0,5	8
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen		1,4	0,1	6	1,3	0,1	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,2					
Gesamt*		20,9	1,7	-	20,3	1,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 11/2018 und 02-03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Uhren/Schmuck eine Umsatzumverteilung von rd. 1,7 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.3 Qualifizierte Würdigung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten

Ein Fokus der Bewertung liegt auf den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten. In der folgenden qualifizierten Würdigung wird die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergänzt um die Bewertung des Beitrages des Planvorhabens zu den Entwicklungszielen für die Hertener Innenstadt (s. Kapitel 6.1).

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel - Variante A (Lebensmittelsupermarkt und -discounter)

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,8 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten** induziert. Diese werden insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland tangieren, welcher sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt und -discounter) leicht unterscheidet. Als östlicher Gegenpol zum bestehenden Kaufland-Märkten können die geplanten Betriebe des Planvorhabens eine ergänzende Funktion für die Innenstadt in Herten ausüben und als zusätzliche Frequenzbringer fungieren. Angesichts der monetär wie prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel - Variante B (Verbrauchermarkt)

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,2 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten** induziert. Diese werden insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland tangieren, welcher den nächstgelegenen systemgleichen Anbieter darstellt. Durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes in der projektierten Größenordnung ist eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung des Kaufland-Marktes nicht auszuschließen. Zwar wäre im Falle einer vorhabenbedingten Marktaufgabe die Versorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im ZVB durch das Planvorhaben grundsätzlich weiterhin gesichert. Angesichts seiner bedeutenden Magnetfunktion im westlichen Pol des ZVB Innenstadt und der Gefahr eines längerfristigen großflächigen Leerstandes, ist beim Wegfall des Magnetbetriebs Kaufland mit einer deutlichen Ausdünnung der Angebotsstrukturen zu rechnen. In diesem Zusammenhang wäre ein Funktionsverlust des westlichen Pols zu erwarten.

Grundsätzlich ist aus fachgutachterlicher Sicht (wie auch in der Fortschreibung des EHK Herten 2019 (in Entwurf, S. 114)) eine Erweiterung des vollsortimentierten Lebensmittelangebots durch die Ansiedlung eines großzügig dimensionierten Lebensmittelvollsortimenters zu begrüßen und im Vergleich zur Variante A auch zur Sicherung des Betriebstypenmix in Herten zu bevorzugen. Angesichts der nicht auszuschließenden Schließung des Kauflandmarktes in der geprüften Verkaufsflächendimensionierung wird im Folgenden eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht auszuschließen (möglicher Funktionsverlust des westlichen Pols und struktureller längerfristiger Leerstand möglich). Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Sortiment Drogeriewaren

Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,7 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem den Drogeriefachmarkt dm tangieren, welcher den nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber darstellt. Zudem werden auch der Verbrauchermarkt Kaufland, welcher das Sortiment auf einer nennenswerten Verkaufsfläche im Randsortiment offeriert sowie diverse Fachgeschäfte und -märkte mit entsprechendem Randsortiment tangiert.

Angesichts der als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen für den dm-Markt ist eine vorhabenbedingte Schließung des Betriebes an seinem aktuellen Standort zu erwarten. Drogeriefachmärkte zählen zu den klassischen Frequenzbringern in Einkaufszentren und Innenstädten. Der Markt ist aktuell zentral in der Hauptlage des ZVB gelegen und stellt einen bedeutenden Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum dar. Im Zuge der Ansiedlung eines attraktiven Drogeriefachmarktes im „Neuen Forum Herten“ und einer damit einhergehenden Schließung des Bestandsmarktes in der Hermannstraße ist eine Frequenzverschiebung in Richtung des „Neuen Forums Herten“ zu erwarten. Die grundsätzliche sortimentspezifische Versorgung wäre durch das Planvorhaben sowie den Kaufland-Markt weiterhin gewährleistet. Angesichts der räumlichen Nähe der beiden Standorte zueinander ist von keiner nennenswerten Verbesserung oder Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation auszugehen (leichte räumliche Verschiebung der Angebotsituation). Grundsätzlich ist im Zuge der Ansiedlung des Planvorhabens von einem Frequenzgewinn für die Innenstadt auszugehen, wovon auch die bestehende Innenstadtlage insgesamt profitieren wird.

Angesichts der attraktiven Lage des Bestandsmarktes zwischen den beiden perspektivischen Polen „Kaufland“ und „Neues Forum Herten“ ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass ein zu erwartender Leerstand der dm-Bestandsimmobilie nach der Attraktivierung der gesamten Hertener Innenstadt durch das „Neue Forum Herten“ in vergleichsweise kurzer Zeit eine Nachnutzung erfahren kann. Dies gilt insbesondere angesichts der für viele Fachmarktkonzepte in Frage kommenden Verkaufsflächendimensionierung der Immobilie.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

In diesem Zusammenhang sind folgende Aspekte in die Abwägung einzubeziehen:

- Die Ansiedlung eines adäquat dimensionierten Drogeriefachmarktes im Neuen Forum Herten macht eine Schließung des dm-Marktes in der Innenstadtlage wahrscheinlich.
- Gemäß EHK Herten 2011 und 2019 (Entwurf) soll dem Neuen Forum Herten eine ergänzende Funktion zur Innenstadtlage zukommen.
- Drogeriefachmärkte sind „klassische“ Bestandteile von modernen Einkaufszentren in der hier geprüften Größenordnung.
- Nachnutzungsoptionen für die sich, in attraktiver Lage befindlichen Immobilie, ist angesichts der Verkaufsflächendimensionierung der Immobilie absehbar zu erwarten.
- Im Zuge der in Kapitel 6.5 empfohlenen Verkaufsflächenreduktion werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in gewissem Maße abgeschwächt.
- **Die räumliche Versorgungsfunktion der Hertener Innenstadt würde sich durch das Planvorhaben im Sortiment Drogeriewaren unwesentlich verschieben. Angesichts dessen und der als wahrscheinlich zu bewertenden Nachnutzungsoptionen (im Falle einer Marktaufgabe) für die dm-Bestandsimmobilie sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.**

Letztlich obliegt es dem Ermessensspielraum der Stadt Herten, ob die zu erwartenden Konsequenzen im Zuge des Abwägungsprozesses als tragbar erachtet werden.

Im Zuge der in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten städtebaulichen Auswirkungen auf weitere Lagebereiche in Herten wird eine Reduktion der projektierten Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren empfohlen (s. Kapitel 6.4.1.3 und 6.5).

Sortiment Pharmazeutische Artikel

Im Sortiment Pharmazeutische Artikel ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 16 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem die nahegelegenen Apotheken, davon insbesondere die im Osten des ZVB Innenstadt gelegenen Anbieter tangieren. Angesichts der als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist die Schließung einer Apotheke im Innenstadtzentrum nicht auszuschließen. Daraus resultieren keine städtebaulich negativen Auswirkungen, da die Versorgung im Sortiment Pharmazeutische Artikel zum einen durch die verbleibenden Anbieter, zum anderen perspektivisch durch das Planvorhaben gewährleistet ist. Es kommt im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu keiner wesentlichen Verschiebung der Versorgungssituation.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Pharmazeutische Artikel nicht zu erwarten.

Sortiment Augenoptik

Im Sortiment Augenoptik ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 19 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem die nahegelegenen Optiker, davon insbesondere die im Osten des ZVB Innenstadt gelegenen Anbieter tangieren. Angesichts der als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist die vorhabenbedingte Schließung eines oder mehrerer Anbieter im Innenstadtzentrum nicht auszuschließen. Bei Betrachtung der aktuell in Herten verorteten Anbieter im Sortiment Augenoptik zeigt sich, dass das Planvorhaben mit seiner geprüften VKF-Dimensionierung von 150 m² im Vergleich zu den weiteren Optikern in der Hertener Innenstadt als überdimensioniert zu bewerten ist. Angesichts der bereits hohen sortimentspezifischen Zentralität in Herten ist von keiner nennenswerten Steigerung durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb auszugehen. Um Leerstände zu vermeiden ist demnach eine leichte Reduktion der Verkaufsfläche zu empfehlen um die Angebotsvielfalt im ZVB Innenstadt Herten zu sichern (s. Kapitel 6.5).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortiment Augenoptik sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine leichte Reduktion der projektierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Sortiment Bekleidung

Im Sortiment Bekleidung ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden sowohl die strukturprägenden Bekleidungsfachmärkte als auch kleinteilige Anbieter tangieren. Die Angebotssituation im ZVB Innenstadt Herten im Sortiment Bekleidung ist aktuell als eher discountorientiert zu bezeichnen. Insbesondere im Westen des ZVB im Bereich des Kaufland-Marktes ist aktuell ein Cluster von preisorientierten Anbietern zu erkennen. Angesichts der klassischerweise in Einkaufszentren vertretenen höherwertigen, größtenteils filialisierten Anbieter im Sortiment Bekleidung, ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine eher ergänzende Funktion zum aktuellen Angebot innerhalb des ZVB Innenstadt induzieren wird. Angesichts der als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vereinzelte Marktaufgaben innerhalb des ZVB zwar grundsätzlich nicht auszuschließen. Insgesamt lässt sich durch das Planvorhaben jedoch eine deutliche Verbesserung und Aufwertung des sortimentspezifischen Angebots des ZVB Innenstadt feststellen, was zu einer nennenswerten Rückbindung der derzeit aus Herten abfließenden Kaufkraft (Zentralität von rd. 41, s. Kapitel 4.4) sowie einer deutlichen Frequenzsteigerung für den ZVB Innenstadt beitragen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortiment Bekleidung sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer deutlichen Stärkung des ZVB durch eine nennenswerte Frequenzerhöhung sowie qualitative und quantitative Aufwertung des Angebots auszugehen.

Sortiment Bettwaren

Im Sortiment Bettwaren ergeben sich Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Dies ist auf das Fehlen eines strukturprägenden sortimentspezifischen Anbieters zurückzuführen. Angesichts der geringen Zentralität im Sortiment Bettwaren (i. H. v. rd. 36, S. Kapitel 4.4) ist durch eine Erhöhung des sortimentspezifischen Angebots im Innenstadtzentrum von einer gewissen Kaufkraftbindung auszugehen, welche sich insgesamt positiv auf die Funktionalität des ZVB Innenstadt auswirken wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortiment Bettwaren sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Stärkung des ZVB durch eine Verbesserung der Angebotssituation auszugehen.

Sortiment Bücher

Im Sortiment Bücher ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem den in der Hauptlage verorteten Buchfachmarkt tangieren, welcher den nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber darstellt. Zudem werden ein Buchfachgeschäft sowie diverse Fachgeschäfte und -märkte mit entsprechendem Randsortiment tangiert.

Angesichts der als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen für den Buchfachmarkt ist eine deutliche Wettbewerbsintensivierung für diesen zu erwarten und eine vorhabenbedingte Marktschließung nicht vollständig auszuschließen. Der Markt ist aktuell zentral in der Hauptlage des ZVB gelegen und stellt einen bedeutenden Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum dar. Allerdings ist dieser aktuell wenig modern aufgestellt und in seiner Dimensionierung deutlich begrenzt. Im Zuge der Ansiedlung eines attraktiven und marktgängig aufgestellten Buchfachmarktes im „Neuen Forum Herten“ ist eine Frequenzverschiebung in Richtung des „Neuen Forums Herten“ zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Ansiedlung im Sortiment Bücher voraussichtlich in jeder – als marktgängig zu bezeichnenden – Dimensionierung eine deutliche Wettbewerbsverschärfung zur Folge haben wird.

Die grundsätzliche sortimentspezifische Versorgung des ZVB wäre im Falle einer Marktschließung durch das Planvorhaben weiterhin gewährleistet.

Angesichts der aktuell geringen Zentralität im Sortiment Bücher (i. H. v. rd. 25, S. Kapitel 4.4) ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Buchfachmarktes in Herten und die damit einhergehende Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraft grundsätzlich als positiv zu bewerten und insbesondere angesichts der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten des aktuell im ZVB verorteten Buchfachmarktes grundsätzlich zu befürworten.

Angesichts der attraktiven Lage des Bestandsmarktes zwischen den beiden perspektivischen Polen „Kaufland“ und „Neues Forum Herten“ ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass ein dadurch entstehender möglicher Leerstand der Bestandsimmobilie nach der Attraktivierung der gesamten Hertener Innenstadt durch das „Neue Forum Herten“ in vergleichsweise kurzer Zeit eine Nachnutzung erfahren kann.

In diesem Zusammenhang sind folgende Aspekte in die Abwägung einzubeziehen:

- Die Ansiedlung eines adäquat dimensionierten Buchfachmarktes im Neuen Forum Herten wird absehbar zu einer Schließung des Buchfachmarktes in der Innenstadtlage führen.
- Gemäß EHK Herten 2011 und 2019 (Entwurf) soll den Neuen Forum Herten eine ergänzende Funktion zur Innenstadtlage zukommen.
- Nachnutzungsoptionen für die sich, in attraktiver Lage befindlichen Immobilie, ist angesichts der Verkaufsflächendimensionierung der Immobilie absehbar zu erwarten.
- Die Zentralität im Sortiment Bücher ist mit rd. 25 in Herten als sehr gering zu bewerten, wodurch das Planvorhaben absehbar Kaufkrafrückbindungen induzieren kann.
- Im Zuge der in Kapitel 6.5 empfohlenen Verkaufsflächenreduktion werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in gewissem Maße abgeschwächt.
- **Die räumliche Versorgungsfunktion der Hertener Innenstadt würde sich durch das Planvorhaben im Sortiment Bücher unwesentlich verschieben. Angesichts dessen und der als wahrscheinlich zu bewertenden Nachnutzungsoptionen (im Falle einer Marktaufgabe) für die Bestandsimmobilie des Buchfachmarktes sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.**

Letztlich obliegt es dem Ermessensspielraum der Stadt Herten, ob die zu erwartenden Konsequenzen im Zuge des Abwägungsprozesses als tragbar erachtet werden.

Im Zuge der in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten städtebaulichen Auswirkungen auf weitere Lagebereiche in Herten wird eine Reduktion der projektierten Verkaufsfläche im Sortiment Bücher empfohlen (s. Kapitel 6.4.4.4 und 6.5).

Sortiment Elektrokleingeräte

Im Sortiment Elektrokleingeräte ergeben sich Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Dies ist auf das Fehlen eines strukturprägenden sortimentspezifischen Anbieters zurückzuführen. Das

Sortiment wird voraussichtlich überwiegend als Randsortiment eines strukturprägenden Elektrofachmarktes offeriert. Angesichts der eher geringen Zentralität im Sortiment Elektrokleingeräte (i. H. v. rd. 65, S. Kapitel 4.4) und im entsprechenden Hauptsortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik (i. H. v. rd. 18, S. Kapitel 4.4) ist durch eine Erhöhung des sortimentspezifischen Angebots im Innenstadtzentrum von einer deutlichen Verbesserung des Betriebstypenmix und einer nennenswerten Frequenzerhöhung in Hertzen und dem ZVB Innenstadt auszugehen. Das Sortiment Elektrokleingeräte erscheint in seiner geprüften Dimensionierung jedoch im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen in Hertzen und den Umlandkommunen als überdimensioniert (Zentralität nach Ansiedlung des Planvorhabens mit 500 m² VKF: rd. 124).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Hertzen in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Elektrokleingeräte nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Stärkung des ZVB durch eine Verbesserung der Angebotssituation auszugehen.

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 16 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hertzen** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Haushaltsfachmarkt Kodi, welcher den nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber darstellt sowie diverse Fachgeschäfte, welche das Sortiment als Haupt- oder Randsortiment offerieren, tangieren. Angesichts der als hoch zu bewertenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen von Anbietern im ZVB Innenstadt nicht auszuschließen. Dies wird absehbar zu einer nennenswerten Ausdünnung des sortimentspezifischen Angebots in der aktuellen Hauptlage sowie den Nebenlagen des ZVB und einer deutlichen Frequenzverschiebung in Richtung des Planvorhabens führen. Dies gilt insbesondere angesichts der bereits relativ hohen Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf (i. H. v. rd. 98, S. Kapitel 4.4) und der Verkaufsflächen-Relation zwischen aktuellem Bestand im ZVB Innenstadt und der geprüften VKF des Planvorhabens i. H. v. rund 200 %.

Um eine weiterhin lebendige und vielseitige Angebotsstruktur innerhalb des aktuellen Innenstadtzentrums zu gewährleisten, wird daher nachfolgend eine Reduktion der sortimentspezifischen VKF des Planvorhabens empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Hertzen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien

Im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Diese werden einige Fachgeschäfte und Fachmärkte tangieren, welche das Sortiment als Randsortiment auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche offerieren und demnach einen deutlich untergeordneten Umsatzanteil ausmachen. Die prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind dadurch insgesamt zu relativieren. Angesichts der geringen Zentralität im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien (i. H. v. rd. 33, s. Kapitel 4.4) ist durch eine Erhöhung des sortimentspezifischen Angebots im Innenstadtzentrum von einer gewissen Kaufkrafrückbindung auszugehen, welche sich insgesamt positiv auf die Funktionalität des ZVB Innenstadt auswirken wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Stärkung des ZVB durch eine Verbesserung der Angebotssituation auszugehen.

Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere kleinteilige Anbieter mit entsprechendem Hauptsortiment tangieren. Der Sortimentsbereich wird innerhalb des ZVB größtenteils im Randsortiment von Fachmärkten sowie durch Mobilfunk-Fachgeschäfte offeriert, welche nur im begrenzten Wettbewerb mit einem im Rahmen des Planvorhabens projektierten Elektronikfachmarkt stehen.

Die projektierte Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes mit dem Hauptsortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik im ZVB Innenstadt wird angesichts der geringen Zentralität von 18 (s. Kapitel 4.4) zu deutlichen sortimentspezifischen Kaufkrafrückbindungen zugunsten des ZVB Innenstadt Herten führen und eine deutlichen Frequenzerhöhung für das Innenstadtzentrum zur Folge haben. Zudem bedeutet dies eine deutliche Verbesserung der Angebotssituation und des Betriebstypenmix innerhalb des ZVB. Die Zentralität in Herten im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik beträgt nach Realisierung des Planvorhabens mit 1.200 m² VKF rd. 49. Das Planvorhaben erscheint somit grundsätzlich nicht überdimensioniert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer deutlichen Stärkung des ZVB durch eine Verbesserung der Angebotssituation auszugehen.

Sortiment PBS

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment PBS Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere ein Büroartikel-Fachgeschäft, einen Buchfachmarkt sowie weitere Anbieter mit entsprechendem Randsortiment tangieren. Das Sortiment wird von diesen Anbietern – mit Ausnahme des Büroartikel-Fachgeschäftes – auf einer untergeordneten Verkaufsfläche als Randsortiment offeriert (und somit auch untergeordneter Umsatzanteil), sodass die prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen etwas zu relativieren sind. Dennoch sind vorhabenbedingte Marktstrukturierungen der vorhandenen Anbieter und eine damit einhergehende Reduktion des sortimentspezifischen Angebots nicht auszuschließen. Dies wird absehbar zu einer nennenswerten Ausdünnung des sortimentspezifischen Angebots in der aktuellen Hauptlage sowie den Nebenlagen des ZVB und einer deutlichen Frequenzverschiebung in Richtung des Planvorhabens führen. Dies gilt insbesondere angesichts der bereits hohen Zentralität im Sortiment PBS (i. H. v. rd. 138, S. Kapitel 4.4) und der VKF-Relation zwischen aktuellem Bestand im ZVB Innenstadt und der geprüften VKF des Planvorhabens i. H. v. rund 180 %.

Um eine weiterhin lebendige und vielseitige Angebotsstruktur innerhalb des aktuellen Innenstadtzentrums zu gewährleisten, wird daher nachfolgend eine Reduktion der sortimentspezifischen VKF des Planvorhabens empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment PBS nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Sortiment Schuhe/Lederwaren

Im Sortiment Schuhe/Lederwaren ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Schuhfachmarkt Deichmann sowie zwei Sportgeschäfte tangieren, welche das Sortiment auf untergeordneter VKF als Randsortiment offerieren. Der Deichmann-Markt stellt aktuell den einzigen strukturprägenden Schuhfachmarkt in Herten dar. Es ist daher davon auszugehen, dass dieser eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielt und somit einen gewissen wettbewerbsdruck verkraften kann. Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung ist daher nicht zu erwarten.

Angesichts der geringen Zentralität im Sortiment Schuhe/Lederwaren (i. H. v. rd. 35, s. Kapitel 4.4) ist vielmehr davon auszugehen, dass die projizierten zusätzlichen Anbieter im Sortiment Schuhe/Lederwaren im „Neuen Forum Herten“ eine ergänzende Funktion zum aktuellen Angebot innerhalb des ZVB Innenstadt einnehmen werden. Insgesamt lässt sich durch das Planvorhaben somit eine deutliche Verbesserung und Aufwertung des sortimentspezifischen Angebots des ZVB Innenstadt feststellen, was zu einer nennenswerten Rückbindung

der derzeit aus Herten abfließenden Kaufkraft führen sowie zu einer deutlichen Frequenzsteigerung für den ZVB Innenstadt beitragen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortiment Schuhe/Lederwaren sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer deutlichen Stärkung des ZVB durch eine nennenswerte Frequenzsteigerung und Verbesserung der Angebotssituation auszugehen.

Sortiment Sportartikel

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Sportartikel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere das Sportfachgeschäft Intersport sowie einige wenige Anbieter mit entsprechendem Randsortiment tangieren. Der Intersport-Markt stellt aktuell den am großzügigsten dimensionierten Sportartikelanbieter in Herten dar. Es ist davon auszugehen, dass dieser aktuell überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten an seinem zentral gelegenen Standort erzielt. Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung des Intersport-Marktes ist angesichts der als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen dennoch nicht auszuschließen.

Zwar ist in der Stadt Herten angesichts der geringen sortimentspezifischen Zentralität von rd. 42 (s. Kapitel 4.4) ein gewisser Arrondierungsspielraum im Sortiment Sportartikel zu erkennen. Das Planvorhaben erscheint in seiner geprüften Dimensionierung jedoch im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen in Herten und den Umlandkommunen als deutlich überdimensioniert (Zentralität nach Ansiedlung des Planvorhabens mit 1.500 m² VKF: rd. 131).

Um eine Ausdünnung der Angebotsstruktur innerhalb des aktuellen Innenstadtzentrums im Sortiment Sportartikel zu vermeiden, wird daher nachfolgend eine Reduktion der sortimentspezifischen VKF des Planvorhabens empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Sportartikel nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projektierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Sortiment Uhren/Schmuck

Im Sortiment Uhren/Schmuck ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 14 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Herten**. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem die nahegelegenen Juweliere tangieren. Angesichts der als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist die vorhabenbedingte Schließung eines oder mehrerer Anbieter im Innenstadtzentrum nicht auszuschließen. Dies wird absehbar zu einer nennenswerten Ausdünnung des sortimentspezifischen Angebots in der aktuellen Hauptlage sowie den Nebenlagen des ZVB und einer deutlichen Frequenzverschiebung in Richtung des Planvorhabens führen. Zur Vermeidung eines deutlichen

sortimentspezifischen Übergewichts des projektierten „Neuen Forums Herten“ gegenüber den aktuell bestehenden Haupt- und Nebenlagen und zur Sicherung der Angebotsvielfalt im ZVB Innenstadt Herten wird daher im Folgenden eine leichte Verkaufsflächenreduktion im Sortiment Uhren/Schmuck empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten in seinem heutigen Bestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten im Sortiment Uhren/Schmuck sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projektierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Zusammenfassung

In den folgenden Sortimenten ist, angesichts der nicht (vollkommen) auszuschließenden städtebaulich negativen Auswirkungen für den ZVB Innenstadt Herten, eine Verkaufsflächenreduktion zu empfehlen (s. Kapitel 6.5):

- Nahrungs- und Genussmittel (in Variante B);
- GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf;
- Augenoptik;
- PBS;
- Sportartikel;
- Uhren/Schmuck.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten nicht zu erwarten. Vielmehr ist in diesen Sortimenten eine deutliche Stärkung der Angebotsstruktur und Funktionalität des ZVB zu erwarten.

Im Zuge der in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten städtebaulichen Auswirkungen auf weitere Lagebereiche in Herten wird eine Reduktion in weiteren Sortimenten empfohlen (s. Kapitel 6.5)

6.4 Städtebaulich-funktionale Einordnung des Planvorhabens

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die weiteren zentrale Versorgungsbereiche (und sonstige Lagen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

6.4.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Herten (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)

Im Folgenden werden die städtebaulichen Konsequenzen in den untersuchten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen in Herten aufgezeigt.

6.4.1.1 Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel - Variante A (Lebensmittelsupermarkt und -discounter)

NZ Westerholt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den **ZVB NZ Westerholt** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE und LIDL tangieren. Der REWE-Markt ist nach der aktuell geplanten VKF-Erweiterung (s. Kapitel 4.3) marktgerecht aufgestellt und profitiert, wie auch der LIDL-Markt von gewissen Kopplungsvorteilen. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Westerholz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

NVZ Disteln

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,9 Mio. Euro bzw. rd. 13 % auf den **ZVB NVZ Disteln** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE, ALDI Nord, Netto und LIDL tangieren. Die Märkte profitieren aktuell von deutlichen Kopplungsvorteilen an ihrem Standort. Der REWE-Markt ist nach der aktuell geplanten VKF-Erweiterung (s. Kapitel 4.3), ebenso wie die weiteren Lebensmittelmärkte am NVZ Disteln marktgerecht aufgestellt. Das NVZ Disteln stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen attraktiven Wettbewerbsstandort mit einem Betriebstypenmix aus Vollsortimenter und Discounter dar. Insbesondere für die Lebensmitteldiscounter ist durch das Planvorhaben angesichts der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmitteldiscount (rd. 0,21 m² VKF NuG/EW)⁴¹ von einer deutlichen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks durch Neuansiedlungen auszugehen. Negative Auswirkungen wie

⁴¹ Bundesdurchschnitt = rd. 0,15 m² VKF NuG/EW (vgl. EHI 2018).

Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Disteln** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht auszuschließen.

NVZ Hertens-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 11 % auf den **ZVB NVZ Hertens-Süd** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Nord und Netto tangieren. Insbesondere der moderne ALDI Nord-Markt verfügt über eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung. Angesichts der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmitteldiscount und der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort ist von einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf die beiden Lebensmitteldiscounter auszugehen. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht vollständig auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Hertens-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht vollständig auszuschließen.

NVZ Langenbochum

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 9 % auf den **ZVB NVZ Langenbochum** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt LIDL tangieren. Dieser verfügt über eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung. Angesichts der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmitteldiscount wird der Markt, trotz gewisser räumlicher Entfernung von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Langenbochum** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

NVZ Scherlebeck

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den **ZVB NVZ Scherlebeck** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Nord und Netto tangieren. Insbesondere der ALDI Nord-Markt verfügt über eine vergleichsweise großzügige Verkaufsflächendimensionierung. Angesichts der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel-discount ist von einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf die beiden Lebensmitteldiscounter auszugehen. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Scherlebeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Sonstige Lagen Herten

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Herten**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 4,0 Mio. Euro bzw. rd. 8 %. Diese werden insbesondere die Lebensmitteldiscounter sowie das SB-Warenhaus real tangieren. Die prozentual wie monetär höchsten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen erfährt der hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung neu aufgestellte LIDL-Markt an der Paschenbergstraße (s. Kapitel 4.3). Der Markt stellt den zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar. Es ist davon auszugehen, dass der Markt sich im Zuge seiner Verkaufsflächenerweiterung marktgerecht aufstellen wird, sodass dieser die als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften wird. Angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen weiterer Anbieter in sonstigen Lagen in Herten ebenfalls nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Herten** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind in Variante A nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Disteln und den ZVB NVZ Her-ten-Süd in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.1.2 Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel - Variante B (Verbrauchermarkt)

NZ Westerholt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 6 % auf den **ZVB NZ Westerholt** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE und LIDL tangieren. Der REWE-Markt ist nach der aktuell geplanten VKF-Erweiterung (s. Kapitel 4.3) marktgerecht aufgestellt und profitiert, wie auch der LIDL-Markt von gewissen Kopplungsvorteilen. Der LIDL-Markt unterscheidet sich als Lebensmitteldiscounter hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben (Verbrauchermarkt). Der REWE-Markt stellt einen der nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber dar und wird daher von als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NZ Westerholz in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

NVZ Disteln

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,3 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den **ZVB NVZ Disteln** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE, ALDI Nord, Netto und LIDL tangieren. Die Märkte profitieren aktuell von deutlichen Kopplungsvorteilen an ihrem Standort. Der REWE-Markt ist nach der aktuell geplanten VKF-Erweiterung (s. Kapitel 4.3), ebenso wie die weiteren Lebensmittelmärkte am NVZ Disteln marktgerecht aufgestellt. Das NVZ Disteln stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen attraktiven Wettbewerbsstandort mit einem Betriebstypenmix aus Vollsortimenter und Discounter dar. Die Lebensmitteldiscounter unterscheiden sich hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben (Verbrauchermarkt). Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Disteln** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

NVZ Herten Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 8 % auf den **ZVB NVZ Herten-Süd** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Nord und Netto tangieren. Diese unterscheiden sich als Lebensmitteldiscounter hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben (Verbrauchermarkt). Insbesondere der moderne ALDI Nord-Markt verfügt über eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Herten-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

NVZ Langenbochum

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 4 % auf den **ZVB NVZ Langenbochum** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt LIDL tangieren. Dieser verfügt über eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung und unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben (Verbrauchermarkt). Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Langenbochum** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

NVZ Scherlebeck

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 6 % auf den **ZVB NVZ**

Scherlebeck induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Nord und Netto tangieren. Diese unterscheiden sich als Lebensmitteldiscounter hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben (Verbrauchermarkt). Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Scherlebeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

Sonstige Lagen in Hertens

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Hertens**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 3,3 Mio. Euro bzw. rd. 6 %. Diese werden insbesondere das systemgleiche SB-Warenhaus real sowie die Lebensmitteldiscounter in sonstigen Lagen tangieren. Die prozentual wie monetär höchsten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen wird das SB-Warenhaus real erfahren. Der Markt offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und steht damit in vergleichsweise starker Konkurrenz zum Planvorhaben (Verbrauchermarkt). Der real-Markt befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage am Stadtrand Hertens und verfügt über ein weitreichendes Einzugsgebiet, welches deutlich über das des Planvorhabens hinausgeht (insb. in nördlicher Richtung). Angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen weiterer Anbieter in sonstigen Lagen in Hertens nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Hertens** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind in Variante B nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der weiteren zentralen Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Hertens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in der Variante B nicht zu erwarten.

6.4.1.3 Sortiment Drogeriewaren

NZ Westerholt

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 20 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NZ Westerholt** aus. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte tangieren, die das Sortiment als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Fläche offerieren. In diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentual hohen Umsatzumverteilungen sind dadurch zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Westerholt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NVZ Disteln

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 17 % auf den **ZVB NVZ Disteln** induziert. Diese werden insbesondere den Drogeriefachmarkt dm sowie die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE, ALDI Nord, Netto und LIDL tangieren. Das NVZ Disteln stellt den zum Planvorhaben nächstgelegenen attraktiven Wettbewerbsstandort mit einem diversifizierten Betriebstypenmix in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dar. Die Märkte profitieren aktuell von deutlichen Kopplungsvorteilen an ihrem Standort. Der Drogeriefachmarkt dm stellt einen der zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber dar, sodass der Markt von als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert wird. Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung des Drogeriefachmarktes dm ist daher nicht auszuschließen.

Auch die Lebensmittelmärkte, welche das Sortiment als Randsortiment offerieren, erfahren Umsatzumverteilungen, welche prozentual als hoch zu bezeichnen sind. Das Sortiment wird auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche angeboten (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass diese zu relativieren sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Disteln** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen.

NVZ Herten-Süd

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Herten-Süd** aus. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte tangieren, die das Sortiment als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Fläche offerieren. In diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentual hohen Umsatzumverteilungen sind dadurch zu relativieren. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Herten-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NVZ Langenbochum

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 16 % auf den **ZVB NVZ Langenbochum** induziert. Diese werden insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann sowie den strukturprägenden Lebensmittelmarkt LIDL tangieren. Der Drogeriefachmarkt Rossmann stellt einen der zum Planvorhaben nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber dar, sodass der Markt von als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert wird. Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung des Drogeriefachmarktes Rossmann ist daher nicht auszuschließen.

Der Lebensmitteldiscounter LIDL offeriert das Sortiment als Randsortiment auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche (deutlich untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen zu relativieren sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Langenbochum** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen.

NVZ Scherlebeck

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Scherlebeck** aus. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte tangieren, die das Sortiment als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Fläche offerieren. In

diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentual hohen Umsatzumverteilungen sind dadurch zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Scherlebeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sonstige Lagen in Herten

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Herten**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 18 %. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere das SB-Warenhaus real sowie die weiteren strukturprägenden Lebensmittelanbieter tangieren. Diese offerieren das Sortiment Drogeriewaren im Randsortiment. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass das Sortiment Drogeriewaren auf einer untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht (Anteil der Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz der Märkte von deutlich unter 10 %). Demnach ist der relativ hohe prozentuale Anteil unter Berücksichtigung des geringen monetären Anteils am Gesamtumsatz zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Herten im Sortiment Drogeriewaren** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Disteln** und den **ZVB NVZ Langenbochum** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten im Sortiment Drogeriewaren sind nicht auszuschließen. Insbesondere durch eine nicht auszuschließende Marktaufgabe dm- resp. Rossmann-Drogeriefachmarktes ist eine deutliche Schwächung der Versorgungsfunktion des jeweiligen ZVB im Sortiment Drogeriewaren nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.1.4 Sortiment Pharmazeutische Artikel

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die zentralen Versorgungsbereiche **NZ Westerholt, NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum, NVZ Scherlebeck** sowie auf **sonstige Lagen** in Herten aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das engmaschige Angebotsnetz von Apotheken, sowie deren Ausrichtung auf die Versorgung umliegender Siedlungsbereiche zurückzuführen, wodurch von einer eher geringen Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben auszugehen ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren, in Herten gelegenen, zentralen Versorgungsbereiche** sowie auf die **integrierte Nahversorgung** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Herten (zentrenrelevante Sortimente)

Im Folgenden werden die städtebaulichen Konsequenzen in den untersuchten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten⁴² für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Herten aufgezeigt. Für die Plankommune Herten werden Auswirkungen in zentrenrelevanten Sortimenten auch für die Nahversorgungszentren beschrieben.

Die sonstigen Lagen in Herten stellen gemäß EHK Herten 2011 keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant.

6.4.2.1 Sortiment Augenoptik

NZ Westerholt

Im Sortiment **Augenoptik** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 6 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NZ Westerholt** aus. Diese werden insbesondere den dort verorteten strukturprägenden Optiker tangieren. Dieser profitiert an seinem Standort von Kopplungsvorteilen und befindet sich in einiger räumlichen Entfernung zum Planvorhaben. Angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Westerholt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

⁴² Das Sortiment Elektrogroßgeräte ist gem. EHK Herten 2011 (und auch in der Fortschreibung durch Stadt + Handel 2019 (im Entwurf)) als nicht zentrenrelevant eingestuft. Eine Einordnung der städtebaulichen Auswirkungen des Sortiments erfolgt lediglich für die Nachbarkommune Recklinghausen, in der das Sortiment als zentrenrelevant gilt (vgl. EHK Recklinghausen 2012).

NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum und NVZ Scherlebeck

Im Sortiment **Augenoptik** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die zentralen Versorgungsbereiche **NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum** und **NVZ Scherlebeck** aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das Fehlen strukturprägender Anbieter (> 100 m² GVKF) in diesen Lagen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren in Herten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.2.2 Sortimente und Sortimentsbereiche Bekleidung, Bettwaren, Bücher, Elektrokleingeräte, HBT/Heimtextilien, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel

NZ Westerholt, NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum und NVZ Scherlebeck

In den Sortimenten **Bekleidung, Bettwaren, Bücher, Elektrokleingeräte, HBT/Heimtextilien, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Schuhe/Lederwaren** und **Sportartikel** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die zentralen Versorgungsbereiche **NZ Westerholt, NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum** und **NVZ Scherlebeck** aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das Fehlen strukturprägender Anbieter in diesen Lagen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren in Herten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.2.3 Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf

NVZ Disteln

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 15 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NVZ Disteln** aus. Diese werden insbesondere den dort verorteten toom-Baumarkt tangieren, welcher den Sortimentsbereich als Randsortiment auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche führt. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Disteln** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NZ Westerholt, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum und NVZ Scherlebeck

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die zentralen Versorgungsbereiche **NZ Westerholt, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum** und **NVZ Scherlebeck** aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das Fehlen strukturprägender Anbieter in diesen Lagen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren in Herten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.2.4 Sortiment PBS

NZ Westerholt

Im Sortiment **PBS** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 13 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NZ Westerholt** aus. Diese werden insbesondere das dort verortete Fachgeschäft tangieren, welcher das Sortiment als Hauptsortiment offeriert. Dieser profitiert an seinem Standort von gewissen Kopplungsvorteilen und befindet sich in einiger räumlichen Entfernung zum Planvorhaben. Angesichts der als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung dennoch nicht auszuschließen. Im Falle einer Marktschließung würde der einzige Anbieter, der das Sortiment PBS auf einer nennenswerten Verkaufsfläche offeriert im NZ Westerholt entfallen, wodurch die Versorgung in diesem Sortiment kaum mehr gewährleistet wäre.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Westerholt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen GVKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum und NVZ Scherlebeck

Im Sortiment **PBS** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die zentralen Versorgungsbereiche **NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum** und **NVZ Scherlebeck** aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das Fehlen strukturprägender Anbieter in diesen Lagen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren in Herten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Herten im Sortiment PBS sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.2.5 Sortiment Uhren/Schmuck

NZ Westerholt

Im Sortiment **Uhren/Schmuck** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den zentralen Versorgungsbereich **NZ Westerholt** aus. Diese werden insbesondere die dort verorteten Schmuck-/Juwelier-Fachgeschäfte tangieren. Diese profitieren an ihrem Standort von gewissen Kopplungsvorteilen und befindet sich in einiger räumlichen Entfernung zum Planvorhaben. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Westerholt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum und NVZ Scherlebeck

Im Sortiment **Uhren/Schmuck** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die zentralen Versorgungsbereiche **NVZ Disteln, NVZ Herten-Süd, NVZ Langenbochum** und **NVZ Scherlebeck** aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das Fehlen nennenswerter Anbieter in diesen Lagen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren in Herten gelegenen zentralen Versorgungsbereiche** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Herten im Sortiment Uhren/Schmuck sind nicht zu erwarten.

6.4.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente)

6.4.3.1 Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel - Variante A (Lebensmittelsupermarkt und -discounter)

Gelsenkirchen

NZ Resse – Ewaldstraße

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante A Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 6 % auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt ALDI Nord tangieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Sonstige Lagen in Gelsenkirchen (innerhalb des Untersuchungsraumes)

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Gelsenkirchen (innerhalb des Untersuchungsraumes)**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 8 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE und LIDL tangieren. Die beiden Märkte befinden sich in räumlicher Nähe zum ZVB NZ Resse – Ewaldstraße und profitieren dadurch von gewissen Kopplungsvorteilen. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Gelsenkirchen** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Recklinghausen

NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd, NVZ Hochlarmark-Karlstraße sowie sonstige Lagen in Recklinghausen

Durch das Planvorhaben werden auf die zentralen Versorgungsbereiche **NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd** und **NVZ Hochlarmark-Karlstraße** Umsatzumverteilungen i. H. v. bis zu maximal rd. 0,1 Mio. Euro bzw. maximal 3 % induziert.

Auf die Bestandsbetriebe in den **sonstigen Lagen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 % induziert. Aufgrund der jeweils monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die jeweiligen kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd** und **NVZ Hochlarmark-Karlstraße** sowie auf **integrierte Nahversorgungsstrukturen** in Recklinghausen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf erfasste SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes)

Für die erfassten **SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes)** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal 1 %. Aufgrund der jeweils monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierte, Nahversorgung in Umlandkommunen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in der Variante A nicht zu erwarten.

6.4.3.2 Sortimentbereich Nahrungs- und Genussmittel - Variante B (Verbrauchermarkt)

Gelsenkirchen

NZ Resse – Ewaldstraße sowie sonstige Lagen in Gelsenkirchen

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentbereich Nahrungs- und Genussmittel in Variante B Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 4 % auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** und **sonstige Lagen in Gelsenkirchen (innerhalb des Untersuchungsraumes)**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** und/oder die **integrierte Nahversorgung in Gelsenkirchen** (bezogen auf den Untersuchungsraum) in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

Recklinghausen

NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd, NVZ Hochlarmark-Karlstraße sowie sonstige Lagen Recklinghausen

Durch das Planvorhaben werden auf die zentralen Versorgungsbereiche **NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd** und **NVZ Hochlarmark-Karlstraße** Umsatzumverteilungen i. H. v. bis zu maximal rd. 0,1 Mio. Euro bzw. maximal 3 % induziert.

Auf die Bestandsbetriebe in den **sonstigen Lagen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 % induziert. Aufgrund der jeweils monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die jeweiligen kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd** und **NVZ Hochlarmark-Karlstraße** sowie auf **integrierte Nahversorgungsstrukturen** in Recklinghausen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante B nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf erfasste SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes)

Für die erfassten **SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes)** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal 5 %. Die höchsten Umsatzumverteilungen von bis zu 5 % erfährt dabei der Kaufland-Markt im ZVB HZ Altstadt in Recklinghausen. Aufgrund der jeweils prozentual als relativ gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Insbesondere der Kaufland-Markt in Recklinghausen, welcher die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen zu verkraften hat, profitiert von seiner Lage im Palais Vest in der Altstadt und der damit einhergehenden Besucherfrequenz.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Variante A nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgung in Umlandkommunen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind in der Variante B nicht zu erwarten.

6.4.3.3 Sortiment Drogeriewaren

Gelsenkirchen

NZ Resse – Ewaldstraße

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 16 % auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt ALDI Nord tangieren, welcher das Sortiment auf deutlich untergeordneter VKF als Randsortiment offeriert. In diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentual hohe Umsatzumverteilung ist dadurch zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sonstige Lagen in Gelsenkirchen (innerhalb des Untersuchungsraumes)

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Gelsenkirchen (innerhalb des Untersuchungsraumes)**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 13 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte REWE und LIDL tangieren, welche das Sortiment auf deutlich untergeordneter VKF als Randsortiment offerieren. In diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentual hohe Umsatzumverteilung ist dadurch zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Gelsenkirchen** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Recklinghausen

NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd, NVZ Hochlarmark-Karlstraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche **NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd** und **NVZ Hochlarmark-Karlstraße** in nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVZ Hochlar, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord, NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd** und **NVZ Hochlarmark-Karlstraße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sonstige Lagen in Recklinghausen (innerhalb des Untersuchungsraumes)

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Recklinghausen (innerhalb des Untersuchungsraumes)**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 17 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmarkt ALDI Nord tangieren, welcher das Sortiment auf deutlich untergeordneter VKF als Randsortiment offeriert. In diesem Zusammenhang ist der Umsatzanteil des Sortiments Drogeriewaren am Gesamtumsatz als relativ gering zu bezeichnen (rd. 10 %). Die prozentual hohe Umsatzumverteilung ist dadurch zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Recklinghausen** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf erfasste SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes)

Für die erfassten **SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte in Gelsenkirchen, Herne, Marl und Recklinghausen (außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes)** ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal 6 %. Dieser vergleichsweise hohe Wert ist darauf zurückzuführen, dass das Sortiment Drogeriewaren in SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten auf relativ geringer VKF als Randsortiment offeriert wird. Angesichts der jeweils monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren Nahversorgungsstrukturen in Umlandkommunen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgung in Umlandkommunen im Sortiment Drogeriewaren sind nicht zu erwarten.

6.4.3.4 Sortiment Pharmazeutische Artikel

Gelsenkirchen und Recklinghausen

Im Sortiment **Pharmazeutische Artikel** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen für Bestandsbetriebe in Umlandkommunen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das engmaschige Angebotsnetz von Apotheken, sowie deren Ausrichtung auf die Versorgung umliegender Siedlungsbereiche zurückzuführen, wodurch von einer eher geringen Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben auszugehen ist.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren, in Herten gelegenen, zentralen Versorgungsbereiche** sowie auf die **integrierte Nahversorgung** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.4 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (zentrenrelevante Sortimente)

Im Folgenden werden die städtebaulichen Konsequenzen in den untersuchten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten⁴³ für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Nur Haupt- und Nebenzentren) aufgezeigt.

Die Nahversorgungszentren und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum stellen gemäß der jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepte keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant.

6.4.4.1 Sortiment Augenoptik

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Augenoptik** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. maximal 2 % auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.4.2 Sortiment Bekleidung

Gelsenkirchen, Herne, Marl, Recklinghausen

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bekleidung** Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal rd. 7 % auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen induziert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden in erster Linie die strukturprägenden Bekleidungsfachmärkte sowie auch die zahlreichen Bekleidungsfachgeschäfte in den umliegenden Hauptzentren in Gelsenkirchen-Buer, Herne, Marl und Recklinghausen tangieren. Angesichts der eher geringen Zentralität in Hertzen im Sortiment Bekleidung (i. H. v. 41, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner der Stadt Hertzen aktuell zumindest teilweise in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (insb. Hauptzentren) mitversorgen. Durch das Planvorhaben wird es zu einer nennenswerten Rückbindung dieser derzeit aus Hertzen abfließenden Kaufkraft kommen, sodass die in Nachbarkommunen gelegenen Angebotsstrukturen gewisse Umsatzumverteilungen erfahren werden. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Die prozentual wie monetär höchsten Umsatzumverteilungen von rd. 5,3 Mio. Euro bzw. rd. 7 % werden dabei die Angebotsstrukturen im **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** tangieren.

⁴³ Eine Einordnung der städtebaulichen Auswirkungen des überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiments Elektrogroßgeräte erfolgt lediglich für die Stadt Recklinghausen, in der das Sortiment als zentrenrelevant gilt (vgl. EHK Recklinghausen 2012).

Das Hauptzentrum Altstadt weist im Untersuchungsraum den hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung attraktivsten Angebotsstandort auf. Angesichts der umfassenden Angebote und der räumlichen Nähe ist hier mit der höchsten Kaufkraftrückbindung zu rechnen, wenngleich perspektivisch gewisse Kaufkraftabflüsse nach Recklinghausen zu erwarten sind (Angebotsvielfalt und Bedeutung als Kreisstadt).

Für das **Innenstadtzentrum Marl** sind angesichts des gegebenen Sanierungsstaus des Marler Sterns angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen von rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 4 % ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gleiches gilt für das **Hauptzentrum Gelsenkirchen-Buer** (rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 6 %) und das **Hauptzentrum Herne-Mitte** (rd. 1,1 Mio. Euro bzw. 3 %), da hier ebenfalls mit Kaufkraftrückbindungen zu rechnen ist.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.4.3 Sortiment Bettwaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bettwaren** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.4.4 Sortiment Bücher

Gelsenkirchen

HZ Buer

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bücher** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 18 % auf den **ZVB HZ Buer** induziert. Diese werden insbesondere die beiden strukturprägenden Buchfachmärkte sowie ein kleineres Fachgeschäft tangieren. Angesichts der aktuell niedrigen Zentralität in Herten im Sortiment Bücher (i. H. v. rd. 25, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu signifikanten Kaufkraftrückbindungen aus Gelsenkirchen-Buer kommen wird. Angesichts der daraus resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden

deutlich negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere angesichts der hier geprüften Verkaufsflächendimensionierung im Sortiment Bücher (800 m² VKF). Diese Verkaufsflächendimensionierung übersteigt jeglichen Einzelmarkt im Untersuchungsraum, wodurch das Planvorhaben ein nicht unwesentliches Gewicht erhalten würde.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Buer** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. **Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).**

NZ Erle – Cranger Straße, NZ Resse – Ewaldstraße

Im Sortiment **Bücher** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen für Bestandsbetriebe im **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** und im **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das dortige Fehlen von sortimentspezifischen Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** und den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Herne

HZ Herne-Mitte

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bücher** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 % auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** induziert. Diese werden insbesondere die beiden strukturprägenden Buchfachmärkte tangieren. Im HZ Herne-Mitte befindet sich aktuell der am größten dimensionierte Buchfachmarkt innerhalb des Untersuchungsraumes. Angesichts der aktuell niedrigen Zentralität in Herten im Sortiment Bücher (i. H. v. rd. 25, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu gewissen Kaufkraft-rückbindungen aus Herne kommen wird, welche jedoch angesichts der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort vergleichsweise gering ausfallen wird. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten. Die hier geprüften Verkaufsflächendimensionierung im Sortiment Bücher (800 m² VKF) übersteigt jeglichen Einzelmarkt im Untersuchungsraum, wodurch das Planvorhaben ein nicht unwesentliches Gewicht erhalten würde.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, wenngleich dem Planvorhaben angesichts der Verkaufsflächendimensionierung ein nicht unwesentliches Gewicht im Untersuchungsraum zukommen würde.

Marl

HZ Marl

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bücher** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den **ZVB HZ Marl** induziert. Diese werden insbesondere die beiden strukturprägenden Buchfachmärkte tangieren. Angesichts der aktuell niedrigen Zentralität in Hertem im Sortiment Bücher (i. H. v. rd. 25, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen aus Marl kommen wird. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der projektierten sortimentspezifischen VKF-Dimensionierung des Planvorhabens (800 m² VKF) im Vergleich zu den Angebotsstrukturen in Marl (< 400 m² GVKF). Angesichts der daraus resultierenden einzelbetrieblich als eher hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sowie des damit einhergehenden wesentlichen Angebotsgewichtes und der zu erwartenden deutlich negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Marl** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projektierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bücher** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 19 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Diese werden insbesondere die drei strukturprägenden Buchfachmärkte tangieren. Angesichts der aktuell niedrigen Zentralität in Hertem im Sortiment Bücher (i. H. v. rd. 25, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu deutlichen Kaufkraftrückbindungen aus den HZ Altstadt kommen wird, welches den nächstgelegenen attraktiven Angebotsstandort im Sortiment Bücher

darstellt. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der projektierten sortimentspezifischen VKF-Dimensionierung des Planvorhabens (800 m² VKF) im Vergleich zu den Angebotsstrukturen in Recklinghausen (< 400 m² GVKF). Angesichts der daraus resultierenden einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen sowie des damit einhergehenden wesentlichen Angebotsgewichtes und der zu erwartenden deutlich negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Buchhandel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projektierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Bücher** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Umlandkommunen im Sortiment **Bücher** sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projektierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.4.5 Sortiment Elektrogroßgeräte (zentrenrelevant in Recklinghausen)

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrogroßgeräte** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 12 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Diese werden überwiegend den strukturprägenden Elektronikfachmarkt Media Markt tangieren. Bei den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen handelt es sich in erster Linie um Rückbindungen der aktuell aus der Stadt Herten abfließenden sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale (Zentralität von rd. 31, s. Kapitel 4.4). Der Elektronikfachmarkt fungiert als angebotsstarker Magnetbetrieb innerhalb des ZVB und verfügt über eine weitreichende Strahlkraft. Er profitiert an seinem Standort von deutlichen Kopplungsvorteilen. Der Markt offeriert das

Sortiment Elektrogroßgeräte auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche im Randsortiment (untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), wodurch sich die als eher hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen relativieren lassen. Die Zentralität in Herten im Sortiment Elektrogroßgeräte beträgt nach Realisierung des Planvorhabens mit 500 m² VKF rd. 75. Das Planvorhaben erscheint somit grundsätzlich nicht überdimensioniert. Dennoch sind gewisse negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie auch im Sortiment Elektrokleingeräte, welche üblicherweise von Elektrofachmärkten geführt werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente eines Elektrofachmarktes, nicht vollständig auszuschließen. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der als überdimensioniert zu prüfenden Verkaufsfläche im Sortiment Elektrokleingeräte (s. Kapitel 6.4.4.6).

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrogroßgeräte** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche (hier HZ Altstadt) in Umlandkommunen im Sortiment Elektrogroßgeräte sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente eines Elektrofachmarktes, nicht vollkommen auszuschließen. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der als überdimensioniert zu prüfenden Verkaufsfläche im Sortiment Elektrokleingeräte (s. Kapitel 6.4.4.6).

6.4.4.6 Sortiment Elektrokleingeräte

Gelsenkirchen

HZ Buer

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrokleingeräte** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **ZVB HZ Buer** induziert. Diese werden insbesondere den Elektronikfachmarkt Saturn tangieren. Dieser stellt den größten Elektronikfachmarkt im Untersuchungsraum dar. Angesichts der eher geringen Zentralität in Herten im Sortiment Elektrokleingeräte (i. H. v. rd. 65, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu gewissen Rückbindungen der aktuell abfließenden sortimentspezifischen Kaufkraft aus Gelsenkirchen-Buer kommen wird. Das Sortiment Elektrokleingeräte wird durch den Saturn-Markt als Randsortiment auf deutlich untergeordneter VKF offeriert (untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen etwas zu relativieren sind. Dennoch sind gewisse negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie auch im Sortiment Elektrogroßgeräte, welche üblicherweise von Elektrofachmärkten geführt werden. Das Sortiment Elektrokleingeräte erscheint in seiner geprüften Dimensionierung zudem im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen in Herten und den Umlandkommunen als überdimensioniert (Zentralität in Herten nach Ansiedlung des Planvorhabens mit 500 m² VKF: rd. 124).

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Buer** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente eines Elektrofachmarktes, nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

NZ Erle – Cranger Straße, NZ Resse – Ewaldstraße

Im Sortiment **Elektrokleingeräte** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen für Bestandsbetriebe im **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** und im **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das dortige Fehlen von strukturprägenden sortimentspezifischen Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** und den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Herne

HZ Herne-Mitte

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrokleingeräte** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** induziert. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines großflächigen Elektronikmarktes sowie die deutliche räumliche Entfernung zum Vorhabenstandort zurückzuführen. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen aus Herne kommen wird. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Marl

HZ Marl

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrokleingeräte** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 19 % auf den **ZVB HZ Marl** induziert. Diese werden insbesondere den Elektronikfachmarkt Saturn tangieren. Dieser stellt einen der größten Elektronikfachmärkte im Untersuchungsraum dar und ist angesichts seiner Lage in einem Einkaufszentrum mit dem Planvorhaben vergleichbar. Angesichts der eher geringen Zentralität in Herne im Sortiment Elektrokleingeräte (i. H. v. rd. 65, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu gewissen Rückbindungen der aktuell abfließenden sortimentspezifischen Kaufkraft aus Marl kommen wird. Das Sortiment Elektrokleingeräte wird durch den Saturn-Markt als Randsortiment auf deutlich untergeordneter VKF offeriert, sodass die prozentual als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen etwas zu relativieren sind. Dennoch sind gewisse negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie auch im Sortiment Elektrogroßgeräte, welche üblicherweise von Elektrofachmärkten geführt werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Marl** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente eines Elektrofachmarktes, nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrokleingeräte** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. über 20 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Diese werden insbesondere den Elektronikfachmarkt Media Markt tangieren. Dieser stellt einen der größten und nächstgelegenen Elektronikfachmärkte im Untersuchungsraum dar und ist angesichts seiner Lage in einem Einkaufszentrum mit dem Planvorhaben vergleichbar. Angesichts der eher geringen Zentralität in Hertfen im Sortiment Elektrokleingeräte (i. H. v. rd. 65, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass es durch das Planvorhaben zu nennenswerten Rückbindungen der aktuell abfließenden sortimentspezifischen Kaufkraft aus Recklinghausen kommen wird. Das Sortiment Elektrokleingeräte wird durch den Media Markt als Randsortiment auf deutlich untergeordneter VKF offeriert, sodass die prozentual als sehr hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen etwas zu relativieren sind. Dennoch sind gewisse negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie auch im Sortiment Elektrogroßgeräte, welche üblicherweise von Elektrofachmärkten geführt werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente eines Elektrofachmarktes, nicht vollständig auszuschließen. **Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).**

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Elektrokleingeräte** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Umlandkommunen im Sortiment Elektrokleingeräte sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente eines Elektrofachmarktes, nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.4.7 Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf

Gelsenkirchen

HZ Buer und NZ Erle – Cranger Straße

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 8 % auf den **ZVB HZ Buer** sowie i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 % auf den **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** induziert. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Haushalts- und Einrichtungsfachmärkte sowie kleinere Fachgeschäfte, welche von ihrer Konzeption in etwa mit den möglichen Betreibern des Planvorhabens vergleichbar oder identisch sind, tangieren. Angesichts der jeweils monetär wie prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Buer** und den **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NZ Resse – Ewaldstraße

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** induziert. Diese werden angesichts der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort insbesondere einen kleineren Möbelmarkt sowie die Haushalts- und Einrichtungsfachmärkte Dänisches Bettenlager und Kodi tangieren. Vor allem der Markt des Anbieters Dänisches Bettenlager und der Möbelmarkt offerieren den Sortimentsbereich auf deutlich untergeordneter VKF im Randsortiment (untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), sodass die prozentual als moderat bis hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen relativiert werden können. Auch der Kodi-Markt wird die als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften können, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Herne und Marl

HZ Herne-Mitte und HZ Marl

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. bis zu rd. 5 % auf den **ZVB HZ**

Herne-Mitte und den **ZVB HZ Marl** induziert. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines strukturprägenden Anbieters im HZ Marl sowie die deutliche räumliche Entfernung zum Vorhabenstandort des HZ Herne-Mitte zurückzuführen. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** und den **ZVB HZ Marl** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 8 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Haushalts- und Einrichtungsfachmärkte (z. Bsp. Depot und Nanu Nana) sowie kleinere Fachgeschäfte, welche von ihrer Konzeption in etwa mit den möglichen Betreibern des Planvorhabens vergleichbar oder identisch sind, tangieren. Angesichts der jeweils monetär wie prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Umlandkommunen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf sind nicht zu erwarten.

6.4.4.8 Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien

Gelsenkirchen, Herne, Marl

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **HBT/Heimtextilien** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf zentrale Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen, Herne und Marl induziert. Der Sortimentsbereich wird überwiegend in sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche durch Möbelhäuser oder Baumärkte offeriert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen, Herne und Marl** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **HBT/Heimtextilien** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 8 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Diese werden überwiegend einen strukturprägenden Bettenfachmarkt sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Fachmärkte, welche den Sortimentsbereich als Randsortiment auf deutlich untergeordneter VKF offerieren (untergeordneter Umsatzanteil am Gesamtumsatz), tangieren. Angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **HBT/Heimtextilien** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Umlandkommunen im Sortimentsbereich HBT/Heimtextilien sind nicht zu erwarten.

6.4.4.9 Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik

Gelsenkirchen, Herne, Marl, Recklinghausen

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal rd. 10 % auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen induziert. Die prozentual höchsten Umsatzumverteilungen von rd. 1,9 Mio. Euro bzw. rd. 10 % werden dabei die Angebotsstrukturen im ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen) tangieren. Monetär erfahren die Bestandsstrukturen im ZVB HZ Buer mit rd. 2,2 Mio. Euro bzw. rd. 8 % die höchsten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen. Der ZVB HZ Marl wird von Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 9 % tangiert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden, analog zum Sortiment Elektrokleingeräte in erster Linie die strukturprägenden Elektronikfachmärkte sowie zahlreiche kleinteilige Anbieter in den Hauptzentren in Gelsenkirchen-Buer, Marl und Recklinghausen tangieren. Angesichts der sehr geringen Zentralität in Herten im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik (i. H. v. 18, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner der Stadt Herten aktuell größtenteils in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (insb. Hauptzentren) mitversorgen. Somit ist davon auszugehen, dass die dortigen Anbieter aktuell überdurchschnittliche Umsätze erzielen. Durch das Planvorhaben wird es zu einer nennenswerten Rückbindung dieser abfließenden Kaufkraft aus Herten kommen, sodass die in Nachbarkommunen gelegenen Angebotsstrukturen gewisse Umsatzumverteilungen erfahren werden, welche jedoch einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnen sind. Die Zentralität in Herten im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik beträgt nach Realisierung des Planvorhabens mit 1.200 m² VKF rd. 49. Das Planvorhaben erscheint somit grundsätzlich nicht überdimensioniert. Dennoch sind gewisse negative Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen. Dies gilt insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte, welche üblicherweise von Elektrofachmärkten geführt werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Zusammenschau der üblichen Sortimente von Elektrofachmärkten, nicht vollkommen auszuschließen. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der als überdimensioniert zu prüfenden Verkaufsfläche im Sortiment Elektrokleingeräte (s. Kapitel 6.4.4.6).

6.4.4.10 Sortiment PBS

Gelsenkirchen

HZ Buer

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **PBS** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 11 % auf den **ZVB HZ Buer** induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Fachmarkt McPaper sowie ein kleineres Fachgeschäft tangieren. Der McPaper stellt dabei einen der nächstgelegenen, mit dem Planvorhaben in etwa vergleichbaren Bürofachmärkte dar. Angesichts der einzelbetrieblich als eher hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden deutlich negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Fachhandel für PBS sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Buer** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

NZ Erle – Cranger Straße, NZ Resse – Ewaldstraße

Im Sortiment **PBS** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen für Bestandsbetriebe im **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** und im **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das dortige Fehlen von strukturprägenden sortimentspezifischen Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Erle – Cranger Straße** und den **ZVB NZ Resse – Ewaldstraße** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Herne

HZ Herne-Mitte

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **PBS** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 6 % auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Fachmarkt McPaper sowie diverse Anbieter mit entsprechendem Randsortiment tangieren. Der McPaper stellt dabei, einen mit dem Planvorhaben in etwa vergleichbaren, Bürofachmarkt dar. Dieser befindet sich jedoch in deutlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Herne-Mitte** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Marl

HZ Marl

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **PBS** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB HZ Marl** induziert, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere auf das dortige Fehlen von strukturprägenden sortimentspezifischen Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Marl** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **PBS** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Fachmarkt McPaper sowie diverse Anbieter mit entsprechendem Randsortiment tangieren. Der McPaper stellt dabei einen der nächstgelegenen, mit dem Planvorhaben in etwa vergleichbaren Bürofachmärkte dar. Angesichts der einzelbetrieblich als eher hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden deutlich negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Fachhandel für PBS sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht vollständig auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **PBS** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative

Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Umlandkommunen im Sortiment PBS sind nicht vollständig auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortiments-spezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.4.11 Sortiment Schuhe/Lederwaren

Gelsenkirchen, Herne, Marl, Recklinghausen

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal rd. 7 % auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen induziert. Die prozentual wie monetär höchsten Umsatzumverteilungen von rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 7 % werden dabei die Angebotsstrukturen im ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen) tangieren. Der ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen) wird ebenfalls von Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 7 % resp. rd. 0,2 Mio. Euro tangiert. Das NZ Erle – Cranger Straße (Gelsenkirchen) von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 6 %, das HZ Herne-Mitte von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 3 % und das HZ Marl von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. 5 %.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden in erster Linie die strukturprägenden Schuhfachmärkte, diverse Schuhfachgeschäfte sowie zahlreiche weitere Fachmärkte und -geschäfte, die das Sortiment als Randsortiment offerieren, in den umliegenden Hauptzentren in Gelsenkirchen-Buer, Herne, Marl und Recklinghausen tangieren. Angesichts der eher geringen Zentralität in Herten im Sortiment Schuhe/Lederwaren (i. H. v. rd. 35, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner der Stadt Herten aktuell zumindest teilweise in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (insb. Hauptzentren) mitversorgen. Durch das Planvorhaben wird es zu einer nennenswerten Rückbindung dieser abfließenden Kaufkraft aus Herten kommen, sodass die in Nachbarkommunen gelegenen Angebotsstrukturen gewisse Umsatzumverteilungen erfahren werden, welche jedoch einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnen sind. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.4.12 Sortiment Sportartikel

Gelsenkirchen, Herne und Marl

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Sportartikel** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf zentrale Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen, Herne und Marl induziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Sortiment Sportartikel in diesen Kommunen überwiegend durch großflächige Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche offeriert wird und kein strukturprägender Anbieter innerhalb eines ZVB verortet ist. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen in den ZVB in Gelsenkirchen, Herne und Marl sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen, Herne und Marl** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Recklinghausen

HZ Altstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Sportartikel** Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 14 % auf den **ZVB HZ Altstadt** induziert. Angesichts der eher geringen Zentralität in Herten im Sortiment Sportartikel (i. H. v. 42, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner der Stadt Herten aktuell zumindest teilweise in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (insb. Hauptzentren) mitversorgen. Durch das Planvorhaben wird es zu einer nennenswerten Rückbindung dieser abfließenden Kaufkraft aus Herten kommen, sodass die in Nachbarkommunen gelegenen Angebotsstrukturen gewisse Umsatzumverteilungen erfahren werden. Diese werden im HZ Altstadt insbesondere den strukturprägenden Sportfachmarkt Intersport, ein kleinteiliges Fachgeschäft sowie diverse Anbieter mit entsprechendem Randsortiment tangieren. Der Intersport stellt dabei einen der nächstgelegenen, mit dem Planvorhaben in etwa vergleichbaren Sportfachmärkte dar. Der Markt verfügt dabei über eine deutlich geringere Verkaufsflächendimensionierung als das Planvorhaben. Angesichts der einzelbetrieblich als hoch zu bewertenden Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden deutlich negativen Entwicklung der Nachfrage im stationären Einzelhandel für Sportartikel sind negative Auswirkungen wie vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht auszuschließen. **Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).**

NZ Recklinghausen-Süd

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Sportartikel** Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** induziert. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Recklinghausen-Süd** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Umlandkommunen im Sortiment Sportartikel sind nicht auszuschließen. Es wird daher eine Reduktion der projizierten sortimentspezifischen VKF empfohlen (s. Kapitel 6.5).

6.4.4.13 Sortiment Uhren/Schmuck

Gelsenkirchen, Herne, Marl, Recklinghausen

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment **Uhren/Schmuck** Umsatzumverteilungen i. H. v. maximal rd. 8 % auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen induziert. Die prozentual wie monetär höchsten Umsatzumverteilungen von rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 8 % werden dabei die Angebotsstrukturen im ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen) tangieren. Die zentralen Versorgungsbereiche HZ Buer (Gelsenkirchen) und HZ Marl werden von prozentual etwas geringeren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 7 % (entspricht rd. 0,3 resp. 0,1 Mio. Euro) tangiert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden in erster Linie die Juweliere sowie zahlreiche weitere Fachmärkte und -geschäfte, die das Sortiment als Randsortiment offerieren, tangieren. Angesichts der eher geringen Zentralität in Herten im Sortiment Uhren/Schmuck (i. H. v. rd. 63, s. Kapitel 4.4) ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner der Stadt Herten aktuell zumindest teilweise in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen (insb. Hauptzentren) mitversorgen. Durch das Planvorhaben wird es zu einer gewissen Rückbindung dieser abfließenden Kaufkraft aus Herten kommen, sodass die in Nachbarkommunen gelegenen Angebotsstrukturen gewisse Umsatzumverteilungen erfahren werden, welche jedoch einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnen sind. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4.5 Fazit der städtebaulichen Einordnung

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel (in Variante A)** sowie in den Sortimenten **Drogeriewaren** und **PBS** ist eine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur in Herten nicht (vollständig) auszuschließen. In diesen Sortimenten wird eine Reduktion der sortiments-spezifischen Verkaufsflächendimensionierung empfohlen.

In den Sortimenten **Bücher, Elektrokleingeräte, PBS** sowie **Sportartikel** ist eine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur in Umlandkommunen nicht (vollständig) auszuschließen. In diesen Sortimenten wird eine Reduktion der sortiments-spezifischen Verkaufsflächendimensionierung empfohlen.

In den **weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten** sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Herten und Umlandkommunen nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen für den ZVB Innenstadt Herten wurden in Kapitel 6.3 beschrieben.

6.5 Ableitung einer absatzwirtschaftlichen, konzeptionellen und städtebaulichen verträglichen sortiments-spezifischen Verkaufsflächendimensionierung

Aufgrund der teilweise nennenswerten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in den Sortimentsbereichen und Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel (Varianten A und B), Drogeriewaren, Augenoptik, Bücher, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf, PBS, Sportartikel und Uhren/Schmuck** ist aus gutachterlicher Sicht eine Reduktion der projektierten sortiments-spezifischen Verkaufsflächen zu empfehlen. In diesem Zusammenhang können die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios haben die in Kapitel 5.2 abgeleiteten sortiments-spezifischen Flächenproduktivitäten auch im Falle einer VKF-Reduktion weiterhin Bestand.

Folgende Empfehlungen werden getroffen:

Nahrungs- und Genussmittel – Variante A (Lebensmittelsupermarkt und -discounter):

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf das **NZV Disteln** und das **NVZ Herten-Süd** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **2.600 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB NVZ Disteln** auf rd. 2,4 Mio. Euro bzw. rd. 10 % und für den **ZVB NVZ Herten-Süd** auf rd. 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 9 %. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale GVKF von 2.600 m² ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung eines markt-gängigen Lebensmittelsupermarktes mit 1.600 m² GVKF und eines Lebensmitteldiscounters mit 1.000 m² GVKF (da der Anteil im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel je 80 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt) sowie die Ansiedlung eines kleineren Reformhauses auf z. Bsp. 250 m² GVKF. Darüber hinaus stünden insgesamt weitere rd. 270 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel für das Randsortiment eines Drogeriefachmarktes, weitere Randsortimentsflächen sowie für kleinere Fachgeschäfte zur Verfügung.

Nahrungs- und Genussmittel – Variante B (Verbrauchermarkt):

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Herten** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **2.800 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadt Herten** auf rd. 1,9 Mio. Euro bzw. rd. 10 %. Diese werden weiterhin insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland tangieren. Dieser offeriert nach der empfohlenen VKF-Reduktion nach wie vor das umfangreichste vollsortimentierte Angebot innerhalb des ZVB Innenstadt Herten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Kaufland als Hybrid zwischen Vollsortiment und Discount bezeichnet werden kann. Aufgrund der Dimensionierung und der Artikelzahl wird Kaufland dem Segment Vollsortiment zugerechnet, auch wenn andere Merkmale wie die Preisgestaltung eine deutliche Discount-Orientierung aufweisen. Das Planvorhaben nimmt damit perspektivisch eine ergänzende Funktion zum Kaufland-Markt ein und wirkt als räumlicher sowie sortimentspezifischer Gegenpol zum eher discountierten Standortbereich im Westen des ZVB.
- Es ist davon auszugehen, dass der Kaufland-Markt diese als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen somit verkraften wird. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale GVKF von 2.800 m² ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung eines markt-gängigen Verbrauchermarktes mit 3.000 m² GVKF (Anteil NuG bei 80 % der GVKF) sowie die Ansiedlung eines kleineren Reformhauses auf z. Bsp. 250 m² GVKF. Darüber hinaus stünden insgesamt weitere rd. 170 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel für das Randsortiment eines Drogeriefachmarktes, weitere Randsortimentsflächen sowie für kleinere Fachgeschäfte zur Verfügung.

Drogeriewaren:

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Disteln** und den **ZVB NVZ Langenbochum** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **800 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB NVZ Disteln** auf rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 12 % und für den **ZVB NVZ Langenbochum** auf rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 12 %. Diese werden weiterhin insbesondere die dort verorteten Drogeriefachmärkte dm und Rossmann sowie die Lebensmittelmärkte, welche das Sortiment im Randsortiment offerieren, tangieren. Die Lebensmittelmärkte offerieren das Sortiment auf einer deutlich untergeordneten VKF, sodass die prozentualen Auswirkungen zu relativieren sind. Die Märkte profitieren aktuell von Kopplungsvorteilen und werden diese einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen somit verkraften können. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.
- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für den ZVB Innenstadt Herten betragen nach der VKF-Reduktion rd. 1,2 Mio. Euro bzw. über 20 % und sind somit monetär wie prozentual weiterhin als hoch zu bezeichnen. Eine vorhabenbedingte Marktschließung des dortigen dm-Marktes ist weiterhin zu erwarten. Daraus resultieren aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten (s. Kapitel 6.3).
- Eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im „Neuen Forum Herten“ wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, auch wenn dies die Schließung des bestehenden Drogeriefachmarktes zur Folge hat. Letztlich obliegt es dem Ermessensspielraum der Stadt Herten, ob die zu erwartenden Konsequenzen im Zuge des Abwägungsprozesses als tragbar erachtet werden.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale GVKF von 800 m² ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 600 m² GVKF (Anteil Drogeriewaren bei rd. 70 % der GVKF) und deckt darüber hinaus die Randsortimente der projizierten Lebensmittelmärkte, weiterer Fachmärkte sowie die mögliche Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte ab.

Augenoptik

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Herten** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **120 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadt Herten** auf rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 15 %. Die Umsatzumverteilungen werden weiterhin insbesondere die nahegelegenen Optiker tangieren. Angesichts der als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist die vorhabenbedingte Schließung eines oder mehrerer Anbieter im Innenstadtzentrum weiterhin nicht auszuschließen.
- Daraus resultieren grundsätzlich keine städtebaulich negativen Auswirkungen, da die Versorgung im Sortiment Augenoptik zum einen durch die verbleibenden Anbieter, zum anderen perspektivisch durch das Planvorhaben gewährleistet ist.
- Angesichts der bereits hohen sortimentspezifischen Zentralität in Herten ist von keiner nennenswerten Steigerung durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb auszugehen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für das Sortiment Augenoptik gemäß Prognose des BBSR/HDE 2017 in den kommenden Jahren eine deutlich positive Entwicklung der Nachfrage zu erwarten ist (s. Kapitel 4.4). Zur Sicherung der Angebotsvielfalt im ZVB Innenstadt Herten wird eine Begrenzung der sortimentspezifischen VKF im Sortiment Augenoptik auf max. 120 m² empfohlen. Dies entspricht einem großen oder zwei ortstypisch kleiner dimensionierten Fachgeschäften.

Bücher:

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen)**, den **ZVB HZ Marl** und den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **400 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen)** auf rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 9 %, auf den **ZVB HZ Marl** auf rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 6 %, und für den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** auf rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 10 %. Diese werden weiterhin insbesondere die dort verorteten Buchfachmärkte und Fachgeschäfte tangieren. Die Märkte profitieren aktuell von Kopplungsvorteilen und werden diese einzelbetrieblich als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen somit verkraften können. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.
- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für den ZVB Innenstadt Herten betragen nach der VKF-Reduktion rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 12 % und sind somit monetär wie prozentual weiterhin als eher hoch zu bezeichnen. Eine vorhabenbedingte Marktschließung des dortigen Buchfachgeschäfts ist weiterhin nicht auszuschließen. Daraus

resultieren aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Herten (s. Kapitel 6.3).

- Eine Ansiedlung Buchfachmarktes im „Neuen Forum Herten“ wird im Hinblick auf die geringe sortimentspezifische Zentralität aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, auch wenn dies möglicherweise die Schließung des bestehenden Anbieters zur Folge hat. Letztlich obliegt es dem Ermessensspielraum der Stadt Herten, ob die zu erwartenden Konsequenzen im Zuge des Abwägungsprozesses als tragbar erachtet werden.

Elektrokleingeräte:

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen)**, den **ZVB HZ Marl** und den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **300 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen)**, den **ZVB HZ Marl** und für den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** auf maximal 13 %. Diese werden weiterhin insbesondere die dort verorteten Elektrofachmärkte tangieren. Diese offerieren das Sortiment auf einer deutlich untergeordneten VKF, sodass die prozentualen Auswirkungen etwas zu relativieren sind. Die Märkte profitieren zudem von Kopplungsvorteilen und werden diese einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen somit verkraften können. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion nicht zu erwarten.
- Unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Reduktion ergibt sich eine Steigerung der sortimentspezifischen Zentralität in Herten von aktuell rd. 65 (s. Kapitel 4.4) auf rd. 100. Damit wäre eine vollumfängliche Rückbindung der aktuell abfließenden Kaufkraft verbunden. Das Planvorhaben erscheint somit angemessen dimensioniert für die Stadt Herten.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche von 300 m² ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.600 m² GVKF (davon bspw. 1.000 m² VKF Neue Medien/Unterhaltungselektronik, 400 m² VKF Elektrogroßgeräte und 200 m² VKF Elektrokleingeräte) und deckt darüber hinaus die Randsortimente weiterer Fachmärkte und die mögliche Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte ab.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Herten** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **800 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadt Herten** auf rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 %. Die Umsatzumverteilungen insbesondere den Haushaltsfachmarkt Kodi, welcher den nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber darstellt sowie diverse Fachgeschäfte, welche das Sortiment als Haupt- oder Randsortiment offerieren, tangieren. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nach der Reduktion angesichts der als gering bis moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale GVKF von 800 m² ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte wie beispielsweise einem Depot auf rd. 500 m² GVKF, einem Nanu Nana auf rd. 200 m² und einem Woolworth oder Dänischen Bettenlager auf rd. 1.000 m² GVKF. Darüber hinaus wären deutlich untergeordnete Randsortimentsflächen weiterer Fachmärkte und kleinteilige Anbieter realisierbar.

PBS

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Herten**, den **ZVB NVZ Westerholt**, den **ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen)** und den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **200 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadt Herten** auf rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 12 % und für die **ZVB NVZ Westerholt**, **HZ Buer (Gelsenkirchen)** und **HZ Altstadt (Recklinghausen)** auf je maximal rd. 0,1 Mio. Euro bzw. bis zu 5 %.
- Die Umsatzumverteilungen werden im **ZVB Innenstadt Herten** insbesondere ein Büroartikel-Fachgeschäft, einen Buchfachmarkt sowie weitere Anbieter mit entsprechendem Randsortiment tangieren. Das Sortiment wird von diesen Anbietern auf einer untergeordneten Verkaufsfläche als Randsortiment offeriert, sodass die prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen etwas zu relativieren sind. Unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Reduktion sind negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale GVKF von 200 m² ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung eines größeren PBS-Fachgeschäfts (z. B. McPaper) sowie die Bereitstellung des Sortiments als Randsortiment in diversen Fachmärkten und -geschäften auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche.

Sportartikel

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Herten** und den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **700 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadt Herten** auf rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 16 % und für den **ZVB HZ Altstadt (Recklinghausen)** auf rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 7 %.
- Die Umsatzumverteilungen werden im **ZVB Innenstadt Herten** insbesondere das Sportfachgeschäft Intersport tangieren. Dieser stellt aktuell den am großzügigsten Dimensionierten Sportartikelanbieter in Herten dar. Es ist davon auszugehen, dass der Markt aktuell überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten an seinem zentral gelegenen Standort erzielt. Angesichts seiner räumlichen Nähe und guten fußläufigen Anbindung zum projektierten „Neuen Forum Herten“ kann der Markt perspektivisch von weiteren Kopplungsvorteilen profitieren. Unter Berücksichtigung der empfohlenen VKF-Reduktion sind negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.
- Durch das Planvorhaben wird sich die Zentralität im Sortiment Sportartikel von aktuell rd. 42 (s. Kapitel 4.4) auf rd. 83 erhöhen. Somit kann das reduzierte Planvorhaben einen deutlichen Anteil der aktuell abfließenden sortimentspezifischen Kaufkraft zurückbinden und erscheint in seiner Ausstattung nicht überdimensioniert für die Stadt Herten.

Beispiel (konzeptionelle Ausgestaltung):

Eine maximale GVKF im Sortiment Sportartikel von 700 m² kann beispielsweise durch die nicht zentrenrelevanten Sortimente „Campingartikel“, „Fahrräder“ und „Sportgroßgeräte“ (vgl. cima 2011, S. 90) und die Sortimente „Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ arrondiert werden, was die Ansiedlung eines größeren Sportfachmarktes (> 1.000 m² GVKF) mit entsprechender Sortimentierung ermöglicht.

Uhren/Schmuck

Aufgrund der vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Herten** ist eine Verkaufsflächenreduktion auf maximal **100 m² VKF** zu empfehlen.

Diese kann aus fachgutachterlicher Sicht als absatzwirtschaftlich und städtebaulich angemessen dimensioniert bewertet werden:

- Unter Berücksichtigung der Empfehlung reduzieren sich die Umsatzumverteilungen für den **ZVB Innenstadt Herten** auf rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 9 %. Die Umsatzumverteilungen werden weiterhin vor allem die nahegelegenen Juweliere tangieren. Angesichts der als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen ist die vorhabenbedingte Schließung eines oder mehrerer Anbieter im Innenstadtzentrum nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentspezifischen VKF-Reduktionen in den Sortimentsbereichen und Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (Varianten A und B), Drogeriewaren, Augenoptik, Bücher, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohn-einrichtungsbedarf, PBS, Sportartikel und Uhren/Schmuck sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen (sowie Nahversorgungsstrukturen) im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

6.6 Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit für die weiteren nahversorgungsrelevanten sowie die weiteren wesentlichen zentrenrelevanten Sortimente

Im Rahmen des Planvorhabens sind neben den bisher abgehandelten Sortimentsbereichen und Sortimenten weitere Ansiedlungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereiche und Sortimente auf deutlich untergeordneter VKF projiziert bzw. grundsätzlich nicht auszuschließen.

Nachfolgend erfolgt daher eine Einordnung einer jeweils maximalen VKF von bis zu je 100 m² in den weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Blumen, Zeitungen/Zeitschriften und zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung) sowie in den zentrenrelevanten Sortimenten Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) sowie Spielwaren/Basteln. Bei den Sortimenten handelt es sich um eine übliche Arrondierung eines Einkaufszentrums.

Blumen

Das Sortiment Blumen ist gem. „Hertener Liste“ (vgl. cima 2011, S. 86) als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Angesichts der sehr geringen sortimentspezifischen Zentralität von < 60 ist aktuell eine deutliche Unterversorgung in Herten im Sortiment Blumen zu erkennen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist somit von einer Verbesserung der Angebotsituation auszugehen. Bei der geprüften Verkaufsflächengröße sind maximal kleinteilige Fachgeschäfte oder Randsortimentsflächen realisierbar, die aufgrund ihrer geringen Größe keine strukturprägende Wirkung entfalten werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind angesichts der eher geringen projizierten sortimentspezifischen VKF von 100 m² nicht zu

erwarten. Vielmehr ist eine Ansiedlung eines entsprechenden kleinteiligen Anbieters im „Neuen Forum Herten“ als Arrondierung zum aktuellen Betriebstypenmix konzeptionell zu begrüßen.

Von einer sortimentspezifischen VKF von 100 m² im Sortiment Blumen gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus.

Zeitungen/Zeitschriften

Das Sortiment Zeitungen/Zeitschriften ist gem. „Hertener Liste“ (vgl. cima 2011, S. 86) als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Das Sortiment wird in Herten aktuell auf einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rd. 300 m² offeriert, sodass die Relation der VKF des Planvorhabens von 100 m² zum aktuellen Bestand als moderat zu bewerten ist. Innerhalb des ZVB Innenstadt Herten wird das Sortiment auf einer Verkaufsfläche von < 100 m² offeriert, sodass die projektierte VKF gegenüber der aktuellen sortimentspezifischen Verkaufsfläche der Innenstadt ein deutlicheres Gewicht aufweist. Angesichts der eher geringen sortimentspezifischen Zentralität von < 50 ist aktuell eine gewisse Unterversorgung in Herten im Sortiment Zeitungen/Zeitschriften zu erkennen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist somit von einer gewissen Kaufkraftückbindung auszugehen. Bei der geprüften Verkaufsflächengröße sind maximal kleinteilige Fachgeschäfte oder Randsortimentsflächen realisierbar, die aufgrund ihrer geringen Größe keine strukturprägende Wirkung entfalten werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind angesichts der eher geringen projektierten sortimentspezifischen VKF von 100 m² nicht zu erwarten. Vielmehr ist eine Ansiedlung eines entsprechenden kleinteiligen Anbieters im „Neuen Forum Herten“ als Arrondierung zum aktuellen Betriebstypenmix konzeptionell zu begrüßen.

Von einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 100 m² im Sortiment Zeitungen/Zeitschriften gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus.

Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung)

Bei dem Sortiment Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung)⁴⁴ handelt es sich um einen typischen Mitnahmeartikel im Randsortiment von Lebensmittel- und Drogeriefachmärkten. Es ist gem. „Hertener Liste“ (vgl. cima 2011, S. 86) als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Bei der geprüften Verkaufsflächengröße sind maximal kleinteilige Fachgeschäfte oder Randsortimentsflächen realisierbar, die aufgrund ihrer geringen Größe keine strukturprägende Wirkung entfalten werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind angesichts der eher geringen projektierten sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 100 m² nicht zu erwarten.

Von einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 100 m² im Sortiment Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung) gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus. Das

⁴⁴ Entspricht dem Sortiment „Tierfutter für Haustiere“ des EHK Herten 2011.

Sortiment sollte perspektivisch insbesondere im Randsortiment der Lebensmittelmärkte/des Drogeriefachmarktes als Mitnahmeartikel offeriert werden.

Spielwaren/Basteln

Das Sortiment Spielwaren/Basteln⁴⁵ ist gem. „Hertener Liste“ (vgl. cima 2011, S. 89) als zentrenrelevant einzuordnen. Das Sortiment wird in Herten aktuell auf einer GVKF von rd. 1.600 m² offeriert, sodass die Relation der VKF des Planvorhabens von 100 m² zum aktuellen Bestand als gering zu bewerten ist. Innerhalb des ZVB Innenstadt Herten wird das Sortiment auf einer Verkaufsfläche von rd. 300 m² offeriert, sodass die projektierte Verkaufsfläche gegenüber der aktuellen Verkaufsfläche der Innenstadt ein deutlicheres Gewicht aufweist. Angesichts der eher geringen sortimentspezifischen Zentralität von < 50 ist aktuell eine gewisse Unterversorgung in Herten im Sortiment Spielwaren/Basteln zu erkennen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist somit von einer gewissen Kaufkraftrückbindung auszugehen. Bei der geprüften Verkaufsflächengröße sind maximal kleinteilige Fachgeschäfte oder Randsortimentsflächen realisierbar, die aufgrund ihrer geringen Größe keine strukturprägende Wirkung entfalten werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind angesichts der eher geringen projektierten sortimentspezifischen VKF von 100 m² nicht zu erwarten.

Von einer sortimentspezifischen VKF von 100 m² im Sortiment Spielwaren/Basteln gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus.

Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)

Das Sortiment Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)⁴⁶ ist gem. „Hertener Liste“ (vgl. cima 2011, S. 89) als zentrenrelevant einzuordnen. Das Sortiment wird in Herten aktuell vollständig innerhalb des ZVB Innenstadt Herten auf einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² offeriert, sodass die Relation der Verkaufsfläche des Planvorhabens von 100 m² zum aktuellen Bestand als moderat zu bewerten ist. Angesichts der eher geringen sortimentspezifischen Zentralität von < 50 ist aktuell eine gewisse Unterversorgung in Herten im Sortiment Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) zu erkennen. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist somit von einer gewissen Kaufkraftrückbindung auszugehen. Bei der geprüften Verkaufsflächengröße sind maximal kleinteilige Fachgeschäfte oder Randsortimentsflächen realisierbar, die aufgrund ihrer geringen Größe keine strukturprägende Wirkung entfalten werden. Somit ist davon auszugehen, dass insbesondere das im Westen des ZVB gelegene Sanitätshaus die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen verkraften wird. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind angesichts der eher geringen projektierten

⁴⁵ Entspricht dem Sortiment „Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau“ des EHK Herten 2011.

⁴⁶ Entspricht dem Sortiment „Sanitätshausartikel, Medizintechnische Geräte“ des EHK Herten 2011.

sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 100 m² somit nicht zu erwarten. Eine darüber hinausgehende Dimensionierung ist zum Schutz einer vielseitigen Angebotsstruktur innerhalb des ZVB Innenstadt Herten nicht zu empfehlen.

Von einer sortimentspezifischen VKF von 100 m² im Sortiment Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) gehen keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus.

Einer Arrondierung des Planvorhabens durch die Sortimente Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung), Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) sowie Spielwaren/Basteln auf einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind aus konzeptioneller und städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

6.7 Ableitung einer verträglichen Flächendimensionierung für die weiteren möglichen Sortimente

Im Rahmen dieser Analyse wurden absatzwirtschaftliche, konzeptionelle und städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionierungen für die zu prüfenden Sortimente und Sortimentsbereiche ermittelt.

Ansiedlung von zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Dabei wurde die Sortimentsbereiche und Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Augenoptik, Bekleidung, Bettwaren, Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf HBT/Heimtextilien, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, PBS, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Uhren/Schmuck dezidiert einer Prüfung für eine verträgliche Ausprägung unterzogen.

Darüber hinaus wurden die Sortimente Blumen, Zeitungen/Zeitschriften, Zoologischer Bedarf (nur Tiernahrung), Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) und Spielwaren/Basteln verbal argumentativ gewürdigt (s. Kapitel 6.6).

Bei der Realisierung des „Neuen Forums Herten“ ist grundsätzlich eine Arrondierung des Angebots durch weitere, bisher nicht untersuchte zentrenrelevanten Sortimente möglich.

Für die, als kleinteilige bzw. als Randsortimente realisierbaren weiteren zentrenrelevanten Sortimente erfolgt eine Bewertung insbesondere im Hinblick auf die Ergänzungsmöglichkeiten der Strukturen im ZVB Innenstadt Herten. Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen in diesen Sortimenten sollten in ihrer Ausprägung dem aktuellen Bestandsangebot innerhalb des ZVB untergeordnet sein. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der kleinflächigen Anbieter innerhalb des ZVB Innenstadt Herten beträgt rd. 100 m². Dieser Wert wird somit als Bagatellgrenze für die weiteren, bisher nicht tiefergehend untersuchten zentrenrelevanten Sortimente angesetzt. Durch das Einfügen möglicher weiterer Anbieter bis zu dieser Größe in die aktuelle Angebotsstruktur des ZVB Innenstadt Herten sind negative Auswirkungen auf

den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche absehbar nicht zu erwarten.

Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Im Rahmen der Ansiedlung des „Neuen Forums Herten“ ist prinzipiell auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente (vgl. cima 2011, S. 90) möglich. Bei der jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierung sind 800 m² VKF als maximale Ausprägung anzusehen (über 800 m² wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst). Angesichts der Konzeptionierung als Einkaufszentrum dienen diese Sortimentsbereiche und Sortimente voraussichtlich in erster Linie der Arrondierung der (nahversorgungs- und) zentrenrelevanten Sortimente, sodass in diesen Sortimenten mit einer maximalen VKF von bis zu 800 m² somit von keiner strukturprägenden Wirkung auszugehen ist.

Dies gilt für Sortimentsbereiche und Sortimente, die sowohl gem. der Hertener Sortimentsliste (vgl. cima 2011), als auch in den Sortimentslisten der im Untersuchungsraum gelegenen Umlandkommunen als nicht zentrenrelevant eingeordnet werden.

6.8 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des Planvorhabens (Einkaufszentrum) in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

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.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe 2004, in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist damit als kongruent zum 6.5-1 Ziel zu bewerten.

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.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich gemäß EHK Herten 2011 (und der Fortschreibung durch Stadt + Handel 2019, im Entwurf) im zentralen Versorgungsbereich ZVB Innenstadt Herten und ist damit als kongruent zum 6.5-2 Ziel zu bewerten.

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.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Im Hinblick auf das landesplanerische Beeinträchtungsverbot sind die Auswirkungen auf den „eigenen zentralen Versorgungsbereich“ nicht bewertungsrelevant. Insofern ergibt sich hier eine max. verträgliche Verkaufsfläche, die u. U. auch über den aus städtebaulicher Sicht verträglichen Verkaufsfläche liegen kann, z. B. relevant im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Variante B).
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 und 6.4 wird durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (**ZVB Innenstadt Herten hier bewusst ausgenommen**) bei einer VKF von:
 - Nahrungs- und Genussmittele (Variante A): 2.600 m²,
 - Nahrungs- und Genussmittele (Variante B): 3.200 m²,
 - Drogeriewaren: 800 m²,
 - Pharmazeutische Artikel: 200 m²,
 - Augenoptik: 150 m²,
 - Bekleidung: 4.000 m²,
 - Bettwaren: 200 m²,
 - Bücher: 400 m²,
 - Elektrogroßgeräte: 500 m²,
 - Elektrokleingeräte: 300 m²,
 - GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: 1.200 m²,
 - HBT/Heimtextilien: 500 m²,
 - Neue Medien/Unterhaltungselektronik: 1.200 m²,

- PBS: rd. 200 m²,
- Schuhe/Lederwaren rd. 1.000 m²,
- Sportartikel: 700 m²,
- Uhren/Schmuck: 150 m²

erreicht.

6.5-4. Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:

- *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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.“*

Bzgl. 6.5-4. Grundsatz ist festzuhalten:

- Die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner der Stadt Herten wird durch die abgeleiteten sortimentspezifischen VKF in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht überschritten.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Verkaufsflächenreduktionen – kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017. Es sei darauf hingewiesen, dass aus städtebaulichen Beweggründen eine darüber hinausgehende VKF Reduktion empfohlen wird (s. Kapitel 6.5)

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Herten ist die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Forums Herten an der Kaiserstraße 73 durch die Entwicklung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Neues Forum Herten“ projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Herten.

Stadt + Handel hat in diesem Zusammenhang die untersuchungsrelevanten Sortimente geprüft und Empfehlungen zur tragfähigen Verkaufsfläche gegeben. In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Empfehlungen zusammengefasst:

Tabelle 32: Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für das Planvorhaben „Neues Forum Herten“

Sortimentsbereich/ Sortiment	geprüfte VKF in m ²	max. VKF gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW in m ²	max. VKF- Empfehlung (gem. konzeptio- neller Zielstell- ungen für die Hertener Innen- stadt) in m ²	Somit mögliche Nutzungen (beispielhaft)
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente				
Nahrungs- und Genuss- mittel (Variante A – SM + DIS)	3.200	2.600	2.600	Marktgängiger Super- markt + Discounter, kleinteilige Anbieter, Randsortimente
Nahrungs- und Genuss- mittel (Variante B – VM)		3.200	2.800	Marktgängiger Ver- brauchermarkt, kleinteilige Anbieter, Randsortimente
Drogeriewaren	1.100	800	800	Kleinerer Drog.-FM, Randsortiment LM- Märkte, kleinteilige Anbieter
Pharmazeutische Artikel	200	200	200	Apotheke(n)

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle 32

Sortimentsbereich/ Sortiment	geprüfte VKF in m ²	max. VKF gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und LEP NRW in m ²	max. VKF- Empfehlung (gem. konzeptio- neller Zielstell- ungen für die Hertener Innen- stadt) in m ²	Somit mögliche Nutzungen (beispielhaft)
Zentrenrelevante Sortimente				
Augenoptik	150	150	120	1 bis 2 Fachgeschäfte
Bekleidung	4.000	4.000	4.000	div. Fachgeschäfte und -märkte
Bettwaren	200	200	200	Randsortiment eines Einrichtungs-FM
Bücher	800	400	400	Kleinerer FM, Rand- sortimente
Elektro Großgeräte	500	500	500	Elektro-FM, Randsorti- mente
Elektrokleingeräte	500	300	300	Elektro-FM, Randsorti- mente
Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Wohneinri- chtungsbedarf	1.200	1.200	800	einige FM + Fachge- schäfte
Haus-, Bett-, Tischwäsche (HBT)/Heimtextilien	500	500	500	FM + Fachgeschäfte, Randsortimente
Neue Medien/Unterhal- tungselektronik	1.200	1.200	1.200	Elektro-FM, Randsorti- mente
Papier-, Büro-, Schreib- waren (PBS)	400	200	200	Kleinerer FM, Rand- sortimente
Schuhe/Lederwaren	1.000	1.000	1.000	einige FM + Fachge- schäfte
Sportartikel	1.500	700	700	Kleinerer Sport-FM, Randsortimente
Uhren/Schmuck	150	150	100	1 bis 2 Fachgeschäfte
Weitere nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente				
div. nahversorgungs- und/oder zentrenrele- vante Sortimente (je Sortiment)	-	100	100	Fachgeschäft, Rand- sortimente
Nicht-zentrenrelevante Sortimente				
Nicht zentrenrelevante Sortimente (je Sortiment)	-	800	800	Kleinere Fachmärkte, Fachgeschäfte, Rand- sortimente

Quelle: Eigene Darstellung.

- Unter Berücksichtigung der aufgeführten, abgeleiteten Verkaufsflächenobergrenzen in den jeweiligen Sortimentsbereichen und Sortimenten ist die projektierte Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in Herten mit einem ausgewogenen und für ein Einkaufszentrum typischen Betriebstypenmix grundsätzlich als realisierbar und städtebaulich verträglich zu bewerten.
- Es ist zu berücksichtigen, dass die Prüfung der Bildung eines möglichen Verkaufsflächenpools diene, aus dem „baukastenartig“ die Zusammensetzung der einzelnen Sortimente im Rahmen einer für ein innerstädtisches Einkaufszentrum angemessenen Gesamtverkaufsflächenobergrenze erfolgt.
- Angesichts der hier als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich zu bewertenden Größenordnung ist das Vorhaben in den einzelnen Sortimentsausprägungen sowohl zu den Vorgaben des EHK Herten 2011 (cima 2011), der Fortschreibung 2019 (im Entwurf, Stadt + Handel 2019) als auch den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2017 kongruent.

Unter Berücksichtigung der VKF-Ableitungen sind die aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des EHK Herten 2011 und zum LEP NRW 2017 zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	11
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Herten _____	14
Abbildung 3:	Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, _____ Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel) _____	17
Abbildung 4:	Untersuchungsraum (Augenoptik, Bekleidung, _____ Schuhe/Lederwaren, Spotartikel, Uhren/Schmuck) _____	19
Abbildung 5:	Untersuchungsraum (Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektroklein- _____ geräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, PBS) _____	20
Abbildung 6:	Untersuchungsraum (Bettwaren, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungs- _____ bedarf, HBT/Heimtextilien) _____	21
Abbildung 7:	Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentren- und nahversorgungs- _____ relevante Sortimente) – Variante A „Lebensmittelsupermarkt _____ und -discounter“ _____	43
Abbildung 8:	Einzugsgebiet des Planvorhabens (zentren- und nahversorgungs- _____ relevante Sortimente) – Variante B Verbrauchermarkt“ _____	45
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Planvorhabens (Augenoptik, Bekleidung, _____ Schuhe/Lederwaren, Spotartikel, Uhren/Schmuck) _____	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eingangswerte zur Berechnung der sortimentspezifischen verträglichen Verkaufsfläche _____	13
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Herten _____	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	25
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Pharmazeutische Artikel im Untersuchungsraum _____	26
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel im Untersuchungsraum _____	27
Tabelle 6:	Verkaufsfläche und Umsatz Bettwaren, GPK/Hausrat/Wohnein- richtungsbedarf, HBT/Heimtextilien im Untersuchungsraum _____	29
Tabelle 7:	Verkaufsfläche und Umsatz Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Untersuchungsraum _____	30
Tabelle 8:	Verkaufsfläche und Umsatz Bücher, PBS im Untersuchungsraum _____	31
Tabelle 9:	Verkaufsfläche und Umsatz Augenoptik, Uhren/Schmuck im Untersuchungsraum _____	32
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Pharmazeutische Artikel) _____	33
Tabelle 11:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchs- raum in den Sortimenten Augenoptik, Bekleidung, Bettwaren und Bücher _____	34
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchs- raum in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Elektrogroß- geräte, Elektrokleingeräte, GPK/Hausrat/Wohneinrichtungs- bedarf, HBT/Heimtextilien und Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik _____	34
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchs- raum in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Papier/ Büroartikel/Schreibwaren (PBS), Schuhe/Lederwaren, Sportartikel und Uhren/Schmuck _____	35
Tabelle 14:	Sortimentspezifische Umsatzprognose des Gesamtvorhabens (realitätsnaher Worst Case) _____	53

Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen Nahrungs- und Genussmittel in _____ Variante A _____	58
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen Nahrungs- und Genussmittel in _____ Variante B _____	60
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen Drogeriewaren _____	62
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen Pharmazeutische Artikel _____	63
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen Augenoptik _____	64
Tabelle 20:	Umsatzumverteilungen Bekleidung _____	65
Tabelle 21:	Umsatzumverteilungen Bettwaren _____	66
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen Bücher _____	67
Tabelle 23:	Umsatzumverteilungen Elektrogroßgeräte _____	68
Tabelle 24:	Umsatzumverteilungen Elektrokleingeräte _____	69
Tabelle 25:	Umsatzumverteilungen GPK/Hausrat/Wohneinrichtungsbedarf _____	70
Tabelle 26:	Umsatzumverteilungen HBT/Heimtextilien _____	71
Tabelle 27:	Umsatzumverteilungen Neue Medien/Unterhaltungselektronik _____	72
Tabelle 28:	Umsatzumverteilungen PBS _____	73
Tabelle 29:	Umsatzumverteilungen Schuhe/Lederwaren _____	74
Tabelle 30:	Umsatzumverteilungen Sportartikel _____	75
Tabelle 31:	Umsatzumverteilungen Uhren/Schmuck _____	76
Tabelle 32:	Zusammenfassung der wesentlichen Empfehlungen für das _____ Planvorhaben „Neues Forum Herten“ _____	139
Tabelle 33:	Steckbrief ZVB Innenstadt Herten _____	VI
Tabelle 34:	Steckbrief ZVB NZ Westerholt (Herten) _____	VII
Tabelle 35:	Steckbrief ZVB NVZ Disteln (Herten) _____	VIII
Tabelle 36:	Steckbrief ZVB NVZ Herten Süd (Herten) _____	IX
Tabelle 37:	Steckbrief ZVB NVZ Langenbochum (Herten) _____	X
Tabelle 38:	Steckbrief ZVB NVZ Scherlebeck (Herten) _____	XI
Tabelle 39:	Steckbrief ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen) _____	XII
Tabelle 40:	Steckbrief ZVB NZ Erle – Cranger Straße (Gelsenkirchen) _____	XIII
Tabelle 41:	Steckbrief ZVB NZ Resse – Ewaldstraße (Gelsenkirchen) _____	XIV
Tabelle 42:	Steckbrief ZVB HZ Herne-Mitte _____	XV

Tabelle 43:	Steckbrief ZVB HZ Marl _____	XVI
Tabelle 44:	Steckbrief ZVB HZ Altstadt Recklinghausen _____	XVII
Tabelle 45:	Steckbrief ZVB NZ Recklinghausen Süd _____	XVIII
Tabelle 46:	Steckbrief ZVB NVZ Hochlar (Recklinghausen) _____	XIX
Tabelle 47:	Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord _____ (Recklinghausen) _____	XX
Tabelle 48:	Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd _____ (Recklinghausen) _____	XXI
Tabelle 49:	Steckbrief (geplantes) NVZ Hochlarmark Karlstraße _____ (Recklinghausen) _____	XXII

Literatur und sonstige Quellen

ABDA (2018): Zahlen Daten Fakten 2018, Berlin.

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München.

cima (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Herten - Fortschreibung 2011 unter Berücksichtigung des § 24a LEPro NRW und des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen (2008), Köln.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Junker & Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen, Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen, Dortmund.

Stadt + Handel (2019, im Entwurf): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Herten, Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, Dortmund.

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (2017): Stadt Marl - Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Köln.

Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Zentrensteckbriefe

Tabelle 33: Steckbrief ZVB Innenstadt Herten

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Herten	
Lage	
Verortung	Herten Innenstadt
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ erstreckt sich im Wesentlichen innerhalb des Umgehungsringes Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße sowie Kurt-Schuhmacher-Straße. Östlich ergänzt ein Teilabschnitt der Kaiserstraße den ZVB. Südende bildet der Kreuzungsbereich aus Ewaldstraße/Theodor-Heuss-Straße und Kurt-Schumacher-Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Kaufland, dm, Takko, Javro Stoffmarkt, Deichmann, Kodi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über den Umgehungsring (Konrad-Adenauer-Straße/Theodor-Heuss-Straße/Kurt-Schuhmacher-Straße) sowie eine Vielzahl von Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Rathaus“, „Mitte“ und „Kurt-Schuhmacher-Straße“ sowie „Theodor-Heuss-Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Haupteinkaufsstraße „Hermannstraße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtes Stadtgebiet
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrung- und Genussmittel • Kurzfristiger Bedarf • Mittelfristiger Bedarf • Langfristiger Bedarf • Zentrenergänzende Funktion • Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019 ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 80.</p>

Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 79ff.

Tabelle 34: Steckbrief ZVB NZ Westerholt (Herten)

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Westerholt	
Lage	
Verortung	Stadtteil Westerholt
Ausdehnung	Vom Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Lindenstraße im Norden erstreckt sich das Nebenzentrum überwiegend entlang der Bahnhofstraße. Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der St. Martinus Kirche am Kreuzungsbereich aus Schloßstraße und Kolpingstraße/Turmstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ist überwiegend durch Angebote des kurzfristigen Bedarfs geprägt. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie in geringem Maße auch Gastronomiebetrieben.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	REWE, LIDL, Kik, Tedi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 511 (Westerholter/Bochumer Straße), die L 502 (Marler Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die mehrere Bushaltepunkte (u.a. „Schloßstraße“, „Westerholt Bahnhof“ u. „Lindenstraße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich der Bahnhofstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Westerholt und angrenzende Stadtteile.
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019 ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 89.</p>

Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 88ff.

Tabelle 35: Steckbrief ZVB NVZ Disteln (Herten)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Disteln	
Lage	
Verortung	Stadtteil Disteln
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Disteln umfasst im Wesentlichen den Standortbereich nördlich der Kaiserstraße von dem Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Josefstraße im Westen bis zum Fachmarktstandort im Osten. Weiterhin begrenzt die anliegende Wohnbebauung den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige wenige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	ALDI Nord, LIDL, Netto, REWE, dm, Toom Baumarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist zentral über L 662 (Kaiserstraße) und die Josefstraße/Reitkamp sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt die Bushaltepunkte „Josefstraße“ und „Tiergartenstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist entlang der Kaiserstraße organisiert. Die Einzelhandelsagglomeration (ALDI Nord, Netto, REWE) zwischen der Zechenstraße und Kaiserstraße stellt ein Angebotsschwerpunkt dar.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Disteln und weitere Bereiche Hertens
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019 ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 94.</p>

Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 93ff.

Tabelle 36: Steckbrief ZVB NVZ Hertens Süd (Herten)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hertens Süd	
Lage	
Verortung	Herten Südwest/Südost
Ausdehnung	Von der Einmündung der Dr.-Loewenstein-Straße im Norden erstreckt sich das Nahversorgungszentrum entlang der Ewaldstraße bis auf die Höhe des Lebensmittelanbieters ALDI Nord im Süden. Westliche und östliche Grenze bilden die Grundstücksbereiche entlang der Ewaldstraße selbst.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vor allem durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs ergänzen das Angebot. Dienstleistungen und Gastronomie arrondieren den zentralen Versorgungsbereich.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	ALDI Nord, Netto, Woolworth
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich über die L 638 (Ewaldstraße/Schützenstraße) sowie über die Herner Straße und einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die zentral gelegenen Bushaltestellen „Clemensstraße“ und „Herner Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Ewaldstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadtteile Hertens-Südwest und Hertens-Südost
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019 ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 96.</p>

Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 95ff.

Tabelle 37: Steckbrief ZVB NVZ Langenbochum (Herten)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Langenbochum	
Lage	
Verortung	Stadtteil Langenbochum
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Bestandsstruktur der Feldstraße von der Einmündung der Franzstraße im Norden bis zum Standortbereich des Lebensmittelanbieters Lidl im Süden. Östlich dehnt sich das Nahversorgungszentrum entlang der Langenbochumer Straße bis zur Hs.-Nr. 186 aus.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Langenbochum ist vor allem durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt durch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzen das Einzelhandelsangebot.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	LIDL, Rossmann, Woolworth, Tedi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 638 (Feldstraße) und die K 35 (Langenbochumer Straße/Schlägel-und-Eisen-Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentral liegenden Bushaltepunkt „Schlägel-und-Eisen-Straße“ sowie die südlich liegende Haltestelle „Feldwiese“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist vor allem um den Kreuzungsbereich Feldstraße/Langenbochumer Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Langenbochum und nördliche Siedlungsbe- reiche des Stadtteils Mitte.
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Funktion</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungs- und Genussmittel ● Kurzfristiger Bedarf ● Mittelfristiger Bedarf ● Langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand <p>Betriebsgrößenstruktur in m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 0 - 99 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 3.999 m² ○ ab 4.000 m² <p>Zentren- und Standortabgrenzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019 ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2011 <p>Administrative Grenzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Stadtteil </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div> <p>Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 98.</p>

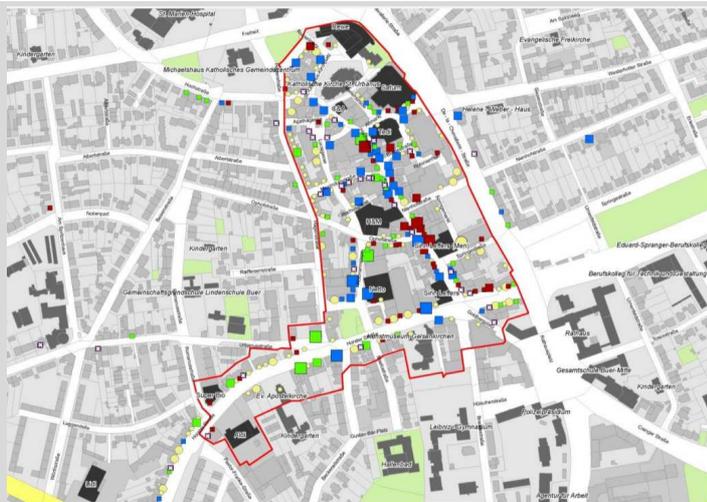
Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 97ff.

Tabelle 38: Steckbrief ZVB NVZ Scherlebeck (Herten)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Scherlebeck	
Lage	
Verortung	Stadtteil Scherlebeck
Ausdehnung	Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Scherlebeck in nördlicher Richtung entlang der Scherlebecker Straße ausgehend von der südlichen Flurstücksgrenze des ALDI Nord-Marktes bis zur Einmündung der Straße „An der Kirche“ im Norden. Hierbei umfasst es auch die rückwärtige Bebauung der Scherlebecker Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Scherlebeck ist wesentlich durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzen das Einzelhandelsangebot.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	ALDI Nord, Netto
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über Scherlebecker Straße sowie eine Vielzahl von Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den die Bushaltepunkte „Polsumer Straße“ und „Getrudestraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist vor allem entlang der Scherlebecker Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den für den Stadtteil Scherlebeck.
<p><i>ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i></p>	<p>Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 100.</p>

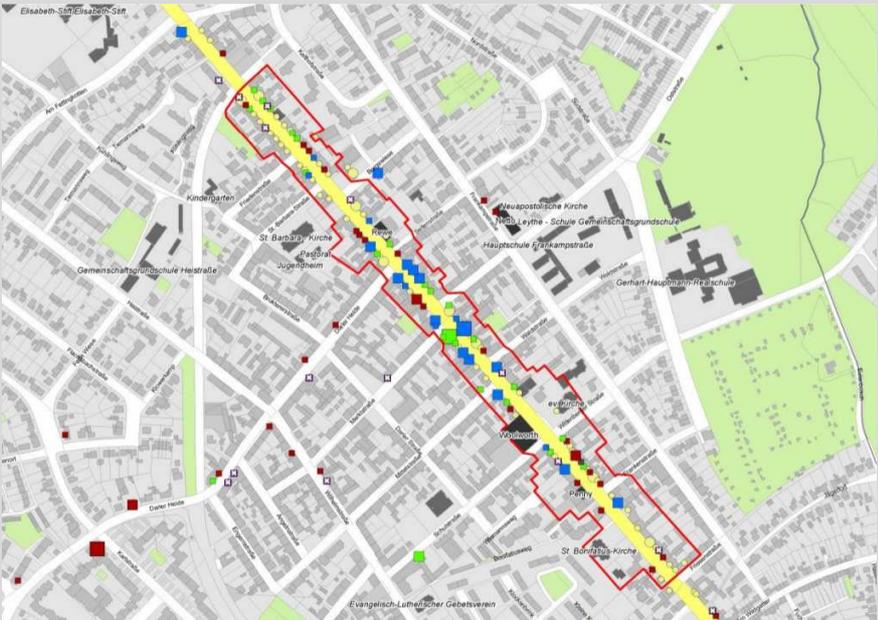
Quelle: EHK Herten (im Entwurf, Stadt + Handel 2019), S. 99ff.

Tabelle 39: Steckbrief ZVB HZ Buer (Gelsenkirchen)

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Buer	
Lage	
Verortung	Stadtteil Buer
Ausdehnung	Das Hauptzentrum Buer erstreckt sich von der Einmündung der Freiheit im Norden über die Hochstraße und Horster Straße und wird im Süden durch die Einmündung der Romanusstraße in die Horster Straße begrenzt. Die westliche Ausdehnung der Hochstraße wird auf Höhe der Hagenstraße sowie die östliche Ausdehnung durch die De-la-Chevalerie-Straße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Hauptzentrum weist eine hohe Angebotsvielfalt in allen Bedarfsbereichen auf. Das Angebot ist insb. durch Güter des mittelfristigen Bedarfs geprägt. Ergänzt wird dieser Bedarfsbereich durch Angebote im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	H&M, C&A, Kik, Deichmann, Depot, Mayersche Buchhandlung, Saturn, Kodi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr regional über die Bundesstraße 226 (De-la-Chevalerie-Straße/Kurt-Schuhmacher-Straße) sowie die Goldberstraße und eine Vielzahl von Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Stadtbahnlinien und Bushaltestellen (u.a. „Rathaus“, „Freiheit“ und „Hagenstraße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Haupteinkaufsstraße „Hochstraße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtes Stadtgebiet
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), S. 25.</p>

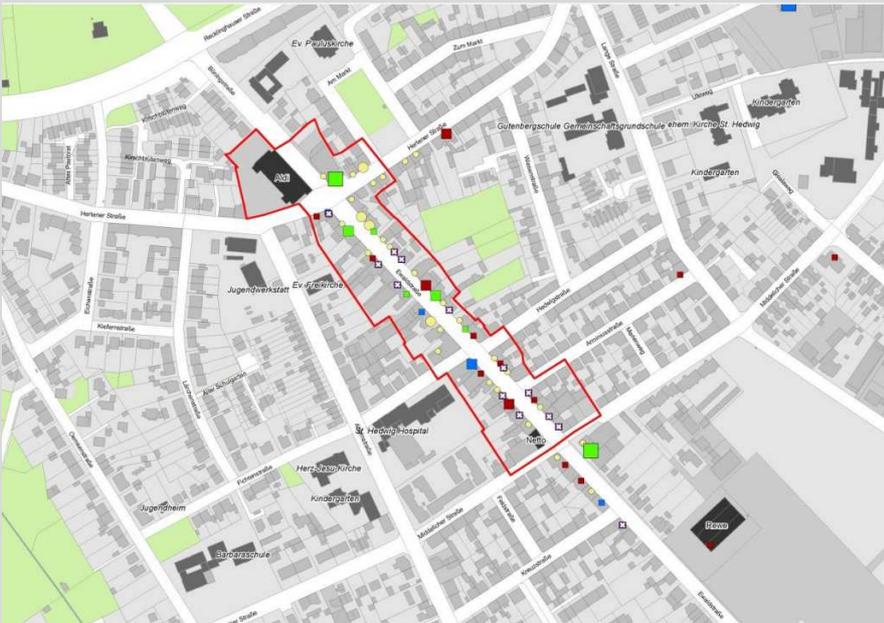
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), S. 21ff.

Tabelle 40: Steckbrief ZVB NZ Erle – Cranger Straße (Gelsenkirchen)

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Erle – Cranger Straße	
Lage	
Verortung	Stadtteil Erle
Ausdehnung	Das Nebenzentrum erstreckt sich bandartig entlang der Cranger Straße von der Einmündung des Fußgängerwegs unterhalb des Tiermannswegs im Norden bis zur Einmündung der Frankenstraße im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Es liegt eine Angebotsschwerpunkt aus klein- und mittelflächigen Betrieben vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Woolworth, NKD, Kik, Zeemann, Kodi, Tedi, Deichmann
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Cranger Straße sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die diverse Stadtbahn- und Bushaltestellenpunkte (u.a. „Friesenstraße“, „Marktstraße“, „Erle Post“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich der Kernachsen Cranger Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Erle
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <p>Quelle: EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), S. 30.</p>

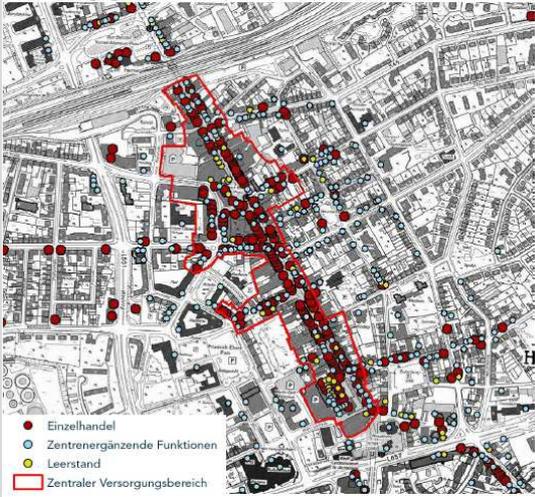
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), S. 30ff.

Tabelle 41: Steckbrief ZVB NZ Resse – Ewaldstraße (Gelsenkirchen)

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße	
Lage	
Verortung	Stadtteil Resse
Ausdehnung	Das Nebenzentrum Resse-Ewaldstraße erstreckt sich entlang der Ewaldstraße vom Standortbereich des Lebensmittelanbieters ALDI Nord im Norden bis zum Kreuzungsbereich der Ewaldstraße mit der Middelicher Straße im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Waren des langfristigen Bedarfsbereiches geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	ALDI Nord, Dänisches Bettenlager, Kik, Kodi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist zentral über die Ewald- und Börningstraße sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV über mehrere Buslinien über den im Norden des ZVB gelegenen Bushaltepunkt „Am Markt“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist entlang der Ewaldstraße organisiert. Magnetbetriebe befinden sich in den Randlagen des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Resse
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	
Quelle: EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), S. 34.	

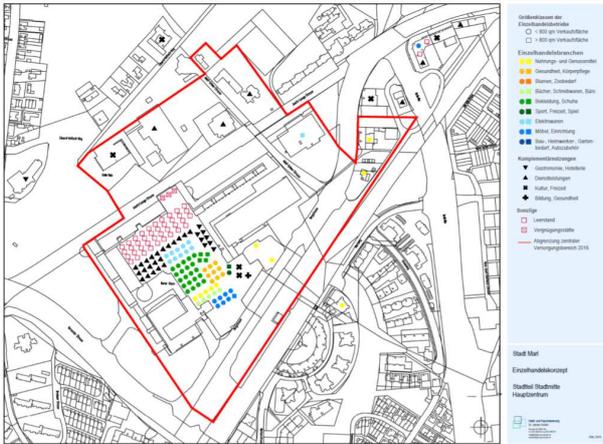
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Gelsenkirchen 2015 (Junker & Kruse 2015), S. 34ff.

Tabelle 42: Steckbrief ZVB HZ Herne-Mitte

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Herne-Mitte	
Lage	
Verortung	Stadtkern Herne
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich zwischen dem Hauptbahnhof im Norden und der Kreuzkirche im Süden und umfasst hierbei den Bereich entlang der Bahnhofstraße mit ihrer rückwärtigen Bebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Angebote von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Waren aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung). Der Angebotsschwerpunkt von kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Vielzahl an Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	H&M, C&A, Adler, New Yorker, Dieler, Deichmann, Mayersche Buchhandlung, Tedi, Woolworth
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 551 (Westring) und L 657 (Holsterhauser Straße/Sodinger Straße) sowie großräumig über die A 42 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhofstypus „Herne-Mitte“, die U-Bahn-Station „Herne Mitte“ sowie einigen Bushaltestellen (u.a. „Herne-Mitte“, „Herne Rathaus“, „Sparkasse“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Bahnhofstraße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S. 98.</p>

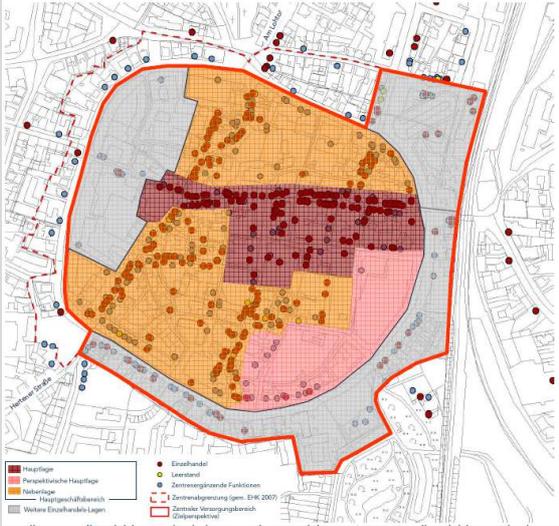
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Masterplan Herne 2012 (Stadt + Handel 2012), S. 84ff.

Tabelle 43: Steckbrief ZVB HZ Marl

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Marl	
Lage	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Das Hauptzentrum in Marl befindet sich im Siedlungskern der Stadt Marl und umfasst im Wesentlichen den Grundstücksbereich des Einkaufszentrums „Marler Stern“ sowie nord-östlich liegenden Einzelhandelsstrukturen und die zentreneergänzenden öffentlichen Einrichtungen. Die Bergstraße und Herzlia-Allee, Josefa-Lazuga-Straße und Eduard-Weitsch-Weg sowie Sickingmühler Straße und Hervester Straße begrenzen den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Hauptzentrum weist eine diversifizierte Angebotsvielfalt in allen Bedarfsbereichen auf. Das Angebot ist insb. durch Güter des mittelfristigen Bedarfs geprägt (v. a. Bekleidung). Ergänzt wird dieser Bedarfsbereich durch Angebote im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. Der ZVB und insbesondere auch der „Marler Stern“ sind durch diverse Ladenleerstände und gewisse Trading-Down-Effekte geprägt.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Kaufland, Adler, H&M, C&A, Saturn, Schuh Okay, Woolworth, Jawoll
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Hauptstraße Hervester Straße/Willy-Brandt-Alle/Herzlia-Allee sowie die Bergstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den S-Bahnhaltepunkt „Marl Mitte“ sowie über den gleichnamigen Zentralen Omnibusbahnhof „ZOB Marl Mitte“ sowie den Bushaltepunkt „Herzlia-Center“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich als Einzelhandelsagglomeration in Form des Einkaufszentrums „Marler Stern“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <p>Quelle: EHJK Marl 2015 (Dr. Jansen GmbH 2015), S. 49.</p>

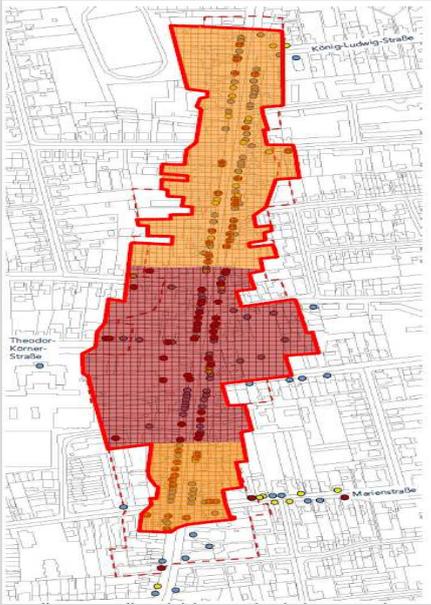
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHJK Marl 2015 (Dr. Jansen GmbH 2015), S. 45ff.

Tabelle 44: Steckbrief ZVB HZ Altstadt Recklinghausen

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt Recklinghausen	
Lage	
Verortung	Stadtkern Recklinghausen
Ausdehnung	Das Hauptzentrum Altstadt in Recklinghausen befindet sich hauptsächlich innerhalb des Wallrings, ergänzt um die Flächen südlich bis zur Straße „Auf dem Graben“ und nördlich bzw. östlich den Hauptbahnhof umfassend, bis zur Gleisanlage.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Hauptzentrum weist eine hohe Angebotsvielfalt in allen Bedarfsbereichen auf. Das Angebot ist insb. durch Güter des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung) geprägt. Ergänzt wird dieser Bedarfsbereich durch Angebote im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	P&C, C&A, Tk Maxx, H&M, Reserved, Intersport, Sinn, Media Markt, Tedi, Woolworth, CCC, Betten Koben
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 524/L 610 (Wallring) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den DB-Haltepunkt „Hbf. Recklinghausen“ sowie mehrere Bushaltepunkte (z.B. „Steintor“, „Viehtor“, „Lohtor“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich der Kernachsen Holzmarkt/Kunibertstraße und Heilige-Geist-Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <p>Quelle: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), S.55.</p>

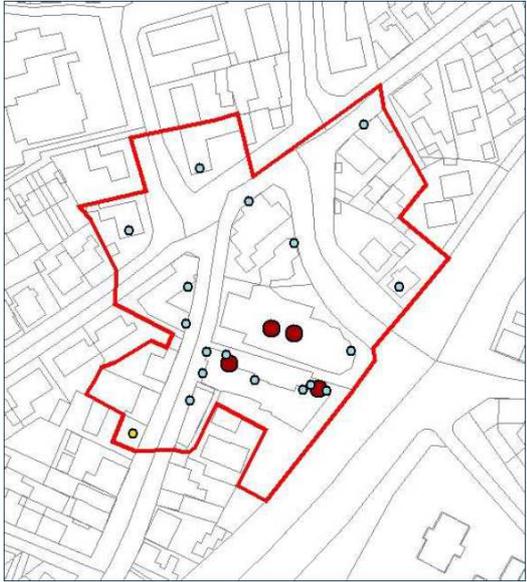
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), S. 48ff.

Tabelle 45: Steckbrief ZVB NZ Recklinghausen Süd

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Recklinghausen Süd	
Lage	
Verortung	Stadtteil Recklinghausen Süd
Ausdehnung	Das NZ Recklinghausen Süd erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bochumer Straße zwischen der Marienstraße im Süden und der König-Ludwig-Straße im Norden. Außerdem umfasst der ZVB auch Teile der angrenzenden Nebenstraßen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereiches (insb. Bekleidung) geprägt. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Kik, Takko, Tedi
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über L 551 (Bochumer Straße) und K 29 (Theodor-Körner-Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl an Bushaltestellen (u.a. „Bürgerhaus Süd“, „am Neumarkt“, „König-Ludwig-Straße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nebenzentrum ist entlang der Bochumer Straße organisiert. Die Einzelhandelsagglomeration (Rewe, DM, Takko, NKD) im Kreuzungsbereich der Theodor-Körner-Straße mit der Bochumer Straße stellt ein Angebotsschwerpunkt dar.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche.
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <p>Quelle: EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), S.68.</p>

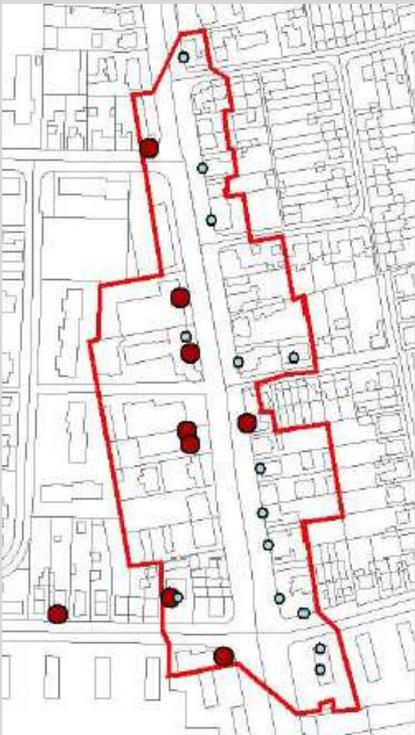
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Recklinghausen 2012 (Stadt + Handel 2012), S. 57ff.

Tabelle 46: Steckbrief ZVB NVZ Hochlar (Recklinghausen)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hochlar	
Lage	
Verortung	Stadtteil Hochlar
Ausdehnung	Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hochlar orientiert sich an der Bestandsstruktur zwischen der Hertener Straße und der Rottstraße. Südliche Grenze bildet die Akkoallee. Ergänzt wird der ZVB um die Grundstücksbereiche östlich der Rottstraße bis auf Höhe des Anette-Kolb-Wegs.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vor allem durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Dienstleistungen und Gastronomie. Ergänzen die Einzelhandelsstruktur.
rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich über die L 622 (Akkoallee) sowie die Rottstraße und Hertener Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Bushaltepunkt „St.-Suitbert-Platz“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <p>Quelle: NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), S.57.</p>

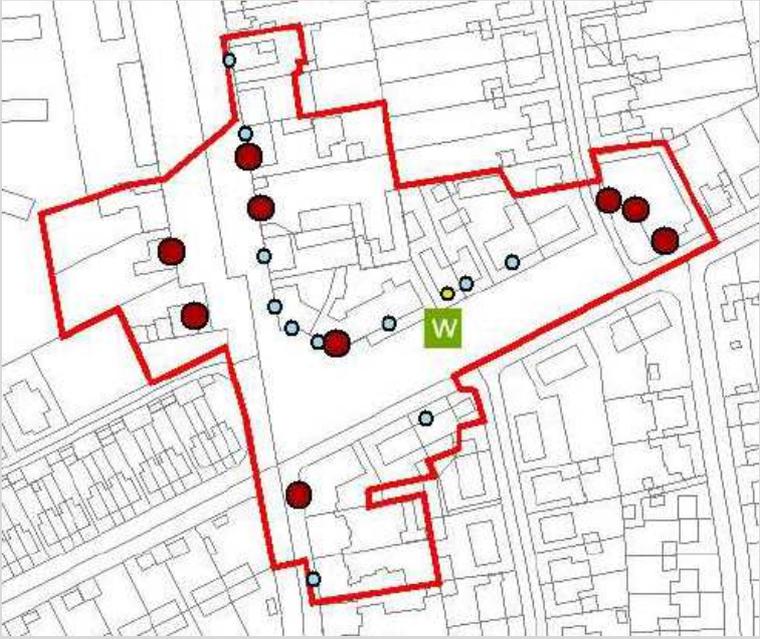
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 57ff.

Tabelle 47: Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Nord (Recklinghausen)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hochlarmark Westfalenstraße Nord	
Lage	
Verortung	Stadtteil Hochlarmark
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Westfalenstraße vom Kreuzungsbereich der Westfalenstraße mit der Salentinstraße im Süden bis zur Einmündung der Lichtenberger Straße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums ist vor allem durch Warenangebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Ergänzt wird diese Einzelhandelsstruktur durch Dienstleistungen und Gastronomie.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Penny
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich über die Westfalenstraße und die Salentinstraße sowie einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Bushaltepunkte „Auguststraße“ sowie „Salentinstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Westfalenstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Hochlarmarker Norden
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <p>Quelle: NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), S.62.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 62f.

Tabelle 48: Steckbrief ZVB NVZ Hochlarmark Westfalenstraße Süd (Recklinghausen)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hochlarmark Westfalenstraße Süd	
Lage	
Verortung	Stadtteil Hochlarmark
Ausdehnung	Das Zentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Westfalenstraße/Holzstraße. Im Osten erstreckt es sich bis zur Einmündung der Wilhelmstraße, im Westen umfasst es die rückwärtige Wohnbebauung bis zur Konradstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum „Hochlarmark Westfalenstraße Süd“ ist hauptsächlich durch kleinteilige Anbieter Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt.
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Westfalenstraße und die Holzstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Robertstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist vor allem um den Kreuzungsbereich der Westfalenstraße mit der Holzstraße organisiert und verfügt über kleinteilige Anbieter.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Hochlarmarker Süden
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	
Quelle: NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), S.64.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), 64f.

Tabelle 49: Steckbrief (geplantes) NVZ Hochlarmark Karlstraße (Recklinghausen)

Zentraler Versorgungsbereich (geplantes) Nahversorgungszentrum Hochlarmark Karlstraße											
Lage											
Verortung	Stadtteil Hochlarmark										
Ausdehnung	Das geplante Nahversorgungszentrum „Hochlarmark“ umfasst perspektivisch die Karlstraße zwischen dem Kreisverkehr im Westen und der Hochlarmarkstraße im Osten sowie einen Teil der Westfalenstraße.										
Einzelhandelsstruktur											
Angebotsstruktur	Den Angebotsschwerpunkt bildet der Netto-Markt an der Wanner Straße. Weitere kleinteilige Anbieter sind entlang der Karlstraße und der Westfalenstraße verortet										
rel. Magnetbetriebe (Auswahl)	Netto										
Verkehrliche Einordnung											
Motorisierter Verkehr	Das geplante NVZ ist aus Norden über die Westfalenstraße, aus Osten über die Hochlarmarkstraße und aus Süden über die Wanner Straße erreichbar.										
ÖPNV	Die Bushaltepunkte Michaelstraße und Karlstraße binden den geplanten ZVB in das ÖPNV-Netz ein.										
Räumlich-funktionale Einordnung											
Organisationsstruktur	Der geplante ZVB soll entlang der Karlstraße verlaufen.										
Versorgungsfunktion	Perspektivische Nahversorgungsfunktion für den Hochlarmarker Süden										
ZVB-Abgrenzung (<i>Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich</i>)	 <table border="1" data-bbox="1109 1144 1364 1332"> <thead> <tr> <th colspan="2">Geplantes NVZ Hochlarmark Karlstraße</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl Einzelhandelsbetriebe</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anteil gesamtstädtisch</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkaufsfläche (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anteil gesamtstädtisch</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="507 1637 842 1809"> ● Einzelhandel ● Zentrenergänzende Funktionen ● Leerstand zu entwickelndes Nahversorgungszentrum </p>	Geplantes NVZ Hochlarmark Karlstraße		Anzahl Einzelhandelsbetriebe		Anteil gesamtstädtisch		Verkaufsfläche (m²)		Anteil gesamtstädtisch	
Geplantes NVZ Hochlarmark Karlstraße											
Anzahl Einzelhandelsbetriebe											
Anteil gesamtstädtisch											
Verkaufsfläche (m²)											
Anteil gesamtstädtisch											
Quelle: NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), S.66.											

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis NVK Recklinghausen 2011 (Stadt + Handel 2011), 65f.