



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Dortmund-Kirchhörde, Hagener Straße

AUFTRAGGEBER: EGH Entwicklungsgesellschaft Hagener Straße mbH,
Dortmund

PROJEKTLÉITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBÉARBEITUNG: Kirsten-D. Riedel, Projektleiterin

Köln , den 14.09.2023

Urheberrecht

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

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

Quelle Grafik Titelblatt: JSWD, 15.10.2021



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

Vorbemerkung

Im August 2022 erteilte die EGH Entwicklungsgesellschaft Hagener Straße mbH, Dortmund, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Dortmund-Kirchhörde, Hagener Straße 401.

Für die Bearbeitung der Auswirkungsanalyse standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers Daten der Stadt Dortmund, von Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT. NRW) sowie des Statistischen Bundesamtes zur Verfügung. Zur Einzelhandelssituation in Dortmund-Kirchhörde sowie in angrenzenden Bereichen wurden GMA-Daten aus dem Jahr 2020, die im Rahmen der Erstellung des Masterplans Einzelhandel Dortmund erhoben wurden, vor Ort aktualisiert.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Dortmund. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 14.09.2023
KO/MEK-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Rechtsrahmen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens	8
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	8
2.2 Landesplanung	9
2.3 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen	11
2.4 Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund 2021	14
2.5 Regionales Einzelhandelskonzept REHK 2020	17
II. Grundvoraussetzungen der Planung	18
1. Sortimentscharakter des Planvorhabens	18
1.1 Definition des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter / Lebensmitteldiscounter	18
1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	20
1.3 Bewertung der Sortimentsstruktur des Planvorhabens	22
2. Standort des Vorhabens	22
3. Mesostandort Dortmund-Kirchhörde	22
4. Mikrostandort Hagener Straße	23
5. Standortbewertung	24
6. Zwischenfazit zu den Grundvoraussetzungen der Planung	26
III. Ausnahmeveraussetzung 1 - Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe	28
IV. Ausnahmeveraussetzung 2 - Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung	31
1. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft	31
1.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	31
1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	33
2. Aktuelle Versorgungssituation (Wettbewerbssituation)	34
2.1 Angebotssituation im Dortmunder Teil des Untersuchungsraums	34
2.2 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Herdecker Teil des Untersuchungsraums	35
2.3 Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb des Untersuchungsraums	36
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation	36
3. Zwischenfazit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung	37

V. Ausnahmevoraussetzung 3 - Beeinträchtigungsverbot	41
1. Methodischer Ansatz	41
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	41
2.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Szenario I (Vollsortimenter)	42
2.2 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Szenario II (Discounter)	42
2.3 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Szenario III (Netto-Markt)	43
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	44
3.1 Umverteilungseffekte bei Realisierung von Szenario I (Vollsortimenter)	46
3.2 Umverteilungseffekte bei Realisierung von Szenario II (Discounter)	47
3.3 Umverteilungseffekte bei Realisierung von Szenario III (Netto-Markt)	48
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	49
4.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung von Szenario I (Vollsortimenter)	49
4.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung von Szenario II (Discounter)	50
4.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung von Szenario III (Netto-Markt)	51
5. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	52
6. Vereinbarkeit mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund 2021	53
7. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept REHK 2020	56
8. Fazit	56
VI. Zusammenfassung	57
Verzeichnisse	60

I. Aufgabenstellung und Rechtsrahmen

1. Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant am Standort Hagener Straße 401, in Dortmund-Kirchhörde, die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rd. 400 - 500 Wohneinheiten sowie im Eingangsbereich zum Quartier an der Hagener Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und einer Kindertagesstätte. Der Standort befindet sich zwar heute am südwestlichen Siedlungsrand von Kirchhörde, wird durch die Gesamtentwicklung des Wohnquartiers perspektivisch jedoch einen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort im Sinne des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund darstellen.

Es handelt sich um die Planung einer Gesamtentwicklung als gemischtes Quartier mit Wohnen, sozialer Infrastruktur (Kita) und großflächigem Einzelhandel, für den ein Sondergebiet (SO) festgesetzt werden soll. Im Zuge des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist daher eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, welche auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben prüft. Insbesondere sind dabei die Regelungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW, hier die Ausnahmeregelung für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, zu beachten¹. Dabei sind auch die Aussagen des Einzelhandelserlass NRW 2021 zu berücksichtigen, der am 31.12.2021 in Kraft getreten ist.

Neben dem Nachweis eines überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentscharakters und der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes ist im Rahmen der Untersuchung vor allem zu untersuchen, ob

- eine Lage in einem benachbarten zentralen Versorgungsbereich oder an einem sonstigen integrierten Standort aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Hier sind insbesondere die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW zu prüfen.

Planungen zur Entwicklung dieses Quartiers bestehen bereits seit vielen Jahren; zuletzt hat die GMA im Jahr 2018 eine Auswirkungsanalyse zu diesem Standort bearbeitet. Zwischenzeitlich gab es verschiedene Änderungen innerhalb der Planungen; laut Investor kommen für den Standort verschiedene Betreiber in Frage, sodass die Bewertung der potenziellen Auswirkungen für verschiedene Betriebstypenszenarien durchgeführt wurde:

¹ Eine Realisierung des großflächigen Vorhabens über eine städtebauliche Atypik ist für diesen Standort nicht möglich, unter anderem aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Brachflächenrevitalisierung handelt und hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben gemäß Kapitel IV.3 bei Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Szenario II) eine vergleichsweise hohe Kaufkraftabschöpfung mit sich bringt und in allen Szenarien zu stärkeren wettbewerblichen Auseinandersetzungen mit den bestehenden Anbietern im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel führt (vgl. Kapitel V.). Vor diesem Hintergrund ist eine aktive Bauleitplanung zu empfehlen, um somit auch eine Überprüfung des Vorhabens gemäß der landesplanerischen Regelungen und dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund durchzuführen.

- /// für einen Vollsortimenter / Supermarkt (Szenario I)
- /// für einen Discounter der Marktführer Aldi oder Lidl (Szenario II)
- /// für den Discounter Netto (Szenario III)².

Hinsichtlich der Verkaufsflächengröße wurde für die drei Betriebstypenszenarien eine Schwellenwertanalyse durchgeführt, um je Betriebstyp die maximale Verkaufsfläche zu ermitteln, die mit Blick auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen verträglich ist. Ausgangswert der Schwellenwertanalyse sind in jedem Szenario 900 m² Verkaufsfläche³; die weiteren geprüfte Verkaufsflächen wurden in 100-m²-Schritten ergänzt (1.000 m², 1.100 m² VK, 1.200 m² VK)⁴.

Die Ermittlung der Umsatzerwartung erfolgte für alle Szenarien und Verkaufsflächengrößen über das Marktanteilkonzept (vgl. Kap. V, 2). Neben den potenziellen Auswirkungen im Sinne der Umsatzumverteilungswirkungen (vgl. Kap. V, 3) wurden auch die jeweils zu erwartende rechnerische Kaufkraftbindung im Nahbereich mit Blick auf die Bewertung der Ausnahmeregel von Ziel 6.5-2 LEP NRW ermittelt (vgl. Kap. IV, 3).

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

- /// Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben (Kapitel I., 2)
- /// Bewertung der Grundvoraussetzungen zur Planung (Kapitel II.)
 - Bewertung des Sortimentscharakters des Vorhabens
 - Bewertung des Mesostandes Dortmund-Kirchhörde und des Mikrostandes Hagener Straße
- /// Bewertung der Lage des Vorhabenstandortes zu benachbarten zentralen Versorgungsbereichen und Bewertung des Vorliegens städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe (Kapitel III.)
- /// Bewertung der Bauleitplanung im Hinblick auf die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (Kapitel IV.)
 - Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
 - Darstellung der Wettbewerbssituation
 - Begründung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens
- /// Bewertung möglicher Auswirkungen (Auswirkungsanalyse; Kapitel V., 1 – 4)
 - Umsatzprognose und Umsatzherkunft

² In Szenario III wurde im Vergleich zu Szenario II ein Netto Lebensmitteldiscounter geprüft, da dieser Anbieter eine deutlich niedrigere Flächenleistung als bspw. Lidl und Aldi aufweist und damit im Verhältnis geringere Auswirkungen mit sich bringt. Zudem führen Netto Lebensmitteldiscounter im Vergleich zu Aldi und Lidl weniger Nonfood Artikel – so liegt der Umsatzanteil von Netto bei Nonfood Artikeln bei rd. 13 %, während er bei Aldi und Lidl rund 20 % beträgt.

³ Dabei handelt es sich aus GMA-Erfahrungen um einen untersten Wert, der derzeit von Lebensmitteldiscountern wie Netto im Neubau realisiert wird. Aldi und Lidl streben in der Regel deutlich größere Verkaufsflächen an, ebenso wie Vollsortimenter (Supermärkte).

⁴ Die maximal geprüfte Verkaufsfläche von 1.200 m² ergibt sich aus den Umverteilungsberechnungen (Szenario I) und der rechnerischen Kaufkraftbindung im Nahbereich (Szenario II),

- Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- Bewertung möglicher städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen
- ▮ Abschließende Bewertung der Vereinbarkeit mit den Ausnahmeveraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW (Kapitel V., 5)
- ▮ Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund (Kapitel V., 6)
- ▮ Übereinstimmung der Planung mit dem REHK 2020

2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens

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

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017⁵ für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

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

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

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

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

⁵ geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021.

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017⁶ in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

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

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

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

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

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

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

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

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot

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

⁶ zuletzt geändert am 6. August 2019.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

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

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

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

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

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten

Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

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

2.3 Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen

Weitere Handreichungen zum Umgang mit der Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW gibt der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021.⁷ Bei einem Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und Standort in einem allgemeinen Siedlungsbereich müssen die folgenden **Ausnahmevoraussetzungen** kumulativ erfüllt werden:

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

■ Siedlungsstrukturelle Gründe liegen vor, wenn

„die Suche nach Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich aufgrund siedlungsstruktureller Besonderheiten (z. B. der räumlichen Distanz zum Bezugsraum) keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt. Dafür kommen u. a. räumlich trennende Barrieren wie Eisenbahntrassen oder Flüsse sowie eine durch eine entsprechende Topografie bedingte sehr disperse Siedlungsstruktur innerhalb einer Gemeinde in Frage, durch welche der nächstliegende zentrale Versorgungsbereich vor allem fußläufig nicht zu erreichen ist.“⁸

■ Für das Anbringen städtebaulicher Gründe ist zu prüfen,

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

⁷ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichberechtigung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)

⁸ ebd., Seite 34. Hierbei ist auf ein aktuelles Urteil des OVG NRW hinzuweisen, in dem das Gericht noch einmal betont, dass die siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen müssen, ein Abstellen auf die Entfernung eines Planstandortes für einen großflächigen Lebensmittelbetrieb zu dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich also nicht ausreicht (OVG NRW vom 21.04.2023 – 7 D 291/21 NE).

innen nach außen zu bewegen und vorrangig städtebaulich integrierte Standorte in den Blick zu nehmen.“⁹

Städtebauliche Gründe sind laut Einzelhandelserlass eher relevant bei Standorten mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich. Bei Standorten, die weiter entfernt liegen, können bereits siedlungsstrukturelle Gründe die Inanspruchnahme der Ausnahme begründen. Allerdings hat das OVG NRW in seiner Entscheidung vom 21.04.2023 (OVG NRW vom 21.04.2023 – 7 D 291/21 NE) klar gestellt, dass nicht nur die städtebaulichen Gründe für die Ausnahmeregelung zur Ziel 6.5-2 LEP NRW, sondern auch die siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen müssen. Ein Abstellen auf die Distanz zwischen Projektstandort und nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich sowie das Bedürfnis nach wohnortnaher Versorgung im Umfeld eines Projektstandortes reiche nicht zur Erfüllung dieses Ausnahmekriteriums aus. Somit liegt hier aktuell ein Dissens zwischen der Rechtsprechung und der Intention des Erlassgebers vor.

2. Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Zunächst ist die aktuelle Nahversorgungssituation im Bezugsraum des Vorhabens aufzuzeigen und der „**wohnortnahe**“ Bereich zu definieren, für den das Vorhaben die Nahversorgung gewährleisten soll. Für die Bestimmung des „wohnortnahen“ Bereichs ist laut Einzelhandelserlass in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes ausschlaggebend. In verdichteten, städtischen Räumen ist hier als Anhaltspunkt auf einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius zurückzugreifen. Je nach konkreten räumlichen Gegebenheiten kann der Bereich jedoch weiter gefasst werden (z. B. unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung von Fahrrädern oder unter Einbindung einer entsprechend vorhandenen ÖPNV-Anbindung). Dies gilt insbesondere für den ländlichen Raum. Als Beleg für die Nahversorgungsfunktion einer Planung kann der Vergleich des zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatzes des Vorhabens mit der sortimentspezifischen Kaufkraft im zuvor definierten „wohnortnahen“ Bereich dienen. Hier sollte eine **realistische Kaufkraftbindung** aufgezeigt werden. Der Einzelhandelserlass NRW führt hierzu weitergehend aus:

„Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird. Allerdings ist hierdurch eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist. Denn wegen besonderer räumlicher Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen wie auch im städtischen Raum – kann auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein.“¹⁰

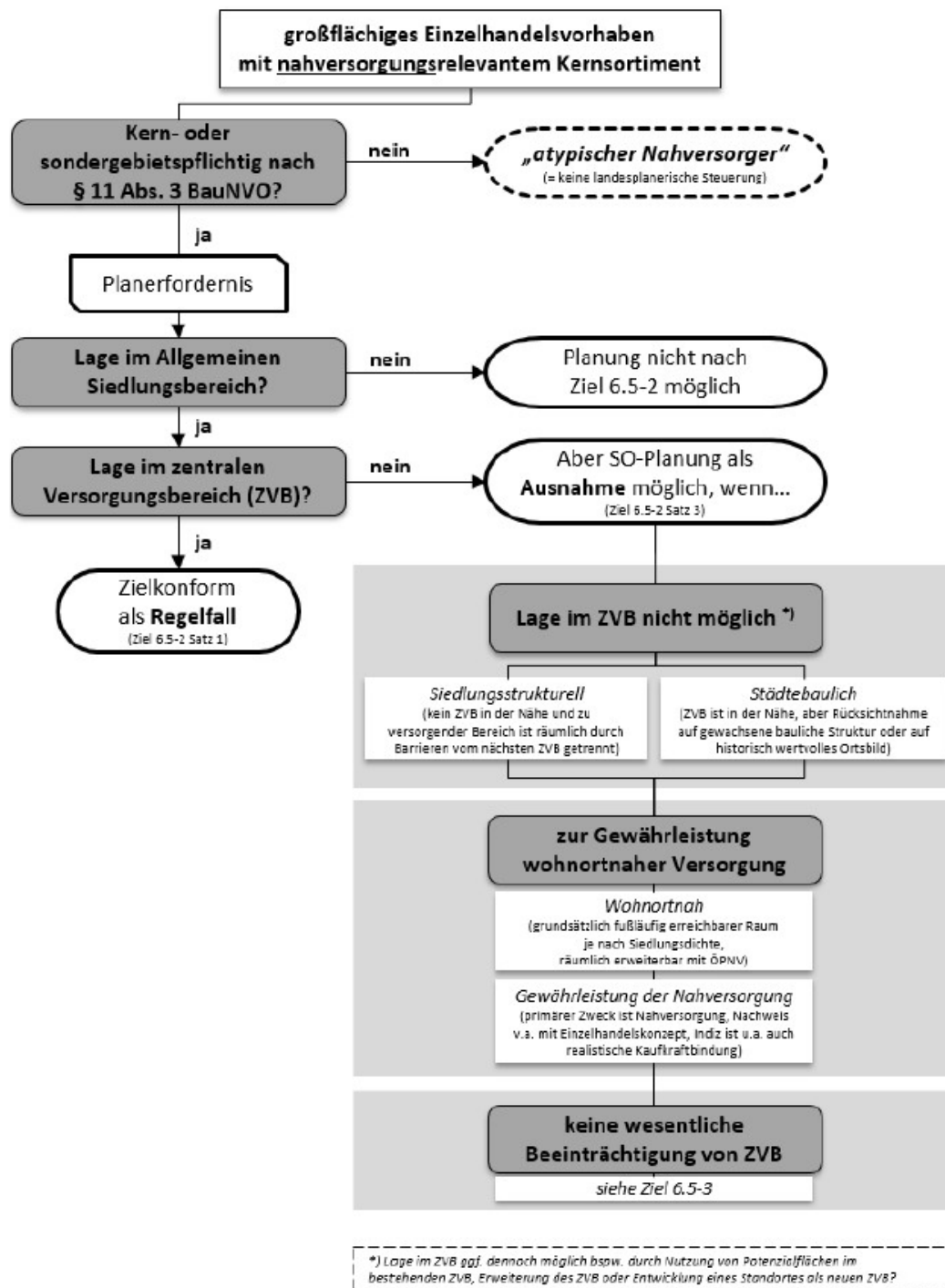
⁹ ebd., Seite 34

¹⁰ ebd., Seite 36

3. Beeinträchtigtungsverbot

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

Abbildung 1: Ablauf der Ausnahmeprüfung



Quelle: Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, Seite 37

2.4 Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund 2021

Der **Masterplan Einzelhandel Dortmund 2021** wurde am 15. Juni 2023 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet. Wesentliche Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel sind die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der City sowie die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.

Als Steuerungsinstrument für die Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsbetrieben definiert das Konzept die „**Dortmunder Sortimentsliste**“, die eine Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vornimmt.

Eines der übergeordneten Ziele des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund ist die

„Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte.“¹¹

Zur Erfüllung dieses Ziels werden – neben den landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche folgende Steuerungsgrundsätze im Masterplan Einzelhandel 2021 getroffen¹²:

„Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne von Lebensmittelmärkten (Nahversorgungsstandorte) ist zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung gewünscht. Durch die zentralen Versorgungsbereiche allein kann dies nicht gewährleistet werden. Daher wird durch Nahversorgungsstandorte eine möglichst flächendeckende Versorgungsstruktur zur Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Durch Nahversorgungsstandorte sollten jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeübt werden. Daher sollten für eine Ersteinschätzung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes folgende Kriterien geprüft werden:

- *Räumliche Versorgungslücke*
Durch die Steuerungsgrundsätze des Masterplans Einzelhandel sollen die zentralen Versorgungsbereiche erhalten und entwickelt sowie die Nahversorgungsstruktur gesichert werden. Eine Bedarfsprüfung oder gar der Schutz einzelner Märkte ist damit nicht verbunden. Aus städtebaulichen Gründen, wie z. B. dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der Vermeidung von Leerständen, der effektiven Nutzung und Bündelung von Infrastruktur) ist es jedoch sinnvoll, weitere Lebensmittelmärkte dort anzusiedeln, wo räumliche Versorgungslücken bestehen (s. Karten / Aussagen in den jeweiligen Stadtbezirksprofilen in Kapitel IV).

¹¹ Quelle: Masterplan Einzelhandel, Stadt Dortmund 2021, S. 60

¹² Quelle: Masterplan Einzelhandel, Stadt Dortmund 2021, S. 84 ff.

- *Kaufkraftbindung*
Um die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und durch die Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend zu gestalten, ist es sinnvoll, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Abhängigkeit vom Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern und die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Daher sollte bei einer Neuansiedlung / Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr als 75-85 % (Orientierungswert) der im Naheinzugsbereich vorhandenen Kaufkraft bei Lebensmitteln durch die Neuerrichtung / Erweiterung und die ggf. sonstigen bestehenden Lebensmittelmärkte gebunden werden. Die verbleibende Kaufkraft ermöglicht gleichzeitig Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen oder auch an weiteren Nahversorgungsstandorten zur Schließung räumlicher Versorgungslücken.

Neben diesen aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Kriterien muss ein Nahversorgungsstandort wohnsiedlungsräumlich integriert sein, der Nahversorgung dienen und städtebaulich verträglich sein. Folgende Kriterien bieten sich zur Operationalisierung dieser Voraussetzungen an:

- *wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage, Anhaltspunkte hierfür sind:*
 - *auf mehr als zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung umgeben*
 - *Wohnbebauung mit Gewicht in direktem Umfeld*
 - *keine Trennung des Nahversorgungsstandortes von Wohnquartieren durch Barrieren*
 - *Erreichbarkeit zu Fuß und ÖPNV durch entsprechende städtebaulich-verkehrliche Anbindung, z. B. Querungsmöglichkeiten von Straßen, ÖPNV-Haltestellen in unmittelbarer Nähe*
- *Keine Überschneidung Naheinzugsbereiche*
 - *Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche keine Überschneidung der Naheinzugsbereiche (700 m Gehwegradius) eines neuen Nahversorgungsstandortes mit dem eines zentralen Versorgungsbereiches*
 - *Erweiterungen sind einzelfallbezogen zu prüfen*
- *Sortimente¹³*
mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente

¹³ In Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben (insbesondere Orientierung am Einzelhandels-erlass NRW 2021, Operationalisierung zu Ziel 6.5-2).

- *Kaufkraftabschöpfung¹⁴*
Orientierungswert 35 % Kaufkraftabschöpfung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch das Einzelvorhaben. Aufgrund besonderer räumlicher Strukturen, z. B. einem abgesetzten Siedlungsgebiet, kann ggf. auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein. Dies ist im Einzelfall in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten. Berechnungen zur Kaufkraftabschöpfung sind vom Vorhabenträger beizubringen.
- *Verträglichkeit*
Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeübt werden. Daher ist im Falle der Neuansiedlungen großflächiger Lebensmittelmärkte an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten eine Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen vorzunehmen (Verträglichkeitsgutachten). Dies wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin regelmäßig notwendig, um eine Prüfung der Ausnahmetatbestände von Ziel 6.5-2 LEP NRW nachzuweisen.“

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund werden drei verschiedene Zentrentypen (Kategorien Zentraler Versorgungsbereiche) unterschieden:

- /// Hauptzentrum City
- /// Stadtbezirkszentren
- /// Nahversorgungszentren

Jeder Zentrentyp nimmt eine spezifische Versorgungsfunktion wahr. Im Stadtbezirk Hombruch wurde neben dem Stadtbezirkszentrum Hombruch drei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Eichlinghofen, Kirchhörde, Lücklemberg). Darüber hinaus befindet sich im Stadtbezirk der Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen.

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel weist gemäß Dortmunder Sortimentsliste folgende Sortimente als nahversorgungsrelevante Sortimente aus¹⁵:

- /// Blumen (Indoor)
- /// Drogeriewaren
- /// Nahrungs-/ Genussmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Bäckerei-, Metzgereiwaren)
- /// Zeitungen / Zeitschriften

¹⁴ Siehe oben stehende Fußnote.

¹⁵ Quelle: Masterplan Einzelhandel, Stadt Dortmund 2021, S. 65

2.5 Regionales Einzelhandelskonzept REHK 2020

Zur koordinierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ruhrgebiet wurde ein gemeindeübergreifendes Steuerungskonzept erstellt – das **Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)**. Dieses wurde 2020 fortgeschrieben und beschlossen¹⁶ Ziel des REHK ist eine abgestimmte Ansiedlungspolitik bezüglich der Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dessen Geltungsbereich.

Dazu zählen

- „- *die Stärkung der innerstädtischen Zentren,*
- *die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,*
- *die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und*
- *eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.“¹⁷*

Innerhalb des REHK ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in der **Steuerungsregelung 3** beschrieben. Demnach sollen sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen darüber hinaus nur zugelassen werden, wenn sie der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.¹⁸

¹⁶ vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) – 3. Fortschreibung (2020).

¹⁷ vgl. ebd., Seite 10.

¹⁸ vgl. ebd., Seite 36.

II. Grundvoraussetzungen der Planung

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

-  ganz überwiegender Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente, wobei im Rahmen dieser Analyse ein Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % herangezogen wird
-  Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage.

1. Sortimentscharakter des Planvorhabens

1.1 Definition des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter / Lebensmitteldiscounter

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

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.¹⁹ Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung²⁰ wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden²¹.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung der Betriebsform „Lebensmittelvollsortimenter“ und zur Abgrenzung gegenüber

¹⁹ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

²⁰ Die Standard-Warenklassifikation wird seit 1978 insbesondere in der Konsumgüterwirtschaft in Deutschland genutzt und bspw. auch für die Binnenstatistik des Statistischen Bundesamtes verwendet.

²¹ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 366.

anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels werden die Definitionen der gängigen Betriebstypen nachfolgend kurz definiert:²²

Supermarkt:

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

Großer Supermarkt:

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

SB-Warenhaus:

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

Discounter:

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

LEH-Fachgeschäft:

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

Convenience Store:

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

Kleines Lebensmittelgeschäft:

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

Cash and Carry:

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

²² Quelle: ebd., Seite 364.

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

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	62
Lebensmittelnah Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	9	2.030	17	4.825	20
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zei- tungen / Zeitschriften, Elektro- waren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	15	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 90

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

Supermärkte als Vollsortimenter profilieren sich gerade im Frischebereich durch umfangreiche Angebote bei Obst und Gemüse sowie Bedientheken für Fleisch- und Wurstprodukte, zum Teil auch bei Käse / Feinkost und Fisch gegenüber den Discountern. Darüber hinaus wird ein deutlich breiteres und tieferes Angebot bei MoPro-Artikeln und dem Lebensmitteltrockensortiment geführt, ebenso bei Getränken (Einweg- und Mehrwegartikel) und Randsortimenten bei Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren u.v.m.

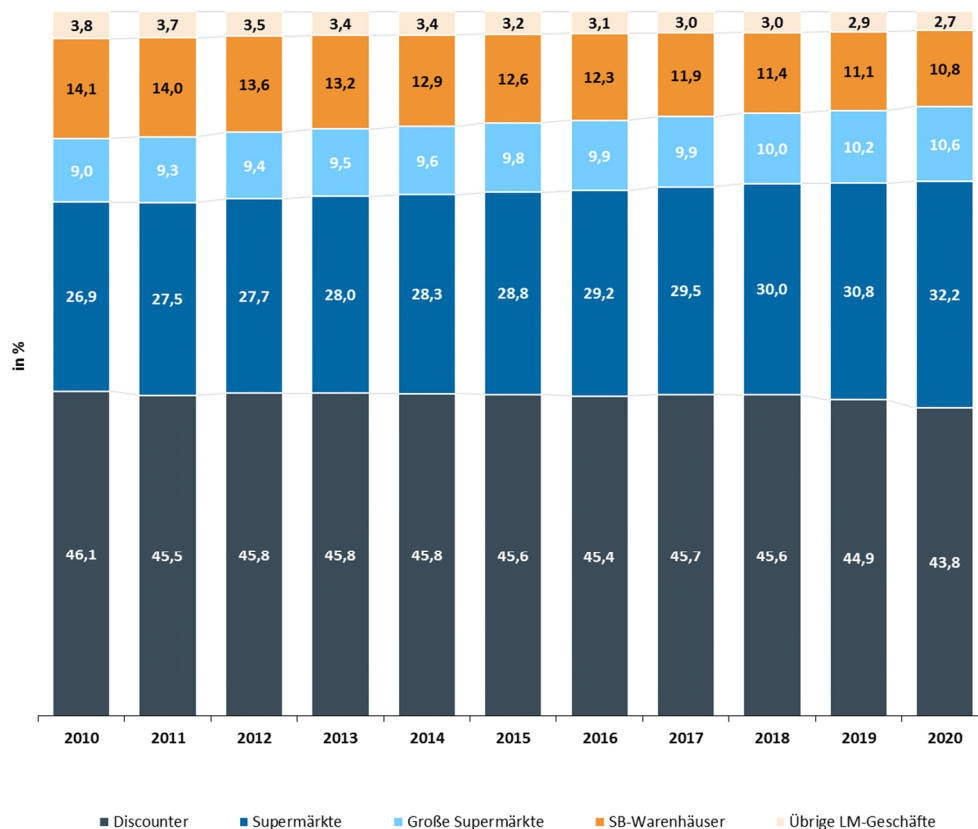
1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 – 1.500 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen.

Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren. 2020 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 256,4 Mrd. € erzielt²³. Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitativ volleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Abbildung 2: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Retail Institute 2021

Ein weiterer Entwicklungstrend der Branche, der ebenfalls seit Jahren zu beobachten ist, ist die starke Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel. So schrumpft nach wie vor die Anzahl der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, während andererseits die vier größten Unternehmen der Branche 85 % des Marktanteils auf sich vereinen²⁴. Bei den Discountern scheint der langanhaltende Wachstumstrend gebrochen. Seit 2012 hat die Zahl der Discounter abgenommen, während sich die Zahl der Supermärkte noch leicht erhöht hat.²⁵

²³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 64.

²⁴ Quelle: Bundeskartellamt „Bundeskartellamt besorgt über Konzentration im Lebensmittelhandel“, Gespräch des Präsidenten des Bundeskartellamtes mit der dpa am 01.06.2013.

²⁵ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 77.

1.3 Bewertung der Sortimentsstruktur des Planvorhabens

Vor dem Hintergrund der in Tabelle 1 dargestellten Sortimentsstruktur bei Lebensmittelsupermärkten bzw. Lebensmitteldiscountern sowie der Sortimentsliste der Stadt Dortmund (siehe Kapitel I., 2.3) kann das Vorhaben in Kirchhörde wie folgt bewertet werden:

-  Anhaltspunkt dafür, ob das Vorhaben die erste der Grundvoraussetzungen für die Planung erfüllt, ist das Warenangebot des geplanten Marktes. Hierbei ist ausschlaggebend, ob es sich hinsichtlich des Sortiments um einen Nahversorger handelt. Bei Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche kann davon ausgegangen werden, dass ein Lebensmittelmarkt am Planstandort hinsichtlich seines Warenangebotes die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllt. Dies trifft nach GMA-Erfahrungen auf alle geprüften Betriebstypen in einer Größenordnung zwischen 900 und 1.200 m² Verkaufsfläche zu, und wäre letztlich im Rahmen der Baugenehmigung festzuschreiben.
-  Gemäß Masterplan Dortmund 2021 sind sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch ein Großteil der Nonfood I-Artikel (bspw. Drogeriewaren) als nahversorgungsrelevant einzustufen. Hinzu kommen Sortimente aus dem Nonfood II-Bereich (Zeitungen / Zeitschriften, Blumen). Es ist also davon auszugehen, dass dieses Kriterium durch das Vorhaben in allen drei geprüften Betriebstypenszenarien eingehalten wird und mindestens 90 % der Verkaufsfläche des Vorhabens mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt wird.

Diese Grundvoraussetzung zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW ist damit bei Einhaltung eines geringen Flächenanteils für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente²⁶ erfüllt.

2. Standort des Vorhabens

Als zweites Kriterium, ob ein Vorhaben die Grundvoraussetzungen für eine wohnortnahe Versorgung erfüllt, ist die städtebauliche Integration des Standortes zu bewerten. Hier werden zunächst der Makrostandort Dortmund-Kirchhörde sowie der Mikrostandort Hagener Straße beschrieben und bewertet.

3. Mesostandort Dortmund-Kirchhörde

Der Planstandort in Kirchhörde ist dem Stadtbezirk Hombruch zuzuordnen. Der Stadtbezirk Hombruch zählt gegenwärtig rd. 57.050 Einwohner²⁷ und ist bevölkerungsmäßig der zweitgrößte und flächenmäßig der größte der Dortmunder Bezirke. Hombruch gliedert sich insgesamt in 28 statistische Unterbezirke.

Der Stadtbezirk wird abseits der Siedlungsflächen von ausgedehnten Waldgebieten und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Siedlungsflächen befinden sich im Norden und

²⁶ hier zugrunde gelegt: weniger als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente; der Nachweis hierfür ist durch den Antragsteller zu erbringen.

²⁷ Quelle: Stadt Dortmund, Jahresbericht 2018, Bevölkerung, Stand: 31.12.2017 (Hauptwohnsitz).

Osten des Bezirks im Wesentlichen zwischen der Autobahn A 45 und der Bundesstraße B54. Darüber hinaus queren mehrere Ausfallstraßen den Bezirk und verbinden Hombruch mit den Nachbarbezirken sowie mit den Nachbarstädten Herdecke und Witten.

Einzelhändlerisch ist in Hombruch v. a. das Stadtbezirkszentrum Hombruch entlang der Har-kortstraße prägend, welches mit seinen Angeboten insbesondere auf den Stadtbezirk ausgerichtet ist und auch nennenswerte Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs aufweist. Darüber hinaus gibt es in Hombruch die drei Nahversorgungszentren Eichlinghofen, Lücklemberg und Kirchhörde sowie den ebenfalls der Nahversorgung dienenden Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen. Ergänzt wird die Nahversorgungsfunktion in Hombruch durch die Nahversorgungsstandorte Barop, Löttringhausen, Persebeck-Kruckel, Hagener Straße und Baroper Kirchweg.²⁸

4. Mikrostandort Hagener Straße

Der Planstandort als ehemaliges Zechengelände befindet sich am südlichen Rand des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Unterbezirk Kirchhörde-West in Grenznähe zur Stadt Herdecke. Das zur Verfügung stehende Areal grenzt im Südosten an die Hagener Straße. Derzeit ist die gesamte Fläche ungenutzt und weitgehend umzäunt. Weite Teile des Planareals sind versiegelt und liegen brach. Der Einfahrtsbereich (s. Foto 1) wird derzeit als Aufenthaltsplatz für Busse während der Pausenzeiten der Busfahrer genutzt.

Das unmittelbare Standortumfeld ist im Nordosten (Kirchhörde) und Osten (Bittermark) durch Wohnnutzungen geprägt (vgl. Karte 1). Unmittelbar östlich des Areals verläuft ein Waldweg (Fußweg) am Kirchhörder Bach entlang, der eine fußläufige Anbindung an die Wohnquartiere im Bereich Kobbendelle und am Frache darstellt und der auch an das neue Wohnquartier angebunden werden soll. Im Süden sowie im Südwesten bestehen ebenfalls Wohnnutzungen, aber auch Mischnutzungen z. B. in Form von Tennisplätzen / Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomie. Im Westen / Nordwesten befindet sich das Wohngebiet Löttringhausen. Dieses wird durch eine Bahntrasse vom Planstandort abgegrenzt. Eine Querungsmöglichkeit der Bahnlinien existiert derzeit durch eine Unterführung im Bereich der Hellerstraße. Nördlich des Planareals liegen die Sozialtherapeutischen Werkstätten zur Arbeits- und Berufsförderung Gottessegen. Darüber hinaus ist das Standortumfeld in allen Richtungen durch einen hohen Grünflächenbesatz geprägt.

Von der Hagener Straße aus ist der Standort sehr gut einsehbar. Es existiert bereits eine Zufahrt, jedoch müsste diese für die geplanten Einzelhandels- und Wohnnutzungen ggf. vergrößert werden. Folgt man der Hagener Straße in südliche Richtung, so gelangt man nach etwa einem halben Kilometer in das angrenzende Herdecker Stadtgebiet. In nördliche Richtung befinden sich nach ca. 300 – 400 m am Abzweig Kirchhörder Straße einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, u. a. ein Hunde- / Tierfachgeschäft, eine Apotheke, eine Bäckerei und ein Sonnenstudio. Hierbei handelt es sich um eine kleine Einzelhandelsagglomeration, jedoch nicht um einen ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Folgt man der Hagener Straße weiter in nördliche Richtung, so gelangt man nach weiteren ca. 600 m zum Nahversorgungszentrum Kirchhörde.

²⁸ Quelle: Masterplan Einzelhandel, Stadt Dortmund 2021, S. 234 f.

Die verkehrliche Anbindung des Planstandortes erfolgt über die Hagener Straße. In südliche Richtung gelangt man von der Hagener Straße auf die Dortmunder Landstraße mit Anbindung zur Bundesstraße B 54 (Dortmund-Zentrum – Herdecke). Von der B 54 kommt man innerhalb kürzester Zeit auf die Autobahn A 45 sowie im Weiteren über das Westhovener Kreuz auf die Autobahn A 1. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die direkt am Planstandort gelegene Bushaltestelle Spissenagelstraße gegeben. Diese wird von der Linie 450 (Herdecke Schanze – Dortmund Westfalenhallen) angefahren. Darüber hinaus befindet sich in südlicher Richtung in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle Hellerstraße.

Beidseitig auf den Hagener Straße befinden sich Bürgersteige und Fahrradwege, die jedoch recht schmal ausgeprägt sind. Aufgrund der topografischen Unterschiede mit ansteigender Topografie in beide Richtungen der Hagener Straße ist derzeit nicht von umfangreichem Fahrradverkehr auszugehen, entlang des Kirchhörder Bachs und aus Löttringhausen heraus bestehen jedoch gute Anbindungen durch die flachere Topografie.

5. Standortbewertung

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

Positive Standortfaktoren:

- + ausreichende Flächenverfügbarkeit von weitgehend bereits versiegelten Flächen
- + fußläufige Erreichbarkeit des Standortes von den geplanten neuen Wohnnutzungen auf dem Areal sowie von z. T. den umgebenden Wohngebieten
- + gute Anbindung des Standortes sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV
- + Streukundenpotenzial durch Lage an der Verkehrsachse Hagener Straße (Dortmund – Herdecke).
- + Lage in einem bislang unterversorgten Teilbereich von Dortmund-Kirchhörde, in dem durch die Wohngebietsentwicklung rund 1.000 Einwohner hinzukommen (s. auch Kap. IV., 2.)

Negative Standortfaktoren:

- Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- Standort bislang nicht durch Einzelhandel geprägt.

Zusammenfassend ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten hervorzuheben, dass sich der Planstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Masterplan Einzelhandel befindet. Die fußläufige Erreichbarkeit ist von dem neuen Wohngebiet als sehr gut zu bewerten, von den umliegenden Wohngebieten aufgrund der topografischen Gegebenheiten bzw. die Abtrennung durch die Bahngleise allerdings eingeschränkt. Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV. Insgesamt handelt es sich perspektivisch um einen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort, der der Nahversorgung der heute unterversorgten Teilräumen Bittermarkt und Löttringhausen-Süd inkl. des neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Zechengelände dient.

Abbildung 3: Lageplan Hagener Straße 401



Quelle: JSWD, Stand 15.10.2021

Foto 1: Einfahrt Planstandort Hagener Straße



GMA 2022

Foto 2: Hagener Straße



6. Zwischenfazit zu den Grundvoraussetzungen der Planung

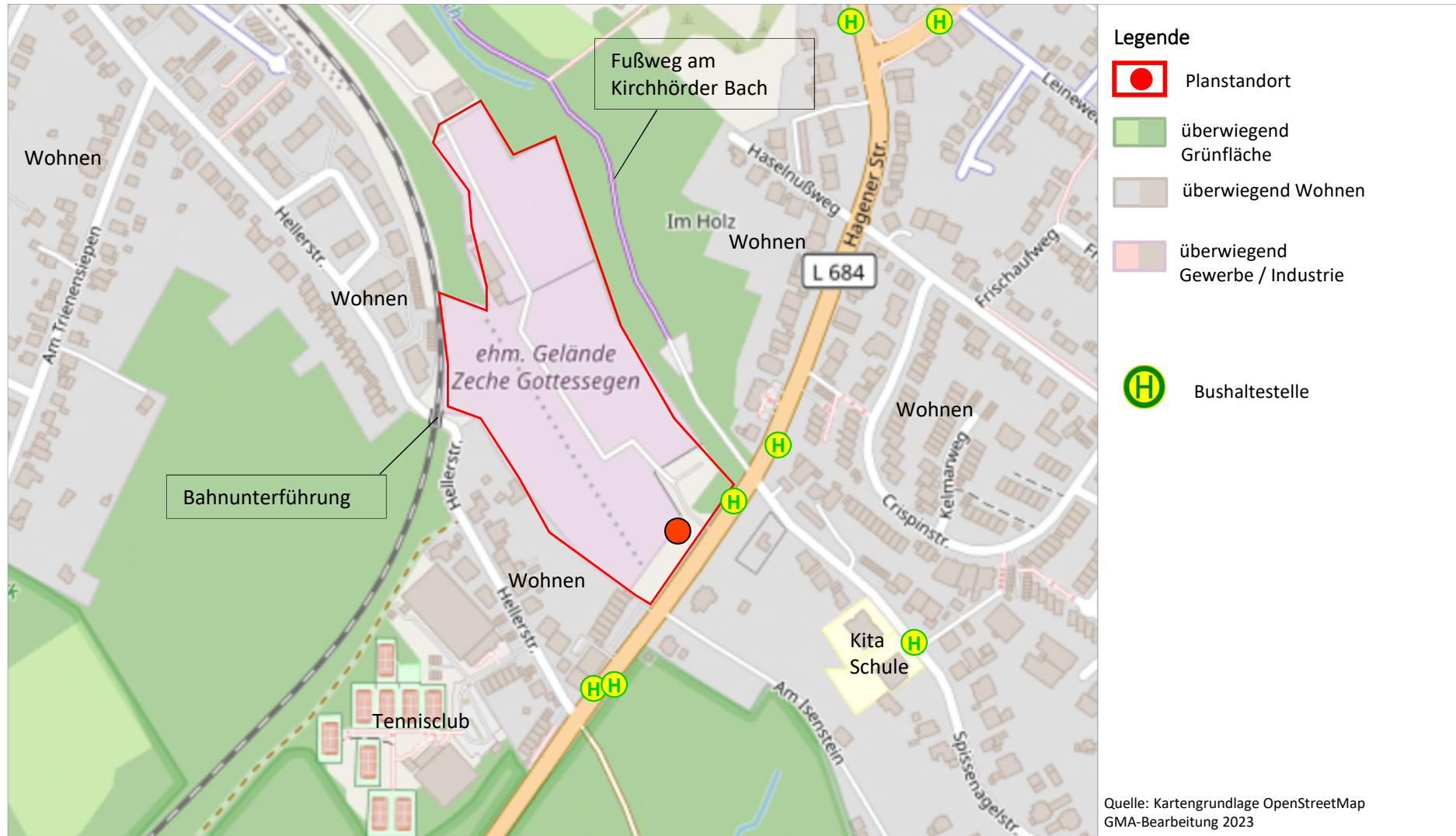
Unter Berücksichtigung der Maßgaben der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW sind die Grundvoraussetzungen zur Planung wie folgt zu bewerten:

- /** Der geplante Lebensmittelmarkt wird sowohl im Falle eines Lebensmitteldiscounters als auch Lebensmittelvollsortimenters voraussichtlich auf **mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** gemäß Sortimentsliste der Stadt Dortmund führen. Für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ist nur ein geringer Flächenanteil vorgesehen.²⁹ Damit erfüllt das Vorhaben die erste Grundvoraussetzung (ganz überwiegender Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente) gemäß Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW.
- /** Der Ansiedlungsstandort weist einen eindeutigen Wohngebietsbezug auf und kann somit als **siedlungsräumlich integriert** bewertet werden. Das Vorhaben wird v. a. Siedlungsbereiche Bittermark, Löttringhausen-Süd, Schanze und Schnee versorgen. In diesem Bereich ist derzeit kein Lebensmittelmarkt ansässig. Der nächstgelegene Anbieter befindet sich in nördlicher Richtung im Nahversorgungszentrum Kirchhörde. Damit wird auch die zweite Grundvoraussetzung (städtebaulich integrierte Lage) erfüllt.

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

²⁹ Der Nachweis hierfür ist letztlich durch den Antragsteller zu erbringen.

Karte 1: Mikrostandort Hagener Straße



III. Ausnahmevoraussetzung 1 - Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe

Ziel 6.5-2 führt aus, dass Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche realisiert werden dürfen, wenn – neben anderen Ausnahmekriterien, die allesamt kumulativ zu erfüllen sind³⁰ – nachweislich eine Lage in den (umliegenden) zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das **Nahversorgungszentrum Kirchhörde** (NVZ) rund 1 km in nördlicher Richtung zum Vorhabenstandort. Es ist damit vom Planstandort aus zwar theoretisch fußläufig erreichbar, allerdings erschweren die topografischen Unterschiede die fußläufige Erreichbarkeit spürbar³¹. Gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund besteht in direkter räumlicher Nähe kein weiterer zentraler Versorgungsbereich. In Bezug auf die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der Hagener Straße sind jedoch v. a. städtebauliche Gründe als Ausnahmekriterien anzuführen.

Das **NVZ Kirchhörde** befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Hombruch im statistischen Bezirk Kirchhörde-Löttringhausen und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Distanz von rd. 170 m und in Ost-West-Richtung über rd. 130 m auf den Kreuzungsbereich Hagener Straße / Kirchhörder Berg. Es handelt sich um ein kompaktes NVZ mit einem Edeka Supermarkt im Zentrum und kleinteiligen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld. Innerhalb des Zentrums bestehen keine brach liegende Areale oder Potenzialflächen, die als optionale Flächen für das Einzelhandelsvorhaben in der Hagener Straße infrage kommen könnten. Zudem ist auch auf keine unterausgenutzten Grundstücke hinzuweisen. Das Zentrum wird überwiegend durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser geprägt, in deren Erdgeschoss-lagen sich Einzelhandelsbetriebe oder ergänzende Nutzungen befinden.

Karte 2: Nahversorgungszentrum Kirchhörde



Quelle: Masterplans Einzelhandel Dortmund 2021, GMA

³⁰ siehe Kapitel IV. und V.

³¹ Dies zeigt sich auch bei der Abgrenzung der 700-m-Gehwegradien um den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kirchhörde und den Planstandort (vgl. Karte 5).

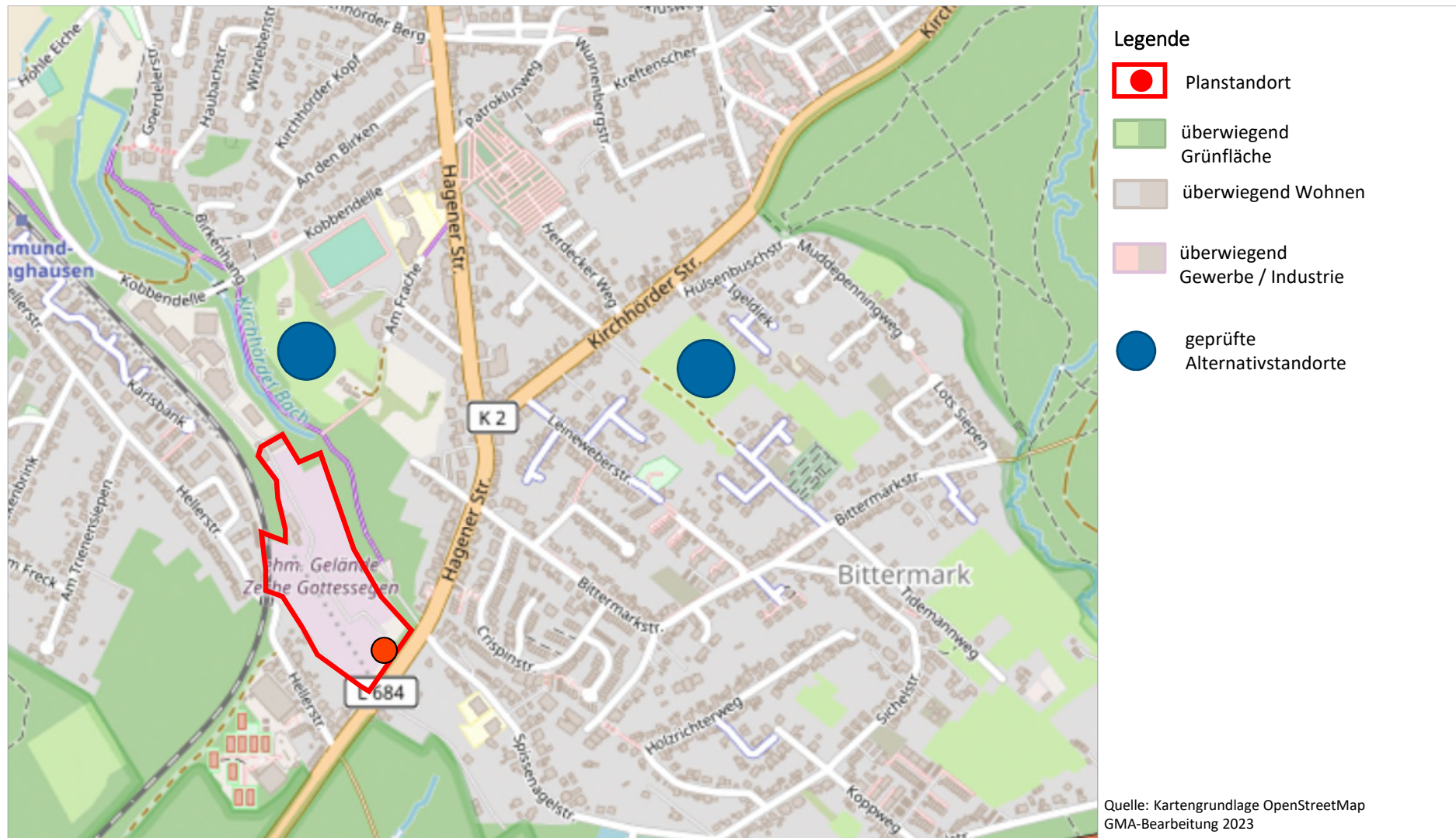
Gemäß des Masterplans sind im statischen Bezirk Bittermark und im Unterbezirk Löttringhausen-Süd räumliche **Versorgungslücken** in der Lebensmittelversorgung festzuhalten. Beide Siedlungsbereiche weisen derzeit keinen Lebensmittelmarkt auf, verfügen jedoch auch über keine fußräumige Anbindung an einen zentralen Versorgungsbereich oder solitären Lebensmittelmarkt. Bei dem nächstgelegene Lebensmittelmarkt für diesen Siedlungsbereich handelt es sich um den Edeka-Markt im NVZ Kirchhörde, der jedoch mit einer Distanz von 1 km (ausgehend vom Planstandort) sowie der Tatsache, dass das NVZ topografisch erhöht liegt, nur bedingt für (mobilitätseingeschränkte) Personen zu erreichen ist. Des Weiteren sind hier die überwiegend sehr schmalen Gehwege an der Hagener Straße anzuführen. Eine etwaige Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes – für den es nach gutachterlicher Prüfung auch keine möglichen Flächen im Zentrum gibt – würde demnach nicht zu einer Verbesserung der fußläufigen Versorgungsfunktion in Bittermark und Löttringhausen-Süd sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen führen.

Innerhalb des Nahbereichs des Vorhabens (vgl. Kapitel IV.1) sind darüber hinaus keine besser geeigneten Standorte anzuführen. Zwar befinden sich verschiedene Freiflächen im Nahbereich, die jedoch hinsichtlich ihrer Flächenverfügbarkeit, Anbindung oder potenziellen Nahversorgungsfunktion nicht für eine entsprechende Ansiedlung geeignet sind:

-  Im Bereich der Kirchhörder Straße befindet sich eine rückwärtig, in zweiter Reihe gelegene landwirtschaftliche genutzte Fläche, die zwar eine ausreichende Größe für einen Lebensmittelmarkt, jedoch nicht für die geplanten Wohneinheiten, aufweist. Auch hinsichtlich der Anbindung weist dieser Potenzialstandort im Vergleich zum Planstandort Defizite auf, da nur eine fußläufige Anbindung an die Kirchhörder Straße besteht, die im vorderen Bereich einspurig als Pkw-Zufahrt für die angrenzenden Wohngrundstücke dient, jedoch aufgrund der benachbarten Grundstücke auch nicht verbreitert werden kann. Demnach ist eine Erschließung nicht gesichert (vgl. Karte 2). Darüber hinaus müsste bei diesem Standort Grünfläche neu versiegelt werden, was beim Planstandort nicht der Fall ist. Darüber hinaus würde könnte dieser Standort zwar Einwohner im Bereich Bittermark versorgen, er befindet sich jedoch abgelegen von Löttringhausen-Süd und würde stärker in das fußläufige Umfeld des Nahversorgungszentrums Kirchhörde eingreifen.
-  Eine zweite größere Freifläche befindet sich in abseitiger Lage im südlichen und südwestlichen Umfeld des Sportplatzes des Kirchhörder SC im Bereich Kobbendelle / Am Frache. Es handelt sich um eine topografisch gewellte, naturnahe Grünfläche nördlich des Kirchhörder Bachs, die gemäß Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Demnach kann sie nicht als mögliche Potenzialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dienen. Zudem ist aufgrund der Lage der Fläche nicht von einer Verbesserung der fußläufigen Versorgungsfunktion von Bittermark auszugehen.

Aus gutachterlicher Sicht liegen somit v. a. städtebauliche Gründe i. S. des Ziel 6.5-2 LEP NRW vor, die eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich oder an einem stärker integrierten Standort nicht möglich machen. Besser integrierte bzw. geeignete Alternativstandorte liegen ebenfalls nicht vor.

Karte 3: Alternativstandorte im Nahbereich



IV. Ausnahmevoraussetzung 2 - Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

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

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

1. Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft

1.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

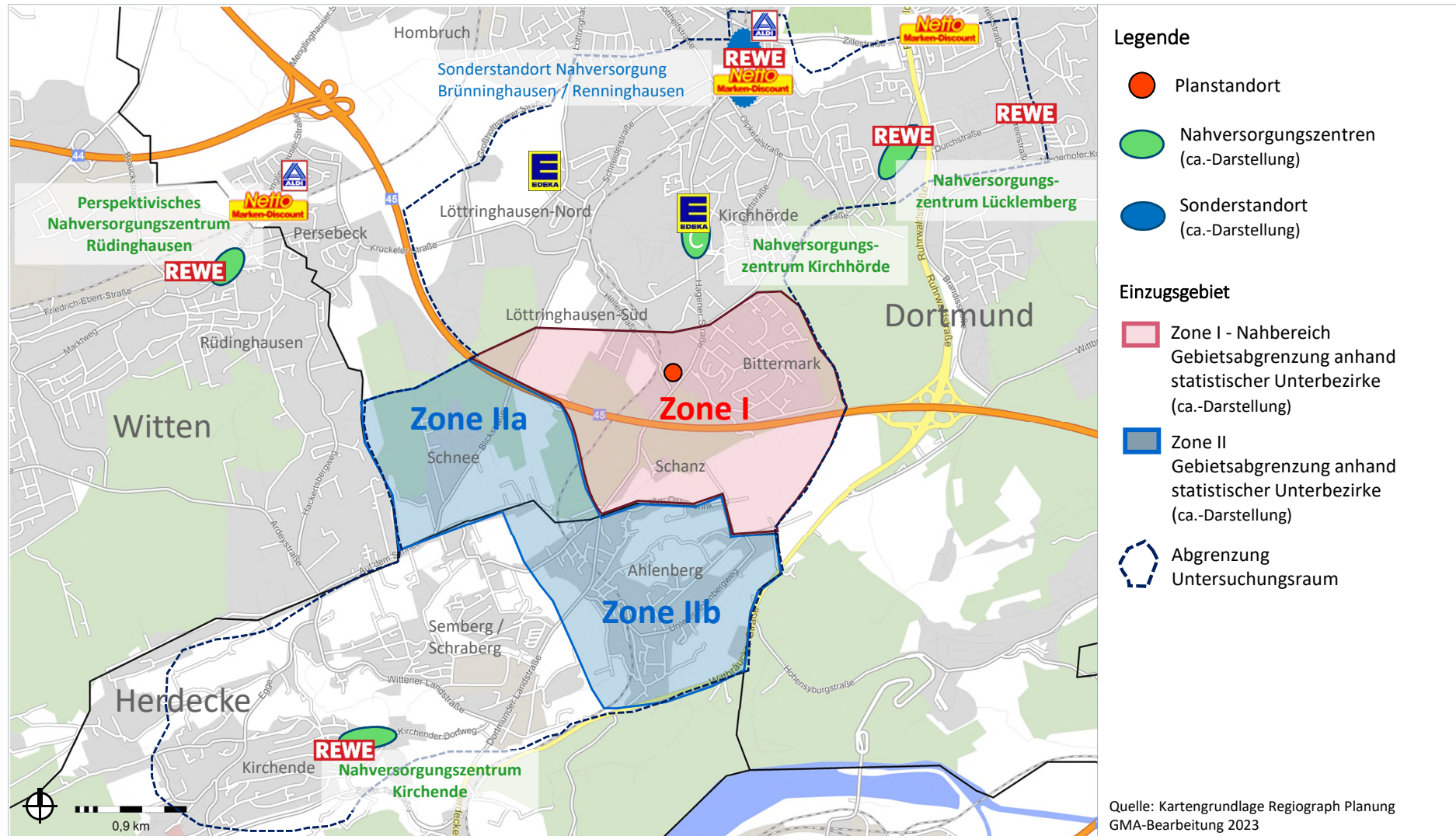
- ▀ Lage des Planstandortes im Siedlungsraum
- ▀ verkehrliche Erreichbarkeit mit dem Pkw sowie ÖPNV
- ▀ mögliche Betriebstypen, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- ▀ Wettbewerbssituation in Dortmund-Kirchhörde und angrenzenden Stadtteilen bzw. im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel IV.).
- ▀ wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie / städtebauliche Zäsuren, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten Lebensmittelmarkt am Standort Hagener Straße 401 in Kirchhörde ein Einzugsgebiet abgrenzen, welches im Wesentlichen folgende statistische Unterbezirke (Dortmund) bzw. Ortsteile (Herdecke) umfasst:³²

▀ Zone I:	Dortmund: Nahbereich Bittermark, Löttringhausen-Süd, Schanze	ca.	3.780 Einwohner
▀ Zone IIa:	Dortmund: Schnee	ca.	450 Einwohner
▀ Zone IIb:	Herdecke: Ahlenberg	ca.	2.340 Einwohner
▀ Zonen I – II insgesamt:		ca.	6.560 Einwohner

³² Quelle: Einwohnerzahlen auf Basis von GfK GeoMarketing (Stand: 31.12.2021)

Karte 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 6.560 Einwohner. Zu diesem Nachfragepotenzial wird auch die Kaufkraft der künftig im Neubaugebiet Hagener Straße 401 lebenden Bevölkerung hinzutreten, die bei ca. 400 - 500 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Anzahl von 2,2 Personen pro Haushalt auf ca. 880 - 1.100 Einwohner geschätzt werden kann. Somit würden **im Einzugsgebiet ca. 7.440 - 7.660 Personen** leben, von denen ca. 63 – 64 % auf Zone I und ca. 36 – 37 % auf Zone II entfallen. Hierbei wurde eine Differenzierung der Zone II in den Dortmunder Teil (Zone IIa: ca. 6 % der Einwohner) und der Herdecker Teil (Zone IIb: ca. 31 %) vorgenommen, um den unterschiedlichen Kommunen Rechnung zu tragen und die Kundenherkunft transparent darzustellen. Aus beiden Teilräumen der Zone II ist jedoch die gleiche Einkaufsorientierung auf den Planstandort zu erwarten (vgl. Marktanteilkonzept, Kap. V, 2).

Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes v. a. infolge der verkehrlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Wettbewerbsüberschneidungen mit Konkurrenzstandorten nicht abzuleiten. So befindet sich nördlich des Planstandortes ca. 1 km entfernt das NVZ Kirchhörde mit dem Supermarkt Edeka sowie weiteren kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben. Im Süden, in der Nachbarkommune Herdecke, liegt im Kreuzungsbereich Westender Weg / Kirchnahdorfweg das Nahversorgungszentrum Kirchende mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und angeschlossenem Getränkemarkt sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Apotheke, Bäckerei, Bioladen).

Darüber hinaus ist für das Vorhaben aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit einem gewissen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Dieser wird nachfolgend in Form sog. Streuumsätze berücksichtigt.

In der folgenden Wettbewerbsbetrachtung, der Ermittlung der Umsatzherkunft sowie der Bewertung potenzieller Auswirkungen, werden ferner die an das Einzugsgebiet angrenzenden Bereiche berücksichtigt. Dieser Teilraum wird im Folgenden als Untersuchungsraum bezeichnet (vgl. Karte 4).

1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigene Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft³³ im Jahr 2022 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.760 €. Davon entfallen auf

	Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.826 €
	Nichtlebensmittel	ca. 3.934 €.

³³ Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

Unter Berücksichtigung der Kaufkraftkoeffizienten³⁴ sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte errechnet sich für das abgegrenzten Einzugsgebiet am Planstandort ein untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln von insgesamt max. 22,3 Mio. €³⁵**. Davon entfallen auf den Dortmunder Teil des Einzugsgebietes rd. 15,6 Mio. € (davon 14,3 Mio. € auf die Zone I und 1,3 Mio. € auf die Zone IIa) und auf den Herdecker Teil (Zone IIb) rd. 6,7 Mio. €.

Perspektivisch ist hinsichtlich der demografischen Entwicklung bis zum Jahr 2040 über das Planvorhaben „Hagener Straße 401“ hinaus von einem weiteren Zuwachs der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet auszugehen, welcher durch einen moderaten zu erwartenden Anstieg der Pro-Kopf-Ausgabewerte weiter verstärkt wird. Diese Effekte bleiben im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ jedoch unberücksichtigt.

2. Aktuelle Versorgungssituation (Wettbewerbssituation)

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation wurde von der GMA im Oktober 2022 eine Erfassung des projektrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet sowie in angrenzenden Bereichen durchgeführt. Da der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser berücksichtigt.

2.1 Angebotssituation im Dortmunder Teil des Untersuchungsraums

Der Dortmunder Teil des Untersuchungsraums umfasst im Wesentlichen die Ortsteile Kirchhörde, Bittermark, Schnee, Persebeck, Kruckel, Löttringhausen, Brünninghausen, Lücklemborg und Wellinghofen (in Teilen). Folgende Angebotssituation kann hier festgehalten werden:

 An der Hagener Straße befindet sich, etwa 1 km in nördliche Richtung vom Planstandort entfernt, das **Nahversorgungszentrum Kirchhörde**. Als Magnetbetrieb fungiert hier ein Edeka Supermarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche. Vorgelagert des Marktes befindet sich eine Parkplatzanlage. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist nur eine relativ geringe Anzahl von Parkplätzen vorhanden. Hier kommt es insbesondere in den Stoßzeiten zu Engpässen. In direkter Nachbarschaft zum Edeka-Markt sind in den Straßen Kirchhörder Berg sowie Hagener Straße zahlreiche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, u. a. eine Bäckerei, ein Feinkostgeschäft, ein Optiker, ein Sanitätshaus und eine Apotheke sowie Fachgeschäfte bei Bekleidung und Schuhen ansässig. Ergänzend gibt es verschiedene Dienstleistungsbetriebe wie z. B. eine Sparkassenfiliale, einen Friseur und mehrere Ärzte. Eine Eisdiele sowie eine Pizzeria runden das Angebot am Standort ab.

Die Anbindung mit dem Pkw erfolgt aus nördlicher und südlicher Richtung über die Hagener Straße. Östliche und westlich des NVZ befinden sich überwiegend Wohngebiete.

³⁴ Verwendung Kaufkraftkennziffern auf Postleitzahlebene von MB Research 2018: Für die Stadt Dortmund liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 94,7 und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0. Die Kaufkraftkennziffern der im Einzugsgebiet gelegenen Postleitzahlgebiete liegen hingegen auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Dortmund: PLZ-Gebiet 44229: 121,9; 44227: 102,1; Herdecke: PLZ-Gebiet 58313: 118,6).

³⁵ Bei einer Realisierung von 500 Wohneinheiten am Planstandort. Bei 400 Wohneinheiten ist insgesamt von einem leicht geringeren Kaufkraftvolumen auszugehen (Einzugsgebiet gesamt 21,6 Mio. €; davon in Zone I ca. 13,6 Mio. €).

Von diesen erreicht man den Standort gut fußläufig. Mit dem ÖPNV ist der Einzelhandelsstandort über die Bushaltestelle Kirchhörde angebunden.

Insgesamt ist das NVZ Kirchhörde mit einem kleinflächigen Lebensmittelanbieter (Edeka) und dem sonstigen kleinteiligen Einzelhandelsangebot als kompakter zentraler Versorgungsbereich für ein weitläufiges Einzugsgebiet³⁶ zu bewerten. Flächen zur Ansiedlung weiterer bzw. zur Erweiterung vorhandener Betriebe existieren nicht; dennoch stellt sich das NVZ als stabil dar.

- Entlang der **Hagener Straße** befinden sich neben dem genannten zentralen Versorgungsbereich einige wenige kleine Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Reformhaus). Zwischen dem Planstandort und dem NVZ Kirchhörde existieren am Abzweig Kirchhörder Straße mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe in Form einer Bäckerei, eines Bekleidungsfachgeschäftes sowie eines Fachgeschäftes für Beleuchtung. Laut Masterplan Einzelhandel 2021 handelt es sich bei dem Standort jedoch nicht um einen Nahversorgungsstandort. Im Dortmunder Teil des Einzugsgebietes (Zone I und IIa) gibt es zum aktuellen Zeitpunkt somit keinen Lebensmittelmarkt.
- Im östlichen Bereich des Untersuchungsraums ist darüber hinaus auf das **Nahversorgungszentrum Lücklemburg** hinzuweisen, in dem als wesentlicher Magnetbetrieb der Anbieter Rewe mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche ansässig ist. Darüber hinaus prägen den Einzelhandelsbestand im Zentrum ausschließlich kleinteilige Betriebe (u. a. Florist, Metzgerei, Goldschmiede, Bäckerei).
- Im Norden der Hagener Straße liegt der **Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen**.³⁷ Hier sind die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi-Nord sowie ein großflächiger Rewe-Markt mit integriertem Getränkemarkt ansässig. Der Standort liegt an der Hagener Straße, begrenzt im Norden durch die Zillestraße und im Süden durch die Gotthelfstraße. Aufgrund der guten Pkw-Anbindung sowie durch die Vielzahl der Parkplätze der einzelnen Märkte ist der Standort als autokundenorientiert einzustufen. Gleichwohl gibt es durch eine Bushaltestelle auch eine Anbindung mit dem ÖPNV.
- In **Dortmund-Löttringhausen** befindet sich an der Ecke Eichhoffstraße / Löttringhauser Straße ein Edeka Supermarkt mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche. Der Standort ist aufgrund seiner Lage im Wohngebiet als siedlungsräumlich integriert zu bewerten. Aufgrund fehlender weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie sonstiger gewerblicher Nutzungen handelt es sich jedoch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.
- Im angrenzenden **Wellinghofen** gibt es eine kleine Netto-Filiale (ca. 350 m² VK) sowie an der Preinstraße einen Rewe Supermarkt (rd. 330 m² VK). Netto liegt im Nahversorgungszentrum Wellinghofen, die Rewe-Filiale befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

2.2 Projektrelevante Wettbewerbssituation im Herdecker Teil des Untersuchungsraums

Der Herdecker Teil des Untersuchungsraums umfasst im Wesentlichen den Ortsteil Ahlenberg, Semberg, Schraberg und Kirchende. Folgende Angebotssituation kann hier festgehalten werden:

³⁶ Laut Masterplan Einzelhandel 2021 (Seite 225) umfasst das Einzugsgebiet die Ortsteile Bittermark, Kirchhörde-Ost, Kirchhörde-West, Löttringhausen-Süd und Schanze.

³⁷ Sonderstandort Nahversorgung gemäß Masterplan Einzelhandel 2021.

- Im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes, knapp 5 km vom Planstandort entfernt, befindet sich der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Kirchende**.³⁸ Dieser erstreckt sich entlang des Kirchender Dorfweges, wobei hier nur wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Bäckerei, Bioladen, Kiosk) ansässig sind. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, allerdings in Randlage am Westender Weg, gibt es einen Rewe Supermarkt mit separatem Getränkemarkt. Dieser verfügt über ein zeitgemäßes Marktkonzept und eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen.
- Weitere projektrelevante Lebensmittelanbieter sind sowohl im Einzugsgebiet (Zone IIb) als auch im übrigen Untersuchungsraum auf Herdecker Gemarkung nicht vorhanden.

2.3 Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb des Untersuchungsraums

- Nordwestlich des Planstandortes befinden sich am Nahversorgungsstandort **Persebeck-Kruckel** die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi-Nord.
- In der angrenzenden Nachbarstadt **Witten** gibt es im Stadtteil Rüdinghausen einen Rewe Supermarkt an der Friedrich-Ebert-Straße. Gemäß Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten handelt es sich bei dem Standort um ein perspektives Nahversorgungszentrum³⁹. Bei den wenigen weiteren vorhandenen Betrieben handelt es sich ausschließlich um kleinteilige Anbieter (Bäckerei, Apotheke)
- In einer Entfernung von ca. 3,3 km liegt das Dortmunder **Stadtbezirkszentrum Hombruch** mit einem vielfältigen Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Als größte Anbieter sind hier Kaufland, Rewe und Aldi zu nennen.
- In **Herdecke** stellt die Kernstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einen eigenständigen und mit der vorhandenen vielfältigen Angebotssituation starken Versorgungsstandort dar. Als Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind hier u. a. zwei Supermärkte (Rewe, Edeka), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi-Nord, Lidl) sowie die beiden Drogeriemärkte Rossmann und dm vorhanden.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation

Der geplante Lebensmittelmarkt am Standort Hagener Straße 401 wird v. a. mit den Angeboten des Nahversorgungszentrums Kirchhörde in Wettbewerb treten. Hiervon dürfte der Edeka-Markt an der Hagener Straße am stärksten betroffen sein. Dieser Markt ist derzeit als wichtiger Nahversorger für die im Süden von Dortmund-Kirchhörde liegenden Wohnquartiere und darüber hinaus als Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich zu bewerten. Aufgrund der Verkaufsflächengröße mit rd. 800 m² handelt es sich um einen vergleichsweise kleinen Supermarkt, der sich jedoch sehr modern präsentiert und als leistungsfähig zu bezeichnen ist. Auch das Parkplatzangebot vor dem Markt ist als gering zu bewerten. Erweiterungsmöglichkeiten sind am aktuellen Standort nicht gegeben.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsraums liegt der Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen. Hier befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi-Nord, Netto) und ein Vollsortimenter (Rewe). Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die Hagener Straße nimmt dieser Standort derzeit eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Bereich Kirchhörde ein.

³⁸ Einzelhandelsgutachten Stadt Herdecke, 2006.

³⁹ Fortschreibung Masterplan für die Stadt Witten, 2016

In den angrenzenden Bereich Löttringhausen-Nord und Lücklemborg hat sich die Nahversorgungssituation durch die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelbetriebe (Edeka, Rewe) in den vergangenen Jahren verbessert.

In der Nachbarkommune Herdecke liegt im Bereich Kirchende der zentrale Versorgungsbe-
reich Nahversorgungszentrum Kirchende. Der ansässige Rewe Lebensmittelmarkt fungiert
hier als Magnetbetrieb. Für die Einwohner in Kirchhörde übt der Standort aufgrund seiner
Lage und Entfernung keine wesentliche Versorgungsfunktion aus.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Einzugsgebiet (Zone I und II) aktuell keine Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Der nächstgelegene Supermarkt (Edeka) befindet sich im NVZ Kirchhörde. Aufgrund der baulichen Strukturen im Nahversorgungszentrum ist die Erweiterung dieses relativ kleinen Marktes nicht möglich. Es existieren auch keine Flächenpotenziale zur Realisierung eines großflächigen Anbieters im Nahversorgungszentrum.

Durch die Ansiedlung von Lebensmittelanbietern in Löttringhausen und Lücklemborg hat sich zwar die Versorgungssituation für die jeweiligen Ortsteile verbessert, gleichwohl sind mehrere Versorgungslücken im Stadtbezirk Hombruch vorzufinden. Im Untersuchungsraum ist hier insbesondere auf die Versorgungslücken im Bezirk Bittermark sowie im Unterbezirk Löttringhausen-Süd hinzuweisen⁴⁰.

3. Zwischenfazit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

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

- Die aktuelle Versorgungssituation im Dortmunder Einzugsgebiet ist **unter quantitativen Gesichtspunkten** deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. In diesem Bereich ist derzeit kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Auch die gesamten statistischen Bezirke Kirchhörde-Löttringhausen und Bittermark weisen bei rd.12.680 Einwohnern⁴¹ mit nur zwei Lebensmittelmärkten (Edeka im NVZ Kirchhörde, Edeka im Nahversorgungsstandort Löttringhausen) eine Unterversorgung auf. Mit etwa 168 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner liegt der Wert unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 432 m² / 1.000 Einwohner⁴²). Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Nahrungs- und Genussmittelbereich in diesem Bereich⁴³ liegt derzeit bei rd. 38, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.
- Unter **räumlichen Gesichtspunkten** ist anzumerken, dass der Vorhabenstandort zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, sich dieser jedoch in siedlungs-

⁴⁰ Masterplan Einzelhandel 2021, Seite 213.

⁴¹ Dortmund Statistik, Stand 31.12.2021.

⁴² handelsdaten aktuell 2022

⁴³ In die Berechnung der Zentralität für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im statistischen Bezirk Kirchhörde-Löttringhausen wurden die Umsätze der dort ansässigen Lebensmittelmärkte und des kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandels (= 14,4 Mio. €) sowie die Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel (= 29,5 Mio. €) berücksichtigt.

räumlich integrierter Lage befindet. Durch das Vorhaben kann v.a. die räumliche Versorgungssituation in den südlichen Bereichen von Kirchhörde und Löttringhausen sowie in Bittermark und den angrenzenden Wohnbereichen gesichert werden.

Das **Einzugsgebiet** umfasst im Nahbereich **die Siedlungen** Bittermark, Löttringhausen-Süd und Schanze (Zone I) sowie in Zone II den Dortmunder Unterbezirk Schnee und den Herdecker Ortsteil Ahlenberg. Der geplante Lebensmittelmarkt wird keine darüber hinausgehende überörtliche Bedeutung erreichen, da in Herdecke und Witten eigene Versorgungsstrukturen bestehen.

Zur Bestimmung des „**wohnnahen**“ Bereichs wird im aktuellen Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen 2021 auf die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes abgestellt. Als Orientierungswert für den wohnnahen Bereich in verdichteten, städtischen Räumen wird ein ca. 700 m bis 1.000 m fußläufiger Radius genannt, welcher „je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (...) weiter gefasst werden kann.“⁴⁴ Unter Berücksichtigung der sehr spezifischen topografischen und siedlungsräumlichen Strukturen in Kirchhörde ist jedoch ein individuell abgegrenzter wohnnaher Bereich heranzuziehen. Dieser umfasst aus Gutachtersicht die statistischen Unterbezirke Bittermark, Löttringhausen-Süd und Schanze und ist somit mit dem in Kapitel IV., 1. abgegrenzten Einzugsgebiet in der Zone I gleichzusetzen. Inklusive der neu hinzukommenden Einwohner leben hier künftig zwischen ca. 4.660 und 4.880 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 13,6 - 14,3 Mio. €. ⁴⁵

Derzeit steht kein konkreter Betreiber für den Standort fest, sodass im Folgenden drei Betriebstypenvarianten geprüft werden, für die jeweils als Ausgangswert einer Schwellenwertanalyse eine Verkaufsfläche von 900 m² zu Grunde gelegt wird (vgl. Kap. I,1).

- **Szenario I:** Lebensmittelvollsortimenter
- **Szenario II:** Lebensmitteldiscounter (bspw. Aldi Nord oder Lidl)
- **Szenario III:** Lebensmitteldiscounter Netto.

In Szenario III wurde im Vergleich zu Szenario II ein Netto Lebensmitteldiscounter geprüft, da dieser Anbieter eine deutlich niedrige Flächenleistung als bspw. Lidl und Aldi aufweist und damit im Verhältnis geringere Auswirkungen mit sich bringt. Zudem führen Netto Lebensmitteldiscounter im Vergleich zu Aldi und Lidl weniger Nonfood Artikel – so liegt der Umsatzanteil von Netto bei Nonfood Artikeln bei rd. 13 %. ⁴⁶

Bei Gegenüberstellung des prognostizierten Umsatzes der Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln (für die Herleitung der Umsatzerwartung ist auf Kapitel V., 2. zu verweisen) mit der vorhandenen Kaufkraft im wohnnahen Bereich, beläuft sich die (theoretische) Kaufkraftabschöpfung in den einzelnen Szenarien auf die in Tabelle 2 dargestellten Werte.

⁴⁴ vgl. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichberechtigung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021). Seite 35.

⁴⁵ Für die weiteren Berechnungsschritte zur Ermittlung der Umsatzerwartung am Planstandort, der rechnerischen Kaufkraftbindung und der Umverteilungswirkungen wird mit dem nach oben gerundeten Mittelwert von 14,0 Mio. € gerechnet.

⁴⁶ Aldi und Lidl weisen mit rd. 20 % einen deutlich höheren Umsatzanteil für Nonfood Artikel auf.

Tabelle 2: Rechnerische Kaufkraftbindung nach Szenarien

Szenarien	Kaufkraft- potenzial im Nahbe- reich in Mio. €	Umsatzerwartung Food in Mio. €				Rechnerische Kaufkraftbindungsquote in %			
		1.200 m² VK	1.100 m² VK	1.000 m² VK	900 m² VK	1.200 m² VK	1.100 m VK	1.000 m² VK	900 m² VK
Szenario I Voll- sortimenter	14,0	5,1	4,8	4,4	4,1	36	34	31	29
Szenario II Discounter	14,0	6,7	6,2	5,8	5,2	48	44	41	37
Szenario III Netto-Markt	14,0	4,5	4,2	3,9	3,6	32	30	28	26

Quelle: GMA-Berechnungen 2023, Werte gerundet

Im Falle der Ansiedlung eines **Lebensmittelvollsortimenters (Szenario I)** oder eines **Netto Lebensmitteldiscounters (Szenario II)** liegt die Kaufkraftbindung auch bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² unter bzw. nur marginal über dem im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 genannten Anhaltswert von 35 %.

Bei der Ansiedlung eines **leistungsstärkeren Lebensmitteldiscounters (Szenario II)** liegt die Kaufkraftbindung bei 1.200 m² Verkaufsfläche mit ca. 48 % deutlich über diesem Anhaltswert. Dies ist ein Anzeichen, dass das Vorhaben ggf. die wohnortnahe Versorgungsbedeutung überschreitet. Dabei jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein derzeit stark unterversorgtes Gebiet handelt – im Einzugsgebiet sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden; der nächstgelegene Wettbewerber ist der Edeka-Supermarkt im NVZ Kirchhörde. Vor diesem Hintergrund kann es einem Anbieter wie Lidl oder Aldi Nord gelingen, einen hohen Anteil der Kaufkraft gerade aus dem Nahbereich an sich zu binden (vgl. auch Tab. 4 zu den Marktanteilen im Einzugsgebiet). Die stärkste Kaufkraftabschöpfung ist hierbei in der Zone I des Einzugsgebietes zu erwarten, in der rd. 4,4 – 4,5 Mio. € des Lebensmittelumsatzes erwirtschaftet werden (rd. 66 % des zu erwartenden Lebensmittelumsatzes).

Durch die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche wird die Versorgungssituation in Bittermark, Löttringhausen Süd sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen auf der einen Seite deutlich verbessert, gleichzeitig ist der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, das NVZ Kirchhörde, nur rund 1 km entfernt. Der diesem Zentrum zugeordnete Versorgungsraum gemäß Masterplan Einzelhandel Dortmund 2021 umfasst auch Teile des Einzugsgebietes des projektierten Lebensmittelmarktes, wenn auch sich die fußläufigen Einzugsgebiete des Planstandortes und des Edeka-Marktes im NVZ aufgrund der Distanz und der Topografie in Kirchhörde kaum überschneiden (vgl. Karte 5). Dennoch spricht die vergleichsweise hohe rechnerische Kaufkraftbindung in Szenario II in Zusammenschau mit der Versorgungsfunktion des relativ nahe gelegenen NVZ Kirchhörde, in dem es keine Möglichkeit zur Erweiterung des etablierten Edeka-Marktes gibt, für eine flächenseitig leicht reduzierte Variante eines Discounters gemäß Szenario II.

Unter Berücksichtigung der spezifischen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Kirchhörde und vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Unterausstattung gewährleistet das Planvorhaben grundsätzlich in allen drei Betriebstypenszenarien eine wohnortnahe Versorgung mit einer angemessenen Kaufkraftbindung im wohnortnahen Bereich; ein Discounter im Sinne von

Szenario II sollte mit Blick auf die Kaufkraftbindung jedoch auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² begrenzt werden. Dann liegt die rechnerische Kaufkraftbindung im Nahbereich zwar immer noch bei rund 44 %, es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass es sich um den einzigen Discounter in Kirchhörde handelt, der eine fußläufige Versorgungsfunktion ausübt. Darüber hinaus sind die Umsatzumverteilungswirkungen in einer Größenordnung, die keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Zentrum verursacht (vgl. Kap. V, 3.2, Tab. 7).

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

V. Ausnahmevoraussetzung 3 - Beeinträchtigungsverbot

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

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

Daran anschließend erfolgt die Bewertung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet und der potenziellen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sowie auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte. Dabei wird untersucht, inwiefern die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen aufgrund der Umsatzumverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen umschlagen können und ob durch den möglichen Wegfall von Anbietern versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei den von der GMA verwendeten Berechnungsmodellen handelt es sich um **modifizierte Gravitationsmodelle**, die auf die Gravitations- und Potenzialmodelle aus der geografischen Handelsforschung zurückgreifen. Als Prämissen der Marktanteil- wie Umsatzumverteilungsrechnung werden berücksichtigt:

- Die **Attraktivität** des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld (regionale Wettbewerbssituation). Die Attraktivität des Planstandortes bzw. vorhandener Wettbewerbsstandorte wird dabei ausgedrückt durch den Verkaufsflächenumfang und weitere, den jeweiligen Standort betreffenden Faktoren (Lage, Verkehrsanbindung usw.).
- Als weiterer Parameter fließt der **Distanzwiderstand** in die Rechenmodelle ein. Er ergibt sich aus der Entfernung (Fahrzeit zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten und dem Untersuchungsstandort – angebotsseitig) bzw. zu den Wettbewerbsstandorten / dem Planstandort (nachfrageseitig). Die Entfernungsdaten werden mit Hilfe eines sog. Routenplaners ermittelt (jeweils schnellste Route zum Planstandort).

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung des projektierten Lebensmittelmарktes, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die

in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.⁴⁷

2.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Szenario I (Vollsortimenter)

Für den geprüften Vollsortimenter (Supermarkt) wird bei Verkaufsflächenspannen zwischen 900 und 1.200 m² ein Umsatz von 4,8 – 6,0 Mio. € prognostiziert.⁴⁸ Davon entfallen ca. 4,1 – 5,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 0,7 – 0,9 Mio. € auf sonstige (Nonfood-)Sortimente. Aus dem über das Marktanteilkonzept ermittelten Umsatz lässt sich unter Zugrundelegung der geprüften Verkaufsflächen eine Flächenproduktivität für den Supermarkt von rd. 5.000 – 5.350 € je m² Verkaufsfläche ermitteln. Die prognostizierte Flächen- und Umsatzleistungen bilden einen realitätsnahen worst-case ab⁴⁹.

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzprognose für einen Supermarkt am Planstandort (Szenario I)

Zonen Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteile in %	900 m ² VK	1.000 m ² VK	1.100 m ² VK	1.200 m ² VK
			Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	14,0	19 - 25	2,7	3,0	3,2	3,4
Zone II a	1,3	11 - 16	0,1 – 0,2	0,1 - 0,2	0,2	0,2
Zone II b	6,7	11 - 16	0,7 - 0,8	0,8 - 0,9	0,9	1,0
Einzugsgebiet gesamt	22,0	16 - 22	3,7	4,0	4,3	4,6
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,4	0,4	0,5	0,5
Gesamtumsatz food			4,1	4,4	4,8	5,1
Umsatzerwartung Nonfood (15 %)			0,7	0,8	0,8	0,9
Umsatzerwartung gesamt			4,8	5,2	5,6	6,0

Quelle: GMA-Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich

2.2 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Szenario II (Discounter)

Für den geprüften Lebensmitteldiscounter wird ein Umsatz zwischen ca. 6,6 Mio. € und 8,4 Mio. € aus dem Marktanteilkonzept abgeleitet. Davon entfallen zwischen ca. 5,2 Mio. € und 6,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 1,3 - 1,7 Mio. € auf sonstige (Nonfood-)Sortimente. Der Gesamtumsätze entsprechen Flächenleistungen von ca. 7.000 - 7.350 € je m² Verkaufsfläche.

Zur Einordnung: Durchschnittlich erwirtschaftet der Anbieter Aldi Nord auf rd. 930 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von rd. 6,0 Mio. € (ca. 6.450 € / m² VK); der Anbieter Lidl bei ähnlicher Verkaufsflächengröße hingegen einen Umsatz von rd. 8,6 Mio. € (ca. 9.320 € je m² VK)⁵⁰

⁴⁷ Für das neue Wohnquartier wird der Mittelwert der zu erwartenden Einwohnerzahl von ca. 1.000 zu Grunde gelegt (= 450 Wohneinheiten).

⁴⁸ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

⁴⁹ Laut Hahn Retail Estate Report 2022 / 2 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Supermärkten zwischen ca. 4.390 € (Rewe) – 5.130 € (Edeka) je m² Verkaufsfläche.

⁵⁰ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023.

Die zumindest im Vergleich zu Lidl unterdurchschnittlichen Flächenleistungen sind auf das vergleichsweise einwohnerschwache Einzugsgebiet zurückzuführen.⁵¹

Darüber hinaus ist in der Handelswissenschaft unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche. Demzufolge bilden die ermittelten Werte einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzprognose für einen Lebensmitteldiscounter am Planstandort (Szenario II)

Zonen Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteile in %	900 m ² VK	1.000 m ² VK	1.100 m ² VK	1.200 m ² VK
			Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	14,0	25 – 32	3,5	3,8	4,1	4,4 – 4,5
Zone II a	1,3	15 – 20	0,2	0,2 – 0,3	0,2 – 0,3	0,2 – 0,3
Zone II b	6,7	15 – 20	1,0	1,1 – 1,2	1,2 – 1,3	1,3 – 1,4
Einzugsgebiet gesamt	22,3	22 – 28	4,7	5,2	5,6	6,0 – 6,1
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,5	0,6	0,6	0,6 – 0,7
Gesamtumsatz food			5,2	5,8	6,2	6,7
Umsatzerwartung Nonfood (20 %)			1,3	1,4	1,5	1,7
Umsatzerwartung gesamt			6,6	7,2	7,8	8,4

Quelle: GMA-Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich

2.3 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft Szenario III (Netto-Markt)

Bei Realisierung eines Netto Lebensmitteldiscounters wird eine Umsatzspanne je nach Verkaufsfläche von ca. 4,1 – 5,2 Mio. € prognostiziert.⁵² Davon entfallen ca. 3,6 - 4,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 0,5 - 0,7 Mio. € auf sonstige (Nonfood-)Sortimente.

Aus den über das Marktanteilkonzept ermittelten Umsätzen lassen sich unter Zugrundelegung einer Verkaufsfläche von 900 - 1.200 m² Flächenproduktivitäten von rd. 4.350 - 4.550 € je m² Verkaufsfläche ermitteln. Die prognostizierten Flächen- und Umsatzleistungen eines Netto Lebensmitteldiscounters bildet einen realitätsnahen worst-case ab⁵³. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche; bei sinkender Verkaufsfläche steigen im Umkehrschluss die Flächenleistungen. Demzufolge bilden die in Tabelle 5 dargestellten Werte einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

⁵¹ Für alle Betreiber gilt, dass die Entscheidung für einen Standort und eine Verkaufsflächengröße nicht nur vom zu erwartenden Umsatz allein zusammenhängt, sondern mit einer Gesamtschau der Kosten für Grundstückskauf / Miete, Baukosten sowie den wettbewerblichen Rahmenbedingungen. Nach langjährigen GMA-Erfahrungen erzielen alle Lebensmittelfilialisten eine große Spannbreite an Flächenleistungen, die durchaus bis zu 50 % über oder unter den im Hahn Retail Real Estate Report genannten Flächenleistungen liegen können.

⁵² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

⁵³ Laut Hahn Retail Estate Report 2022 / 2023 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Netto bei rd. 4.700 € / m², jedoch bezogen auf eine Verkaufsflächengröße von rd. 807 m². Ein durchschnittlicher Netto-Filiale erwirtschaftet demnach rd. 3,8 Mio. €.

Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzprognose für einen Netto-Markt am Planstandort (Szenario III)

Zonen Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktan- teile in %	900 m² VK	1.000 m² VK	1.100 m² VK	1.200 m² VK
			Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I	14,0	20 – 25	2,8	3,0	3,2 - 3,3	3,4
Zone II a	1,3	5 – 8	< 0,1	< 0,1	0,1	0,1
Zone II b	6,7	5 – 8	0,4	0,4 - 0,5	0,4 - 0,5	0,5
Einzugsgebiet gesamt	22,3	15 - 19	3,2 - 3,3	3,5	3,8	4,0 – 4,1
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,3 – 0,4	0,4	0,4	0,4 – 0,5
Gesamtumsatz food			3,6	3,9	4,2	4,5
Umsatzerwartung Nonfood (13 %)			0,5	0,6	0,6	0,7
Umsatzerwartung gesamt			4,1	4,5	4,8	5,2

Quelle: GMA-Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

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

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

- ▀ die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben
- ▀ die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- ▀ die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- ▀ die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

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

Bei der **Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Wettbewerbsliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben

in der Leistungsfähigkeit führen; die Aussagen des § 1 Abs. 4 BauGB zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile, zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützen jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standort- und den Nachbarkommunen auswirkt (vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Allerdings reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07). Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Dortmund und Herdecke bewertet.

Im Zuge des Vorhabens sollen am Standort rd. 400 - 500 Wohneinheiten realisiert werden, sodass konservativ geschätzt ein Einwohnerzuwachs im direkten Umfeld des Vorhabens von rd. 880 – 1.100 Einwohnern zu erwarten sein wird. Insgesamt werden die Einwohner bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 2,6 – 3,3 Mio. € aufweisen, wobei davon auszugehen ist, dass ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft aufgrund der direkten räumlichen Nähe zum geplanten Lebensmittelmarktes selber zugeführt werden. Im Sinne eines realistischen worst-case-Ansatzes wird jedoch davon ausgegangen, dass rd. max. 50 % der hinzukommenden Kaufkraft (ca. 1,5 Mio. €) dem Markt zugutekommen werden und damit in der weiteren Berechnung als **umsatzumverteilungsneutral** zu bewerten sind⁵⁴.

Für die einzelnen Lagen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraums sind Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel zu erwarten, die sich wie folgt darstellen bzw. nach einzelnen Standortlagen zu den nachstehenden Umverteilungsquoten führen (vgl. nachfolgende Tabellen 6 - 8). Die Gewichtung der ermittelten Umvertei-

⁵⁴ Hierbei wird - wie in den vorangegangenen Rechenschritten - von der Realisierung von 450 Wohneinheiten ausgegangen.

lungswirkungen auf die einzelnen Lagen erfolgte unter Berücksichtigung der räumlichen Distanz, der aktuellen Ausstattung, der Versorgungsbedeutung innerhalb des Untersuchungsraums sowie der Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben.

3.1 Umverteilungseffekte bei Realisierung von Szenario I (Vollsortimenter)

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Supermarkt) lassen sich die in folgender Tabelle 6 dargelegten Umverteilungswirkungen ermitteln. Da in Szenario I ein Vollsortimenter (Supermarkt) geprüft wird, ist in diesem Szenario von höheren Auswirkungen gegenüber dem NVZ Kirchhörde auszugehen als in den beiden anderen Szenarien, die jeweils ein Discount-Format bewerten. Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass mit Edeka im NVZ Kirchhörde ein betriebstypengleicher Anbieter ansässig ist. Die Umverteilungswirkungen liegen daher in Szenario I gegenüber dem NVZ Kirchhörde zwischen 11 % bei einem Supermarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche am Planstandort und bei ca. 7 - 8 % bei einem Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche.

In den weiteren umliegenden zentralen Versorgungsbereichen liegen die Umverteilungswirkungen dagegen deutlich niedriger.

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln – Szenario I (Vollsortimenter)

Standortlagen	Umsatz Bestand in Mio. €	VK 1.200 m ²		VK 1.100 m ²		VK 1.000 m ²		VK 900 m ²	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatz	-	1,5	-	1,5	-	1,5	-	1,5	-
Nahversorgungszentrum Kirchhörde	4,3	0,4 – 0,5	11	0,4	9 - 10	0,3 - 0,4	8 - 9	0,3	7 - 8
Nahversorgungszentrum Lücklemborg	6,4	0,3 – 0,4	5	0,3	4 - 5	0,2 – 0,3	4	0,2 – 0,3	3 - 4
Nahversorgungszentrum Wellinghofen	3,1	0,1	3	0,1	2 - 3	< 0,1	2 - 3	< 0,1	2
Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen	16,6	1,0 – 1,1	6 - 7	0,9 - 1,0	5 - 6	0,8 - 0,9	5	0,7	4 - 5
sonstige Lagen im Untersuchungsraum in Dortmund	14,4	0,5	3 - 4	0,4 - 0,5	3 - 4	0,4	3	0,3 - 0,4	2 - 3
Dortmund gesamt	44,8	2,4 – 2,5	5 - 6	2,2	5	1,0 – 2,0	4 - 5	1,6 – 1,7	3 - 4
Nahversorgungszentrum Kirchende (Herdecke)	4,4	0,2 – 0,3	5 - 6	0,2	4 - 5	0,2	4 - 5	0,1 – 0,2	4
Untersuchungsraum gesamt	49,2	2,6 – 2,7	5 - 6	2,4	5	2,1 – 2,2	4 - 5	1,8	3 - 4
außerhalb des Untersuchungsraums	-	0,9 - 1,0	-	0,9	-	0,7 - 0,8	-	0,7	-
Summe	-	5,1	-	4,8	-	4,4	-	4,1	-

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3.2 Umverteilungseffekte bei Realisierung von Szenario II (Discounter)

Wie bereits oben ausgeführt, liegen die Umverteilungswirkungen gegenüber dem NVZ Kirchhörde in Szenario II deutlich niedriger als bei Szenario I, da hier ein Discounter geprüft wird. Dieser wirkt stärker gegen den Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen, wo mit Aldi Nord und Netto u.a. zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Bezogen auf den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, das NVZ Kirchhörde, sind maximale Auswirkungen in Höhe von 7 – 8 % festzuhalten.

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln – Szenario II (Discounter)

Standortlagen	Umsatz Bestand in Mio. €	VK 1.200 m²		VK 1.100 m²		VK 1.000 m²		VK 900 m²	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatz	-	1,5	-	1,5	-	1,5	-	1,5	-
Nahversorgungszentrum Kirchhörde	4,3	0,3	7 - 8	0,2 - 0,3	6 - 7	0,2 - 0,3	5 - 6	0,2	5
Nahversorgungszentrum Lückleberg	6,4	0,2 - 0,3	4	0,2 - 0,3	3 - 4	0,2	3 - 4	0,1 - 0,2	3
Nahversorgungszentrum Wellinghofen	3,1	0,1 - 0,2	4	0,1	3 - 4	0,1	3 - 4	< 0,1	2 - 3
Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen	16,6	1,9	11 - 12	1,7 - 1,8	10 - 11	1,5 - 1,6	9 - 10	1,3 - 1,4	8
sonstige Lagen im Untersuchungsraum in Dortmund	14,4	0,6	4	0,5 - 0,6	3 - 4	0,4 - 0,5	3 - 4	0,4	3
Dortmund gesamt	44,8	3,2	7	2,8 - 2,9	6 - 7	2,5 - 2,6	5 - 6	2,2 - 2,3	5
Nahversorgungszentrum Kirchende (Herdecke)	4,4	0,1 - 0,2	4	0,1 - 0,2	3 - 4	0,1 - 0,2	3 - 4	0,1	2 - 3
Untersuchungsraum gesamt	49,2	3,3 - 3,4	7	3,0	6 - 7	2,7	5 - 6	2,3 - 2,4	5 - 6
außerhalb des Untersuchungsraums	-	1,8 - 1,9	-	1,7	-	1,5 - 1,6	-	1,3 - 1,4	-
Summe	-	6,7	-	6,4	-	5,8	-	5,2	-

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3.3 Umverteilungseffekte bei Realisierung von Szenario III (Netto-Markt)

Da in Szenario III der im Vergleich zu den beiden anderen Szenarien umsatzschwächste Betriebstyp / Betreiber geprüft wurde, sind hier folglich auch die geringsten Umsatzumverteilungseffekte absehbar. In diesem Szenario liegen die Umverteilungswirkungen an allen Standorten deutlich unter 10 %

**Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln
– Szenario III (Netto-Markt)**

Standortlagen	Umsatz Bestand in Mio. €	VK 1.200 m ²		VK 1.100 m ²		VK 1.000 m ²		VK 900 m ²	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Umsatzumverteilungs-neutraler Umsatz	-	1,5	-	1,5	-	1,5	-	1,5	-
Nahversorgungszentrum Kirchhörde	4,3	0,2	4 - 5	0,1 - 0,2	4	0,1 - 0,2	3 - 4	0,1 - 0,2	3
Nahversorgungszentrum Lücklemburg	6,4	0,1 - 0,2	2 - 3	0,1 - 0,2	2	0,1	1 - 2	0,1	1 - 2
Nahversorgungszentrum Wellinghofen	3,1	0,1 - 0,2	4	0,1	3 - 4	0,1	3	< 0,1	2 - 3
Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen	16,6	1,1 - 1,2	6 - 7	1,0 - 1,1	6 - 7	0,9	5 - 6	0,8	4 - 5
sonstige Lagen im Untersuchungsraum in Dortmund	14,4	0,3 - 0,4	2 - 3	0,3	2	0,2 - 0,3	2	0,2 - 0,3	1 - 2
Dortmund gesamt	44,8	1,9 - 2,0	4 - 5	1,7 - 1,8	4	1,5 - 1,6	3 - 4	1,3 - 1,4	3
Nahversorgungszentrum Kirchende (Herdecke)	4,4	< 0,1	1 - 2	< 0,1	1 - 2	< 0,1	1 - 2	< 0,1	1
Untersuchungsraum gesamt	49,2	2,0	4	1,8	3 - 4	1,6	3 - 4	1,4	2 - 3
außerhalb des Untersuchungsraums	-	1,0	-	0,9	-	0,8	-	0,7	-
Summe	-	4,5	-	4,2	-	3,9	-	3,6	-

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen** je nach Ansiedlungsvariante am Standort Hagener Straße zu erwarten.

4.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung von Szenario I (Vollsortimenter)

Im Fall der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit **1.200 m² Verkaufsfläche** sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten:

- Die stärksten Umsatzumverteilungswirkungen wurden gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Kirchhörde** (rd. 11 %) ermittelt. Deutliche Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Edeka-Markt sind zu erwarten, jedoch profitiert der Markt derzeit von der geringen Wettbewerbssituation in Kirchhörde sowie im südlich angrenzenden Siedlungsgebiet. Eine Schließung des Marktes infolge einer Neuansiedlung am Standort Hagener Straße ist daraus nicht unmittelbar ableitbar, insbesondere, weil der Markt heute, trotz der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche von knapp 800 m² einen leistungsfähigen Marktauftritt aufweist. Dennoch liegen die Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung, die einen gewissen Frequenzverlust für diesen Anbieter erwarten lässt⁵⁵. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich zwar um ein stabiles, jedoch recht kleines Nahversorgungszentrum handelt, in dem es flächenseitig weder Erweiterungsmöglichkeiten für den Edeka-Markt noch für eine Neuansiedlung eines anderen Lebensmittelmarktes gibt (vgl. Kap. III.). Gutachterlicherseits ist angesichts der Umverteilungswirkungen in Zusammenschau mit den oben erläuterten worst case Prämissen eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² für einen Supermarkt am Planstandort als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich zu bezeichnen.
- Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Lücklemburg** sind Umsatzumverteilungswirkungen von max. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. 5 % zu erwarten. Als wesentlicher Wettbewerber ist der Lebensmittelvollsortiment Rewe anzuführen, der sich mit einem stabilen Marktauftritt präsentiert. Eine langfristige Betriebsschädigung des Marktes sowie spürbare Frequenzverluste im Zentrum sind bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.
- Das **Nahversorgungszentrum Wellinghofen** befindet sich in einer Entfernung von rd. 3,3 km (Luftlinie) und bildet damit keinen wesentlichen Wettbewerbsstandort. Die Umverteilungswirkungen liegen mit max. 3 % bzw. 0,1 Mio. € auf einem niedrigen Niveau; städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden.
- Am **Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen**, der im Lebensmittelbereich durch die Anbieter Rewe, Netto und Aldi geprägt, sind mit rd. 6 - 7 % bzw. 1,0 – 1,1 Mio. € spürbare Umverteilungswirkungen zu erwarten. Alle Anbieter präsentieren sich mit

55

Normalerweise sind solche Frequenzverluste auch für umliegende Nutzungen spürbar. Allerdings werden durch die Wohngebietsentwicklung auch in großem Umfang neue Einwohner nach Kirchhörde ziehen, für die das Nahversorgungszentrum mit seinen sonstigen Nutzungen (z.B. Apotheken, Kreditinstitute usw.) weiterhin das nächstgelegene Zentrum sein wird, da am Planstandort solche Nutzungen gerade nicht angesiedelt werden sollen. Daher kann aus den Umsatz- und Frequenzverlusten des Edeka-Marktes in Szenario I nicht zwangsläufig auf ebenso starke Frequenzverluste für das gesamte Zentrum geschlossen werden.

einem stabilen Marktauftritt und profitieren von den Synergieeffekten am Standort. Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung am Planstandort sind auszuschließen.

- /// In den **sonstigen Lagen im Dortmunder Teil des Untersuchungsraums** werden max. 0,5 – 0,6 Mio. € bzw. rd. 3 - 4 % wettbewerbswirksam. Hiervon sind die Lebensmittelanbieter in Löttringhausen (Edeka) und Wellinghofen (Rewe) betroffen. Vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte und der geringen Höhe der Umverteilungswirkungen können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.
- /// Umsatzumverteilungswirkungen werden auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Kirchende** (max. 5 – 6 %) erfolgen. Angesichts dieser Umsatzumverteilungsquote und der guten Standortrahmenbedingungen des dortigen Rewe-Marktes ist jedoch nicht von einer nachhaltigen Betriebsgefährdung dieses Anbieters auszugehen.
- /// Außerhalb des Untersuchungsraumes werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 1,0 Mio. € ausgelöst. Unter anderem werden hiervon das leistungsstarke Bezirkszentrum Hombruch, der Nahversorgungsstandort Persebeck-Kruckel, die Innenstadt von Herdecke sowie der Standort Rüdinghausen in Witten tangiert. Somit verteilen sich die vom Planvorhaben generierten Umsatzverluste auf eine Vielzahl von Standorten, aus denen sich keine negativen Auswirkungen ableiten lassen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche am Standort Hagener Straße v. a. zu Umsatzumverteilungswirkungen im NVZ Kirchhörde von ca. 11 % führen wird, die aber nicht zwangsläufig zu einem Marktaustritt des dort ansässigen Anbieter führen werden, da sich dieser trotz vergleichsweise geringer Verkaufsfläche sehr gut präsentiert und stark frequentiert ist. Dennoch sind die Wirkungen in einer Größenordnung, die gewisse Frequenzverluste für diesen Markt mit sich bringen kann. Vor dem Hintergrund dieser Umverteilungswirkungen in Zusammenschau mit den oben erläuterten worst case Prämissen und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten von Edeka im NVZ Kirchhörde ist eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² für einen Supermarkt am Planstandort als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich zu bezeichnen.

4.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung von Szenario II (Discounter)

Im Fall der Realisierung eines Lebensmitteldiscounters (bspw. Lidl oder Aldi Nord) mit max. **1.200 m² Verkaufsfläche** sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten:

- /// Auch im Falle dieser Ansiedlung sind höhere Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Kirchhörde** (rd. 7 - 8 %) zu erwarten. Diese sind für den Anbieter Edeka jedoch kompensierbar und führen nicht zu städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. deutlichen Frequenzverlusten im Zentrum. Grundsätzlich würde ein Discount-Format am Planstandort eine gute Ergänzung zum Vollsortimenter im NVZ Kirchhörde bilden und könnte zu Kaufkraftrückholungen v. a. gegenüber dem Sonderstandort Nahversorgung Brünninghausen / Renninghausen führen.

- Gegenüber den Dortmunder **Nahversorgungszentren Lücklemborg** und **Wellinghofen** sowie dem Herdecker **Nahversorgungszentrum Kirchende** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen mit max. 4 % auf einem geringen Niveau. Die wesentlichen Wettbewerber präsentieren sich mit einem stabilen Marktauftritt, sodass langfristige Betriebsschädigung eines einzelnen Anbieters nicht zu erwarten ist.
- Gegenüber dem **Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen** sind mit rd. 11 - 12 % bzw. knapp 2,0 Mio. € höhere Umverteilungswirkungen zu erwarten. Alle Anbieter präsentieren sich mit einem stabilen Marktauftritt und profitieren von der Synergieeffekten am Standort. Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung sind auszuschließen, würden jedoch auch keinen städtebaulich schützenswerten Standort treffen.
- In den **sonstigen Lagen im Dortmunder Teil des Untersuchungsraums** werden ca. 0,6 Mio. € bzw. rd. 4 % wettbewerbswirksam. Hiervon sind die Lebensmittelanbieter in Löttringhausen (Edeka) und Wellinghofen (Rewe) betroffen. Vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte und der geringen Höhe der Umverteilungswirkungen können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen.
- Außerhalb des Untersuchungsraumes werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 1,9 Mio. € ausgelöst. Unter anderem werden hiervon das leistungsstarke Bezirkszentrum Hombruch, der Nahversorgungsstandort Persebeck-Kruckel, die Innenstadt von Herdecke sowie der Standort Rüdinghausen in Witten tangiert. Somit verteilen sich die vom Planvorhaben generierten Umsatzverluste auf eine Vielzahl von Standorten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche v. a. zu Umsatzumverteilungswirkungen am Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen führen wird, die jedoch von dem dort ansässigen Anbieter kompensiert werden können. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

4.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen bei Realisierung von Szenario III (Netto-Markt)

Im Fall der Realisierung eines Netto Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche sind die geringsten Umverteilungswirkungen zu erwarten. Alle Lagen sind deutlich geringer betroffen als in Szenario I und II, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind:

- Gegenüber den Dortmunder **Nahversorgungszentren Kirchhörde, Lücklemborg** und **Wellinghofen** sowie dem Herdecker **Nahversorgungszentrum Kirchende** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen zwischen 1 – 2 % (NVZ Herdecke-Kirchende) und max. 4 - 5 % (NVZ Dortmund-Kirchhörde) auf einem niedrigen Niveau. Die wesentlichen Wettbewerber präsentieren sich mit einem stabilen Marktauftritt, sodass langfristige Betriebsschädigung eines Anbieters oder spürbare Frequenzverluste in den Zentren nicht zu erwarten sind.
- Gegenüber dem **Sonderstandort Brünninghausen / Renninghausen** sind mit max. 7 % bzw. 1,1 – 1,2 Mio. € leicht erhöhte Umverteilungswirkungen zu erwarten. Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung sind angesichts der guten Standortrahmenbedingungen jedoch auszuschließen.

- /** In den **sonstigen Lagen im Dortmunder Teil des Untersuchungsraums** werden ca. 0,3 Mio. € bzw. rd. 2 – 3 % wettbewerbswirksam. **Außerhalb des Untersuchungsraumes** werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 1,0 Mio. € ausgelöst. Die Umverteilungswirkungen liegen auf einem geringen Niveau; städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche nur zu geringen Umsatzumverteilungswirkungen führen würde, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

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

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Ansiedlungsvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen heranzuziehen. Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Dortmund-Kirchhörde sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- /** Den landesplanerischen Aussagen **zu Ziel 6.5-1** wird entsprochen, da sich der projektierte Standort innerhalb eines von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) befindet.
- /** Das **Ziel 6.5-2** (städtebauliches Integrationsgebot) wird durch das Planvorhaben ausnahmsweise eingehalten, weil
 - das Erweiterungsvorhaben voraussichtlich auf **mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** führt (siehe Kapitel II., 1.)
 - es sich bei dem Vorhabenstandort um eine **siedlungsräumlich integrierte Lage** handelt und **kein stärker integrierter Standort im südlichen Siedlungsgebiet des statistische Bezirks Kirchhörde-Löttringhausen existiert**, an dem das Vorhaben angesiedelt werden könnte (siehe Kapitel II., 2; Kapitel IV.,4.)
 - **siedlungsstrukturelle und auch städtebauliche Gründe** vorliegen, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen (siehe Kapitel III.)
 - das Planvorhaben eine **wohnnah Versorgung** gewährleistet (siehe Kapitel IV.) und
 - das Vorhaben in der geplanten Größenordnung **keine wesentlichen negativen Auswirkungen** auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausübt (siehe Kapitel V).

Diese Bewertung trifft auf alle betrachteten Betriebstypenszenarien zu, wobei in Szenario II (Discounter) eine höhere Kaufkraftbindung als der im Einzelhandelserlass genannte Orientierungswert erreicht wird. Hier wird – auch in Zusammenschau mit dem Versorgungsauftrag des NVZ Kirchhörde und dessen begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten – eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² empfohlen.

- /** Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** (Beeinträchtigungsverbot) sind in den betrachteten Szenarien II und III keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Dortmund oder im Umland zu erwarten (vgl. Kapitel V). Für Szenario I, der Ansiedlung eines Vollsortimenters (Supermarktes) wird vor dem Hintergrund der potenziellen Auswirkungen auf das NVZ Kirchhörde eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² als städtebaulich verträglich bewertet.

- Die **Ziele 6.5-5 und -7** sowie die **Grundsätze 6.5-4 und -6** LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.
- Da das Planvorhaben einen Solitärstandort darstellen wird, wird **Ziel 6.5-8** (Agglomerationsverbot) entsprochen.
- **Grundsatz 6.5-9** ist nicht von Belang, da die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- **Ziel 6.5-10** wird unter den oben genannten Prämissen eingehalten.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erfüllt sämtliche relevanten Voraussetzungen des LEP NRW, insbesondere die Ausnahmevoraussetzungen und -kriterien des Ziels 6.5-2 zur Festsetzung eines Sondergebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs soweit für einen Vollsortimenter (Szenario I) oder einen in Szenario II geprüften Lebensmitteldiscounter eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² festgesetzt würde.

6. Vereinbarkeit mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund 2021

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei dem Standort Hagener Straße um keinen zentralen Versorgungsbereich handelt. Bislang ist am Standort kein Einzelhandel vorhanden. Der Masterplan Einzelhandel 2021 ergänzt die landesplanerischen Vorgaben durch eigene Steuerungsgrundsätze⁵⁶. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass durch die zentralen Versorgungsbereiche eine flächendeckende Nahversorgung nicht gewährleistet werden kann, jedoch dürfen durch Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeübt werden. Daher sollten für eine Einschätzung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes folgende Kriterien geprüft werden:

- **Räumliche Versorgungslücke:** Wie bereits in Kapitel IV.4 erläutert, besteht eine räumliche Versorgungslücke im südlichen Siedlungsgebiet von Kirchhörde und Löttringhausen sowie in Bittermark und den angrenzenden Wohnbereichen.
- **Kaufkraftbindung:** Gemäß Masterplan Einzelhandel 2021 sollte bei einer Neuansiedlung / Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht mehr als 75-85 % (Orientierungswert) der im Naheinzugsbereich vorhandenen Kaufkraft bei Lebensmitteln durch die Neuerrichtung / Erweiterung und die ggf. sonstigen bestehenden Lebensmittelmärkte gebunden werden. Wie bereits oben dargestellt, werden in den drei betrachteten Betriebstypenszenarien beim maximalen geprüften Verkaufsflächenwert von 1.200 m² Verkaufsfläche im Nahbereich um den Planstandort zwischen 32 und 48 % der Lebensmittelkaufkraft durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort gebunden; weitere Wettbewerber gibt es im Standortumfeld nicht. Betrachtet man die gesamten statistischen Bezirke Kirchhörde-Löttringhausen und Bittermark, so weisen diese bei rd.12.680 Einwohnern⁵⁷ ein Kaufkraftvolumen von rd. 37,6 Mio. € auf. Mit nur zwei Lebensmittelmärkten (Edeka im NVZ Kirchhörde, Edeka im Nahversorgungsstandort Löttringhausen; Umsatz zusammen rd. 10,1 Mio. € bei Lebensmitteln) weist

⁵⁶ Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund 2021, Seite 83 ff.

⁵⁷ Dortmund Statistik, Stand 31.12.2021.

der Bereich eine Unterversorgung auf. Je nachdem welches Planvorhaben realisiert wird, ist künftig (bei jeweils max. 1.200 m² Verkaufsfläche) ein Zuwachs im Lebensmittelumsatz zwischen 4,5 und 6,7 Mio. € in diesem Bereich zu erwarten. Dies entspricht in der Summe künftig einer Kaufkraftbindung von 38 – 45 % in den Bezirken Kirchhörde-Löttringhausen und Bittermark, sodass der Schwellenwert des Masterplans in allen Szenarien nicht überschritten wird⁵⁸.

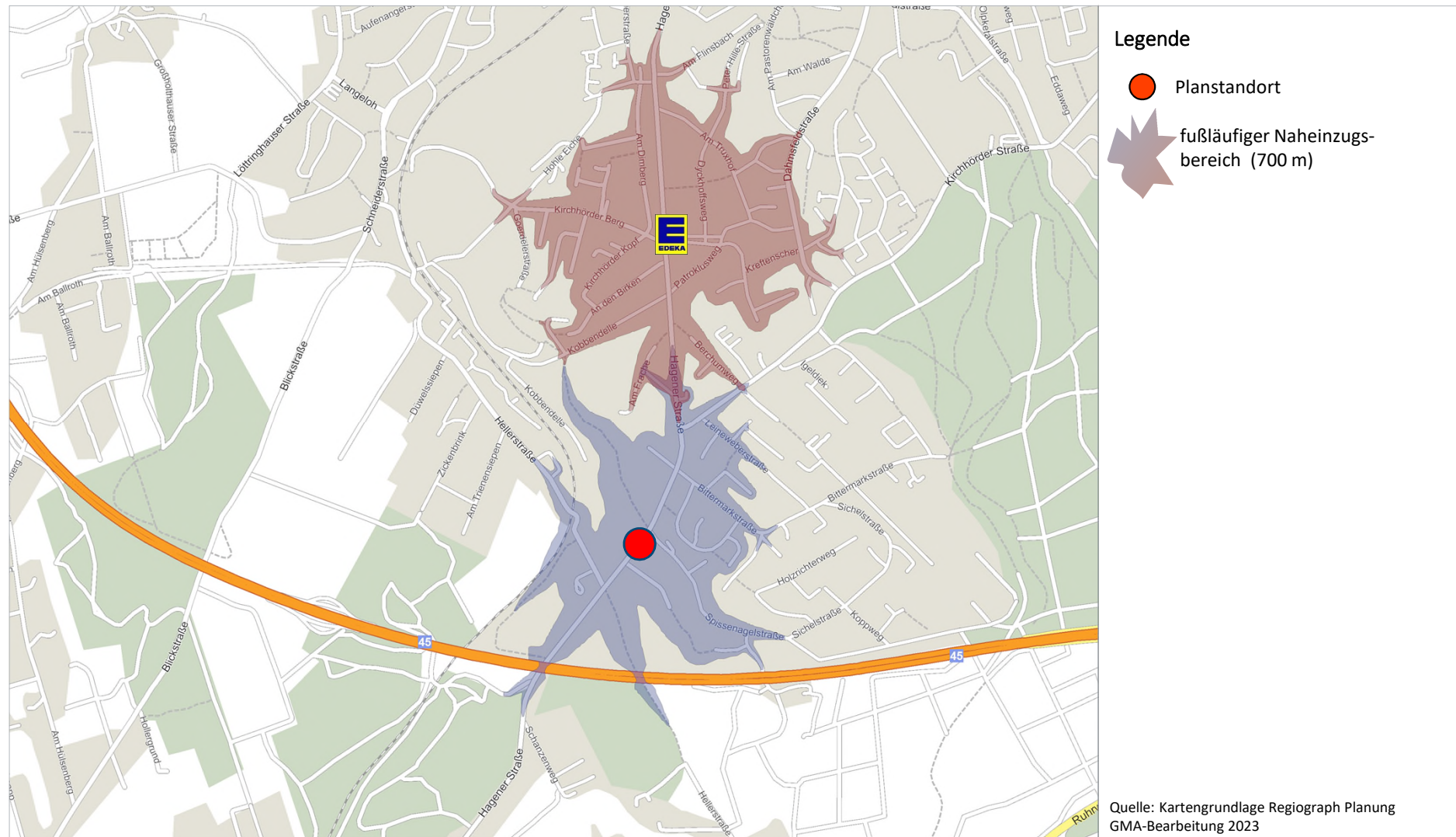
- Wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage:** Das unmittelbare Standortumfeld ist im Nordosten (Kirchhörde) und Osten (Bittermark) durch Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus entstehen auf dem Planareal selbst 400 – 500 neue Wohneinheiten. Im Westen befindet sich das Wohngebiet Löttringhausen. Dieses wird durch eine Bahntrasse vom Planstandort abgegrenzt. Eine Quermöglichkeit existiert im Bereich der Hellerstraße sowie über einen unmittelbar östlich des Areals verlaufenden Waldweg (Fußweg). Darüber hinaus ist das Standortumfeld in allen Richtungen durch einen hohen Grünflächenbesatz geprägt. Insgesamt handelt es sich um eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage.
- Keine Überschneidung Naheinzugsbereiche:** Gemäß der Masterplan Einzelhandel 2021 ist zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine Überschneidung der Naheinzugsbereiche (700 m-Gehwegradius) eines neuen Nahversorgungsstandortes mit dem eines zentralen Versorgungsbereiches zu vermeiden⁵⁹. Das Planareal befindet sich rd. 1 km entfernt vom Nahversorgungszentrum Kirchhörde. Damit tangiert der Standort den Naheinzugsbereich (700 m-Gehwegradius) eines zentralen Versorgungsbereiches lediglich geringfügig (vgl. Karte 5).
- Sortimente:** Bei Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche kann davon ausgegangen werden, dass ein Lebensmittelmarkt am Planstandort hinsichtlich seines Warenangebotes die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllt. Dies trifft nach GMA-Erfahrungen auf alle geprüften Betriebstypen zu.
- Kaufkraftabschöpfung:** Wie in Kapitel IV.4 dargestellt, wird bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in den einzelnen Ansiedlungsvarianten (**Szenario I** (Lebensmittelvollsortimenter) max. 36 %, **Szenario II (Lebensmitteldiscounter bspw. Lidl / Aldi)** max. 48 %, **Szenario III** (Lebensmitteldiscounter Netto) 32 %) der Orientierungswert des Masterplans nicht überschritten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen ist, sodass Orientierungswerte bis 50 % herangezogen werden können. Die verschiedenen Varianten der Planung (Szenario I – III) überschreiten diesen Orientierungswert nicht, sodass auch hier die Anforderungen an einen Nahversorger eingehalten werden.
- Verträglichkeit:** In allen Ansiedlungsvarianten (Szenario I – III) können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden, wobei dies in Szenario I (Vollsortimenter) nur für eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² zutrifft (vgl. Kap. V.4).

Somit sind die Kriterien des Masterplans Einzelhandel 2021 für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfüllt.

⁵⁸ Im Sinne eines worst-case Ansatzes wurden die Umverteilungswirkungen hier nicht berücksichtigt.

⁵⁹ s. Seite 84 Fortschreibung des Masterplans Dortmund.

Karte 5: Naheinzugsbereiche Planvorhaben und Nahversorgungszentrum Kirchhörde



7. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept REHK 2020

Gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK 2020 werden alle Voraussetzungen vom Vorhaben eingehalten:

- Standort in zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage:** Das Vorhaben befindet sich in einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage. Das unmittelbare Standortumfeld ist i. d. R. durch Wohnnutzungen geprägt (vgl. Karte 1). Darüber hinaus entstehen auf dem Planareal selbst 400 – 500 neue Wohneinheiten für voraussichtlich mehr als 1.000 Einwohner.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie der räumlichen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf bestehende bzw. zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind:** Wie bereits in Kapitel IV.4 erläutert, besteht eine räumliche Versorgungslücke im südlichen Siedlungsgebiet von Kirchhörde und Löttringhausen sowie in Bittermark und den angrenzenden Wohnbereichen. Durch das Vorhaben kann die fußläufige Versorgungsfunktion im Nahbereich des Vorhabens deutlich verbessert werden. Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO können ausgeschlossen werden, soweit für einen Vollsortimenter eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² festgeschrieben würde (vgl. Kapitel V.4).
- Eine Kaufkraftabschöpfung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus Nachbarkommunen, insbesondere durch die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben im Bereich von Gemeindegrenzen, soll nur in Ausnahmefällen, z.B. bei Versorgungslücken, im beiderseitigen Interesse und unter Ausschluss von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auf die sonstige Versorgungsstruktur, erfolgen:** Neben der schon beschriebenen Versorgungslücke auf dem Dortmunder Stadtgebiet verfügt auch der Ortsteil Ahlenberg der Nachbarstadt Herdecke über keinen Lebensmittelmarkt. Demnach bestehen auch hier Versorgungslücken. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist im Nahversorgungszentrum Kirchende verortet, das sich rd. 2,4 km Entfernung (Luftliniendistanz) zur Siedlungsmitte des Ortsteils befindet. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Herdecker Stadtgebiet sind nicht zu erwarten. Demnach sprechen mehrere Argumente dafür, dass eine interkommunale Abstimmung erzielt werden könnte.

8. Fazit

Zusammenfassend lässt sich aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse mit Schwellenwertanalyse ableiten, dass sowohl ein Vollsortimenter (aus Gründen der städtebaulichen Verträglichkeit) als auch ein Lebensmitteldiscounter wie Aldi Nord oder Lidl (aus Gründen der Kaufkraftbindung im Nahbereich i. S. d. Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW) nur mit 1.100 m² Verkaufsfläche zu empfehlen wären. Bei Ansiedlung eines Netto-Marktes mit geringerem Anteil an Nonfood-Sortimenten und geringerer Flächenleistung wären auch 1.200 m² Verkaufsfläche oder mehr darstellbar.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Vorhabenstandort	■ Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Hagener Straße in Kirchhörde mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ■ Ein konkreter Anbieter steht derzeit noch nicht fest; es werden drei Ansiedlungsvarianten geprüft, Ausgangswert für eine Schwellenwertuntersuchung ist jeweils eine Verkaufsfläche von 900 m², als Maximalwert wurden 1.200 m² ermittelt. - Szenario I: Vollsortimenter - Szenario II: Lebensmitteldiscounter (bspw. Aldi, Lidl) - Szenario III: Netto Lebensmitteldiscounter ■ Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; siedlungsräumlich integrierte Lage
Rechtsrahmen	■ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	■ Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Nahbereich Bittermark, Löttringhausen-Süd sowie Schanze. Die Zone II erstreckt sich auf den Dortmunder Siedlungsbereich Schnee und den Herdecker Ortsteil Ahlenberg. ■ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet derzeit von insgesamt: rd. 6.560 Einwohner, davon rd. 3.780 Einwohner in Zone I und rd. 2.780 Einwohner in Zone II. Am Vorhabenstandort selbst werden rd. 400 – 500 Wohneinheiten stehen, sodass sich das Einwohnerpotenzial in Zone I um rd. 880 – 1.100 Einwohner erhöhen wird. ■ Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln im gesamten Einzugsgebiet: bei Realisierung von 500 Wohneinheiten am Planstandort max. 22,3 Mio. ■ Vorliegen einer räumlichen Versorgungslücke im südlichen Siedlungsgebiet von Kirchhörde und Löttringhausen sowie in Bittermark und den angrenzenden Wohnbereichen.
Umsatzerwartung	■ Szenario I: Die perspektivische Umsatzerwartung eines Supermarktes mit 900 - 1.200 m² VK beträgt ca. 4,8 - 6,0 Mio. €; davon entfallen ca. 4,1 - 5,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,7 - 0,9 Mio. € auf Nichtlebensmittel. ■ Szenario II: Die perspektivische Umsatzerwartung eines Lebensmitteldiscounters mit 900 - 1.200 m² VK beträgt ca. 6,6 - 8,4 Mio. €; davon entfallen ca. 5,2 - 6,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,3 - 1,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel. ■ Szenario III: Die perspektivische Umsatzerwartung eines Netto-Marktes mit 900 - 1.200 m² VK beträgt ca. 4,1 - 5,2 Mio. €; davon entfallen ca. 3,6 - 4,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 - 0,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aus- wirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	■ Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche am Standort Hagener Straße in Szenario I v. a. zu spürbaren Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Kirchhörde führen wird (ca. 11 %), die zwar nicht zwangsläufig zu einer Betriebsaufgabe führen, jedoch zu gewissen Frequenzverlusten führen können. Hier wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² empfohlen. ■ In Szenario II (Lebensmitteldiscounter) liegen die Auswirkungen gegenüber dem NVZ Kirchhörde mit rund 7 – 8 % zwar in einer spür-

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	baren Größenordnung, die jedoch von dem dort ansässigen Anbieter kompensiert werden kann. Ein Discount-Format am Planstandort könnte den Vollsortimenter im NVZ Kirchhörde gut ergänzen. ■ In Szenario III (Netto-Markt) liegen die Auswirkungen in allen Standortbereichen auf einem niedrigen Niveau. ■ Mit der Ansiedlung des projektierten Lebensmittelmartkes wird eine Versorgungslücke für die Wohngebiete im südlich von Kirchhörde geschlossen.
Bewertung hinsichtlich der Landesplanung	■ Ziel 6.5-1 wird entsprochen, da sich der Vorhabenstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) befindet. ■ Die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 greift aus den folgenden Gründen: - das Vorhaben führt voraussichtlich mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente - bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine siedlungsräumlich integrierte Lage und es existiert kein stärker integrierter Standort im südlichen Siedlungsbereich des statistischen Bezirks - es liegen städtebauliche Gründe vor, die einen Standort im Nahversorgungszentrum Kirchhörde nicht ermöglichen - das Planvorhaben gewährleistet eine wohnortnahe Versorgung - das Vorhaben übt in der geplanten Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche aus - Diese Bewertung trifft auf alle betrachteten Betriebstypenszenarien zu, wobei in Szenario II (Discounter) eine höhere Kaufkraftbindung als der im Einzelhandelserlass genannte Orientierungswert erreicht wird. Hier wird – auch in Zusammenschau mit dem Versorgungsauftrag des NVZ Kirchhörde und dessen begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten – eine maximale Verkaufsfläche von 1.1000 m² empfohlen. ■ Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 in allen bewerteten Betriebstypenszenarien, für eine Vollsortimenter wird einschränkend eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² empfohlen. ■ Das Ziel 6.5-5 und -7 sowie die Grundsätze 6.5-4, und -6 LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant. ■ Dem Ziel 6.5-8 (Agglomerationsverbot) wird entsprochen. ■ Grundsatz 6.5-9 ist nicht von Belang.
Vereinbarkeit mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund 2021	Den Ansiedlungsvorgaben des Masterplans Einzelhandel 2021 wird entsprochen: ■ Das Vorhaben befindet sich in einer gemäß Masterplan ausgewiesenen räumlichen Versorgungslücke ■ In Szenario I – III übersteigt die Kaufkraftbindung in den Bezirken Kirchhörde-Löttringhausen und Bittermark nicht den ausgewiesenen Orientierungswert ■ Es handelt sich um eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage ■ Das Planareal befindet sich rd. 1 km entfernt vom Nahversorgungszentrum Kirchhörde. Damit tangiert der Standort keinen Naheinzugsbereich (700 m-Gehwegradius) eines zentralen Versorgungsbe- reich

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	- Bei Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche kann der Lebensmittelmarkt hinsichtlich des Warenangebotes die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllen. - Wie in Kapitel IV.4 dargestellt, wird in den einzelnen Betriebstypenszenarien auch bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² der Orientierungswert der Kaufkraftabschöpfung bis 50 % nicht überschritten (Bebauungsplanausweisung ist vorgesehen), sodass auch hier die Anforderungen an einen Nahversorger eingehalten werden. - In allen Ansiedlungsvarianten (Szenario I – III) können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel V. 4), wobei dies bei Szenario I (Vollsortimenter) nur für eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² zutrifft.
Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept REHK 2020	Den Ansiedlungsvorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzept REHK 2020 wird entsprochen: - Das Vorhaben befindet sich in einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage. Das unmittelbare Standortumfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt (vgl. Karte 1). Darüber hinaus entstehen auf dem Planareal selbst 400 – 500 neue Wohneinheiten. - Im südlichen Siedlungsgebiet von Kirchhörde und Löttringhausen sowie in Bittermark und den angrenzenden Wohnbereichen bestehen Versorgungslücken. Durch das Vorhaben kann die fußläufige Versorgungsfunktion im Nahbereich des Vorhabens deutlich verbessert werden. - Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO können ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel V. 4), auch hier ist auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 m² für einen Vollsortimenter hinzuweisen. - Auch im Ortsteil Ahlenberg der Nachbarstadt Herdecke bestehen Versorgungslücken. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Herdecker Stadtgebiet sind nicht zu erwarten. Demnach sprechen mehrere Argumente dafür, dass eine inter-kommunale Abstimmung erzielt werden könnte.
Fazit	Zusammenfassend lässt sich aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse mit Schwellenwertanalyse ableiten, dass sowohl ein Vollsortimenter (aus Gründen der städtebaulichen Verträglichkeit) als auch ein Lebensmitteldiscounter wie Aldi Nord oder Lidl (aus Gründen der Kaufkraftbindung im Nahbereich i. S. d. Ausnahme von Ziel 6.5-2 LEP NRW) nur mit 1.100 m² Verkaufsfläche am Planstandort darstellbar sind. Bei Ansiedlung eines Netto-Marktes mit geringerem Anteil an Nonfood-Sortimenten und geringerer Flächenleistung wären auch 1.200 m² Verkaufsfläche darstellbar. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort Hagener Straße in Dortmund-Kirchhörde gehen unter den oben genannten Prämissen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Einwirkungen einher. Es handelt es sich aufgrund der bestehenden Unterversorgung um die Schließung einer räumlichen Versorgungslücke. Der geplante Markt wird eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche Bittermark, Löttringhausen-Süd sowie Schanze erfüllen und das Lebensmittelangebot deutlich aufwerten. Das Vorhaben dient somit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in Dortmund. Das Vorhaben entspricht unter den o.g. Prämissen dem des Masterplan Einzelhandel Dortmund 2021. Die Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 LEP NRW werden erfüllt.

Verzeichnisse Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf der Ausnahmeprüfung	13
Abbildung 2:	Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel	21
Abbildung 3:	Lageplan Hagener Straße 401	25

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Einfahrt Planstandort Hagener Straße	25
Foto 2:	Hagener Straße	25

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mikrostandort Hagener Straße	27
Karte 2:	Nahversorgungszentrum Kirchhörde	28
Karte 3:	Alternativstandorte im Nahbereich	30
Karte 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	32
Karte 5:	Naheinzugsbereiche Planvorhaben und Nahversorgungszentrum Kirchhörde	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	20
Tabelle 2:	Rechnerische Kaufkraftbindung nach Szenarien	39
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatzprognose für einen Supermarkt am Planstandort (Szenario I)	42
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatzprognose für einen Lebensmitteldiscounter am Planstandort (Szenario II)	43
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsatzprognose für einen Netto-Markt am Planstandort (Szenario III)	44
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln – Szenario I (Vollsortimenter)	46
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln – Szenario II (Discounter)	47
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln – Szenario III (Netto-Markt)	48