

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

i. S. v. § 11 (3) BauGB für die Erweiterung der Lebensmittelmärkte Aldi Nord und Rewe im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße in der Stadt Kamen

Untersuchung im Auftrag der Stadt Kamen

Elisabeth Kopischke

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

August 2021

(aktualisiert am 10.08.2022)

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	5
2	Methodische Vorgehensweise	6
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	9
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	15
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	15
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	17
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation	18
5	Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens	19
5.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	19
5.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	20
5.3	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	21
6	Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	23
7	Fazit	25
	Verzeichnisse	26

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Kamen bestehen im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (2021) derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, 1.260 m² Verkaufsfläche) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, 680 m² Verkaufsfläche). Im Zuge einer Neuordnung des Standortbereiches sollen der Lebensmittelvollsortimenter und der Lebensmitteldiscounter erweitert werden. Der räumlich getrennt vom Lebensmittelvollsortimenter gelegene Getränkemarkt (300 m² Verkaufsfläche) bleibt in seiner Größe erhalten und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wirkungsanalyse. Die Planungen sehen eine Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe auf insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei / Cafe) und des Lebensmitteldiscounters auf 1.260 m² Verkaufsfläche vor.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes soll das Vorhaben konkret hinsichtlich seiner städtebaulich relevanten und gestalterischen Parameter festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,06 ha (siehe dazu auch Abbildung 2).

Aufgrund einer verkehrsgünstigen Lage des Standortes im östlichen Stadtgebiet von Kamen wird davon ausgegangen, dass der Standort auch Auswirkungen „über die Stadtgrenzen hinaus“ entfalten kann bzw. dies heute schon tut. Daher sind auch Standorte im benachbarten Stadtgebiet der Stadt Bergkamen in den Blick zu nehmen. Dabei handelt es sich um Nahversorgungsstandorte im südlichen Stadtgebiet von Bergkamen.

Das Vorhaben umfasst künftig zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Gemäß LEP NRW sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (zu diesen zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die das Kernsortiment des Vorhabens darstellt) grundsätzlich in bestehende oder auch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu lenken (bzw. dort zu entwickeln). Nur ausnahmsweise dürfen Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, insbesondere dann, wenn sie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Im Fall der vorliegenden Planung, die aus zwei künftig großflächigen Betrieben sowie einem kleinflächigen Betrieb besteht, handelt es sich zudem um eine Einzelhandelsagglomeration. Ziel 6.5-8 gemäß LEP NRW 2019 ist jedoch nicht einschlägig, da es sich um ein Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Dennoch sind die Einzelvorhaben summarisch in die Berechnung einzustellen und hinsichtlich ihrer möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bzw. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu bewerten.

Für die Stadt Kamen verbinden sich mit den Planvorstellungen **Chancen** (z. B. Stärkung der Versorgungssituation der Stadt Kamen insgesamt; Stärkung bzw. Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Lünener Straße), aber auch **Risiken** (z. B. Umsatzverlagerung durch nahversorgungsrelevante Sortimente aus zentralen Versorgungsbereichen, Schwächung der verbraucher-nahen Grundversorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes). Daher sollen auf Grundlage der bestehenden Marktsituation im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung die potenziellen Auswirkungen des geplanten Erweiterungsvorhabens aufgezeigt und gutachterlich bewertet werden.

Ziel dieser Untersuchung ist es, als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte **Grundlage zur Abwägung** sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt als auch als Bewertungsgrundlage in anschließenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritten zu dienen.

Folgende Fragestellungen stehen somit im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Erweiterungsvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter + Lebensmittel-discounter) voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Erweiterungsvorhabens am Standort Lünener Straße verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus eigenen primärstatistischen Erhebungen des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** im Untersuchungsraum (Stadt Kamen und Teilbereiche Bergkamen). Dabei wird zurückgegriffen auf die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (2021) zu Grunde liegende Datenbasis, die im Rahmen einer Erhebung im Juli 2021 überprüft und bezogen auf die Untersuchung ergänzt wurde (Teilbereich Bergkamen). Dazu erfolgte eine flächendeckende Befahrung bzw. Begehung des Untersuchungsraumes mit gleichzeitiger Überprüfung, Erfassung und Kartierung von Einzelhandelbetrieben mit dem untersuchungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen aller Sortimente der einzelnen Anbieter (soweit zugelassen bzw. möglich) unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte differenziert erhoben. Erfasst wurden innerhalb zentraler Versorgungsbereiche alle entsprechenden klein- und großflächigen Betriebe (inkl. Lebensmittelhandwerksbetriebe). Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche ab rd. 300 m² erfasst.

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zugrunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants 2021, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Kamen und Bergkamen ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet unter qualitativen Aspekten notwendig, soweit sie relevant betroffen sind, dabei kann insbesondere auch auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen¹ zurückgegriffen werden.

Es besteht somit eine umfassende Basis für eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum i. S. v. § 11 (3) BauNVO.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Bei der städtebaulichen Einschätzung perspektivisch betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. potenzieller Auswirkungen auf die übrige Versorgungsstruktur kommt es auch darauf an, die jeweiligen Magnetbetriebe zu identifizieren und deren Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung einzuschätzen. Im Sinne des § 11 (3) BauNVO werden dabei sowohl negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehende und zu entwickelnde zentralen Versorgungsbereiche sowie die übrige Versorgungsstruktur bewertet.

Eine für die städtebauliche Wirkungsanalyse wichtige Ausgangsgröße stellt das potenzielle **Umsatzvolumen des Vorhabens** dar. Unter Berücksichtigung von Maximalwerten wird für das Vorhaben der Sollumsatz abgeschätzt. Angesichts der Erforderlichkeit einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung werden hier bewusst hohe Eingangsdaten einfließen, da ansonsten im Laufe des weiteren Verfahrens methodische Zweifel artikuliert werden können, die wiederum das Gutachten als wichtiges Abwägungsmaterial untauglich werden lassen.

Basierend auf den durchgeführten Analyseschritten werden in einem zentralen Arbeitsschritt, der auf einem Gravitationsansatz basiert, die möglichen **negativen städtebaulichen Auswirkungen** des Vorhabens auf Betriebe innerhalb betroffener zentraler Versorgungsbereiche sowie die übrige Versorgungsstruktur abgebildet.

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**² kann nach

¹ Stadt Kamen, Einzelhandelskonzept, 2021; Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Kamen (Fassung vom 22.06.2021)

² Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming, H.: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur Sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch das Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende einzelhandelsrelevante **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine städtebauliche Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der betroffenen Standorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist

Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.³

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städttebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.⁵ Da es sich um eine Bewertung gemäß § 11 (3) BauNVO handelt, wird sowohl die tatsächlich vorhandene Situation wie auch künftige Entwicklungen berücksichtigt.

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbe- reich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.⁶

Als Ergebnis wird das Vorhaben im Hinblick auf sein Beeinträchtigungspotenzial auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche (City Kamen, Lünener Straße) und die übrige Versorgungsstruktur, insbesondere Nahversorgungsstandorte in Kamen und Bergkamen (i. S. d. § 11 (3) BauNVO) bewertet.

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich im Stadtteil Kamen-Mitte, südlich der Lünener Straße zwischen der Herbert-Wehner-Straße im Westen und der Gertrud-Bäumer-Straße im Osten sowie Süden. Die Lünener Straße stellt eine Ausfallstraße dar, die zum einen eine Verbindung in Richtung der Nachbarstadt Bergkamen darstellt und zum anderen die Anbindung an die Anschlussstelle Kamen / Bergkamen der A2 gewährleistet. Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen befindet sich in einer Entfernung von rund 700 m östlich des

³ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

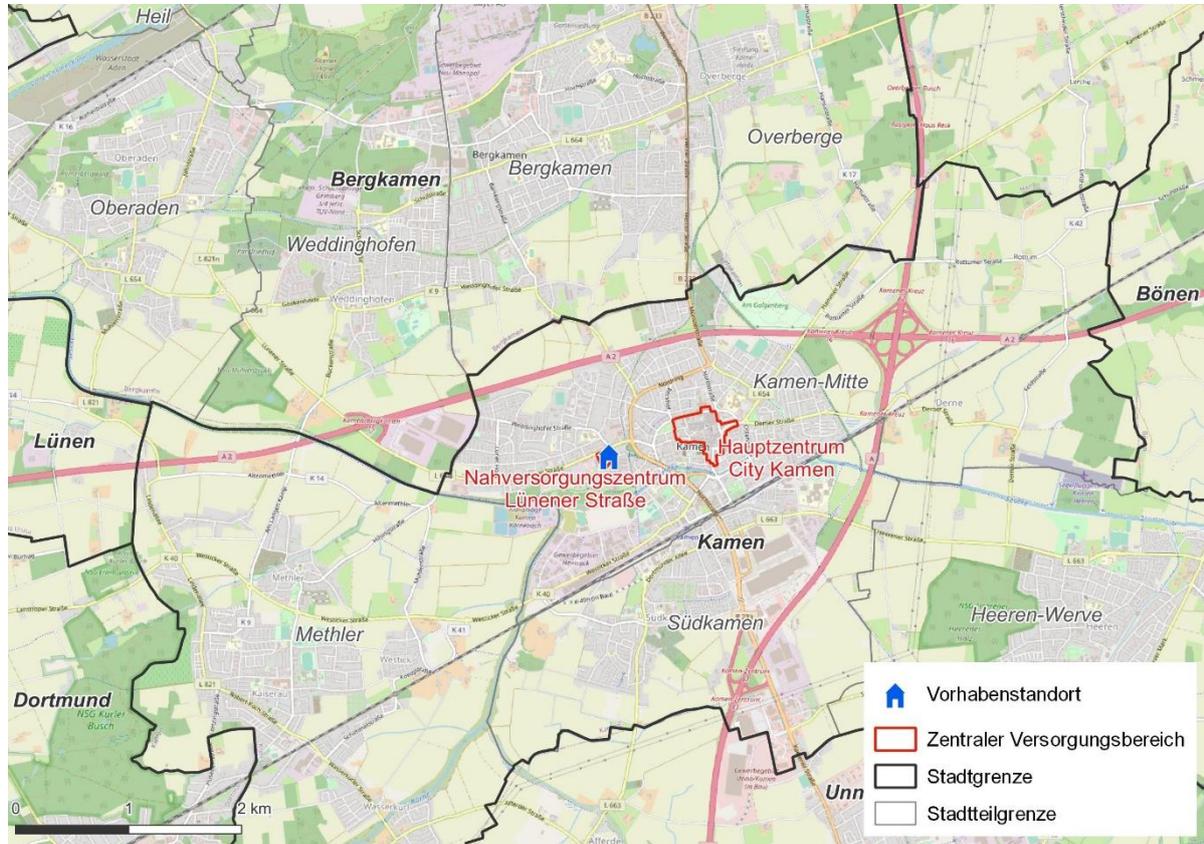
⁴ vgl. Fickert/Fieseler: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁵ vgl. u. a. Janning, H: Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, Seiten 1723, 1725

⁶ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind die Lebensmitteldiscounter Lidl, Lünener Straße (550 m Luftlinie östlich des Vorhabenstandorte) und Norma, (450 m Luftlinie östlich des Vorhabenstandorte).

Abbildung 1: Makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes

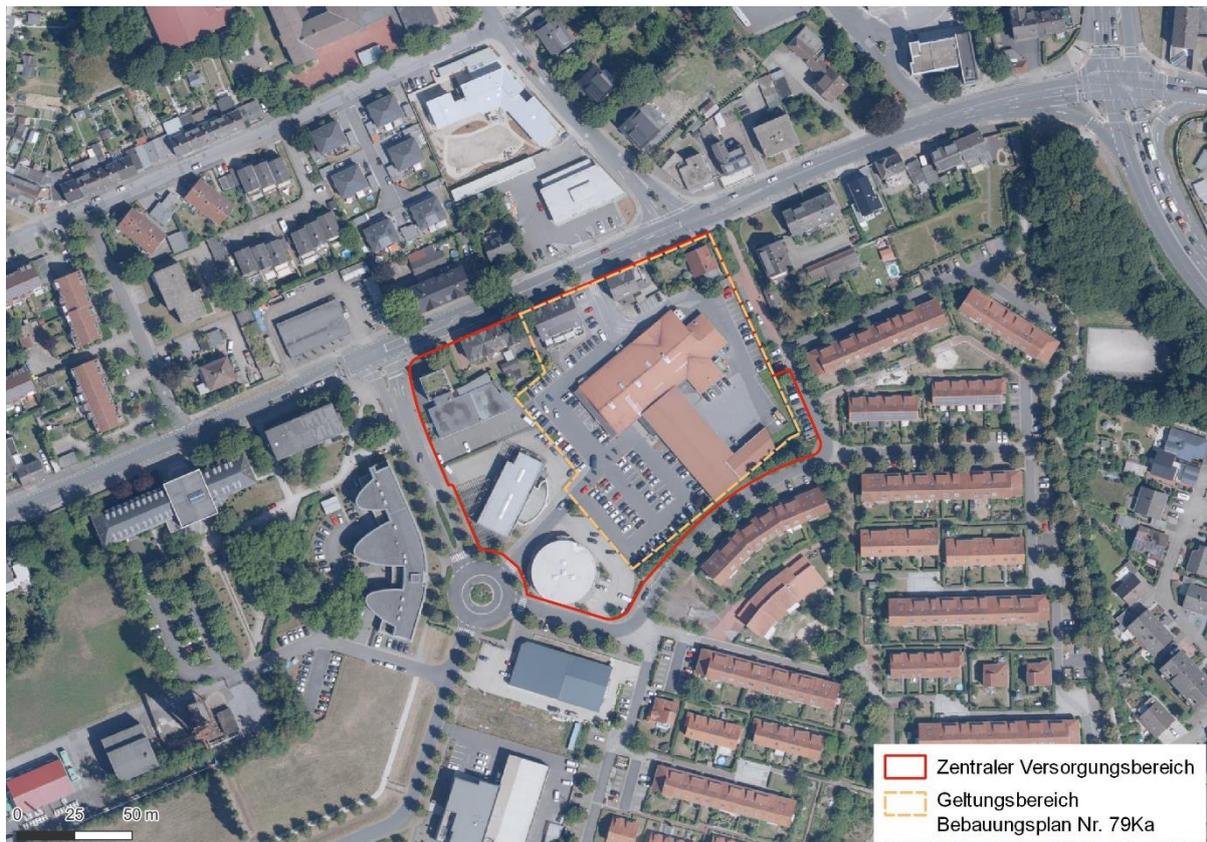


Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord stellen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (2021) die funktionstragenden Lebensmittelmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Lünener Straße dar. Während sich westlich an den Standort Einzelhandelsnutzungen anschließen, die ebenfalls Bestandteile des zentralen Versorgungsbereiches sind, befinden sich nördlich Misch- und Wohnnutzungen sowie östlich und südlich anschließend Wohnnutzungen (siehe dazu Abbildung 1 und Abbildung 2). Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Die Erschließung des Standortes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Lünener Straße bzw. Herbert-Wehner-Straße. Außerdem ist er mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinie C21 Haltestelle Schlängelstraße in ca. 400 m Entfernung) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.

Abbildung 2: Mikroräumliche Lage des Vorhabenstandortes (Luftbild mit Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß EHK 2021)



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen des Vorhabens soll eine Neuordnung des bestehenden Standortes im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße stattfinden. Dabei sollen der Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, 1.260 m Verkaufsfläche) auf **1.600 m² Verkaufsfläche** und der Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, 680 m² Verkaufsfläche) auf **1.265 m² Verkaufsfläche** erweitert werden. Das Gesamtvorhaben soll damit künftig 2.865 m² Verkaufsfläche umfassen⁷, was einem Flächenzuwachs von 925 m² bzw. rund 48 % entspricht, der im Wesentlichen auf die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zurückzuführen ist.

Die städtebaulich relevanten und gestalterischen Parameter des Vorhabens sollen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt werden. Da es sich künftig um zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt ist eine Bewertung vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des LEP NRW bzw. i. S. v. § 11 (3) BauNVO vorzunehmen, wobei die Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bzw. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) im Mittelpunkt steht. Dazu wird eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt.

⁷ Der Rewe-Getränkemarkt bleibt im Bestand erhalten und ist darüber hinaus nicht Bestandteil des geplanten Sondergebietes. Er ist als umsatzumverteilungsneutral einzustufen und daher nicht Gegenstand der Betrachtung.

Das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters besteht aus Waren, die der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche liegt bei Lebensmittelvollsortimentern (so auch beim Betreiber Rewe) regelmäßig bei rund 86 %. Zum übrigen Warenangebot zählen das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren (rund 7 %) sowie ergänzende zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente (insgesamt rund 7 %), u.a. die Sortimente zoologische Artikel und Papier/Bürobedarf/Schreibwaren oder Zeitungen/Zeitschriften.

Beim **Lebensmitteldiscounter** des Betreibers Aldi Nord entfallen üblicherweise etwa 78 % der Gesamtverkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rund 9 % auf das Sortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Das übrige Angebot (rund 13 %) umfasst weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc.).

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 2.865 m² rund **2.410 m² Verkaufsfläche** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden. Das entspricht einer Erweiterung von rund 800 m² in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

In der nachfolgenden Tabelle werden die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen differenziert nach den Einzelhandelsbausteinen sowie in einer summarischen Betrachtung aufgeführt.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens im Vergleich zum Bestand

Betrieb	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)		
		Bestand	Planung	Zuwachs
Lebensmittelvollsortimenter Rewe	Nahrungs- und Genussmittel	1.080	1.420	340
	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	< 100	100	< 100
	Restfläche	< 100	< 100	< 100
Lebensmitteldiscounter Aldi Nord	Nahrungs- und Genussmittel	530	990	460
	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	< 100	< 100	< 100
	Restfläche	< 100	< 100	< 100
Gesamt	Nahrungs- und Genussmittel	1.610	2.410	800
	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	160	210	< 100
	Restfläche	170	250	< 100

Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters Rewe sowie des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung⁸ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (**Worst-Case-Szenario**). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler aber zugleich auch realitätsnaher Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die Flächenproduktivität orientiert sich am derzeitigen Angebotsbestand und an der Wettbewerbssituation im Kamener bzw. Bergkamener Stadtgebiet. Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivität der Erweiterung ist neben dem Kaufkraftniveau zudem die aktuelle Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Für die Betriebe wird eine angepasste Flächenproduktivität angenommen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Erweiterungsvorhaben von seit vielen Jahren bestehenden Märkten, die sich bereits in der wettbewerblichen und städtebaulichen Realität niedergeschlagen haben. Gleichwohl gibt es, basierend auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2005⁹, die Erforderlichkeit – im Falle einer Verkaufsflächenvergrößerung – ein Vorhaben in seiner Gesamtheit neu zu bewerten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, zu bewerten, ob sich durch die geplante Erweiterung relevante Rahmendaten verändern, die sich auch auf die Flächenproduktivität der bereits heute existierenden Verkaufsfläche auswirken könnten (positiv wie negativ). Dies ist mit Blick auf die relevanten Wettbewerbsbedingungen nicht anzunehmen, so dass für die weiteren Betrachtungen alleine die zusätzlich hinzutretende Verkaufsfläche und der dort erzielte zusätzliche Umsatz als untersuchungsrelevant zugrunde gelegt werden kann.

Für den Lebensmittelvollsortimenter Rewe wird für das Vorhaben eine **Flächenproduktivität** im Worst Case von **rund 4.000 Euro/m²** zugrunde gelegt. Der entsprechende zu erwartende Umsatz beträgt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 5,6 Mio. Euro.

Für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters **Aldi Nord** wird eine **Flächenproduktivität** im Worst Case von **rund 6.600 Euro/m²** angesetzt. Der gesamte zu erwartende

⁸ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

⁹ BVerwG 4 B 72.05

Umsatz beträgt dementsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 6,5 Mio. Euro.

Für das Gesamtvorhaben (summarische Betrachtung) ergibt sich somit ein Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 12,1 Mio. Euro. Durch die zusätzlich hinzutretende warengruppenspezifische Verkaufsfläche von rund 800 m² ergibt sich ein jährliches zusätzliches **Umsatzvolumen** von rund. **3,9 Mio. Euro**. Dieses stellt das **umverteilungsrelevante Umsatzvolumen** dar, welches unter Berücksichtigung von Streuumsätzen außerhalb des Untersuchungsraumes zu 90 % in das Gravitationsmodell eingestellt wird.

Im Stadtteil Kamen-Mitte leben derzeit rund 20.900 Einwohner verfügen über ein **Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** von rund **54,3 Mio. Euro**. Mit der Umsetzung des Vorhabens würden davon rund 22 % abgeschöpft (derzeit sind es rund 15 %).

Tabelle 2: Umsatz (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Vorhabenbausteine (Worst Case)

Betrieb	Verkaufsfläche Planung	Flächen- produktivität	prognostizierter Umsatz
	<i>(in m²)</i>	<i>(in Euro/m²)</i>	<i>(in Mio. Euro)</i>
Lebensmittelvollsortimenter Rewe	1.420	4.000	5,6
Lebensmitteldiscounter Aldi Nord	990	6.600	6,5
Gesamt	2.410	5.050	12,1

Quelle: eigene Zusammenstellung, gerundete Werte

Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das übrige Angebot der Lebensmittelmärkte voraussichtlich auf rund 9 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. 210 m²) Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie auf der übrigen Verkaufsfläche (bzw. 250 m²) Randsortimente aus den Bereichen Haushaltswaren und weiteren Non-Food-Artikeln (u.a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt, welche in Form von Aktionswaren angeboten werden. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Wenngleich die Aktionswaren aufgrund des preisaggressiven Auftretens besonders hervortreten, lassen sich aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der geringen, umverteilungsrelevanten Umsätze (Berücksichtigung des Umsatzzuwachses, < 0,1 Mio. Euro) absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen (Umverteilungen liegen i. d. R. sehr deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort). In diesem Sinne erfolgt für die einzelnen Randsortimente keine dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

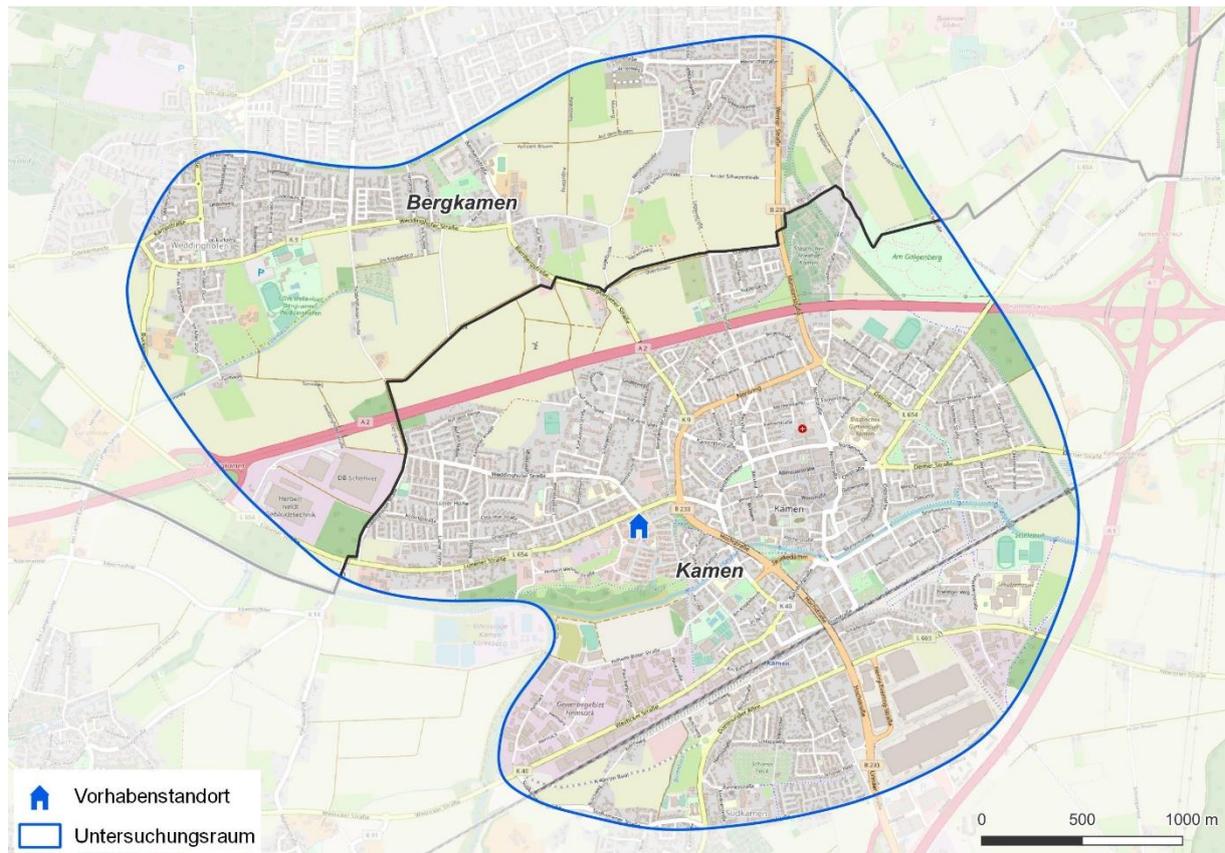
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden gerade bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße. Die beiden Lebensmittelmärkte (Vorhaben) übernehmen hier zusammen eine wichtige Versorgungsfunktion für den westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen weiterhin vor allem auf diese Siedlungsbereiche beziehen.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da das Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen / Gemeinden nicht gefährden darf. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstruktur sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes (insbesondere über die Lünener Straße), kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 6 bis 8-Minuten-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Zu berücksichtigende Nachfragestandorte befinden sich entsprechend innerhalb der Stadt Kamen, und zwar in den Stadtteilen Kamen-Mitte und Südkamen (Teilbereich) sowie im südlichen Stadtgebiet der benachbarten Stadt Bergkamen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Untersuchungsraum

Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

Relevante Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraumes sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind regelmäßige, bedeutende Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird. Aus diesem Grund wird auf die Ausweitung des Untersuchungsraumes – beispielsweise auf weitere Teile der Kamen- und Bergkamener Stadtgebiete – verzichtet.

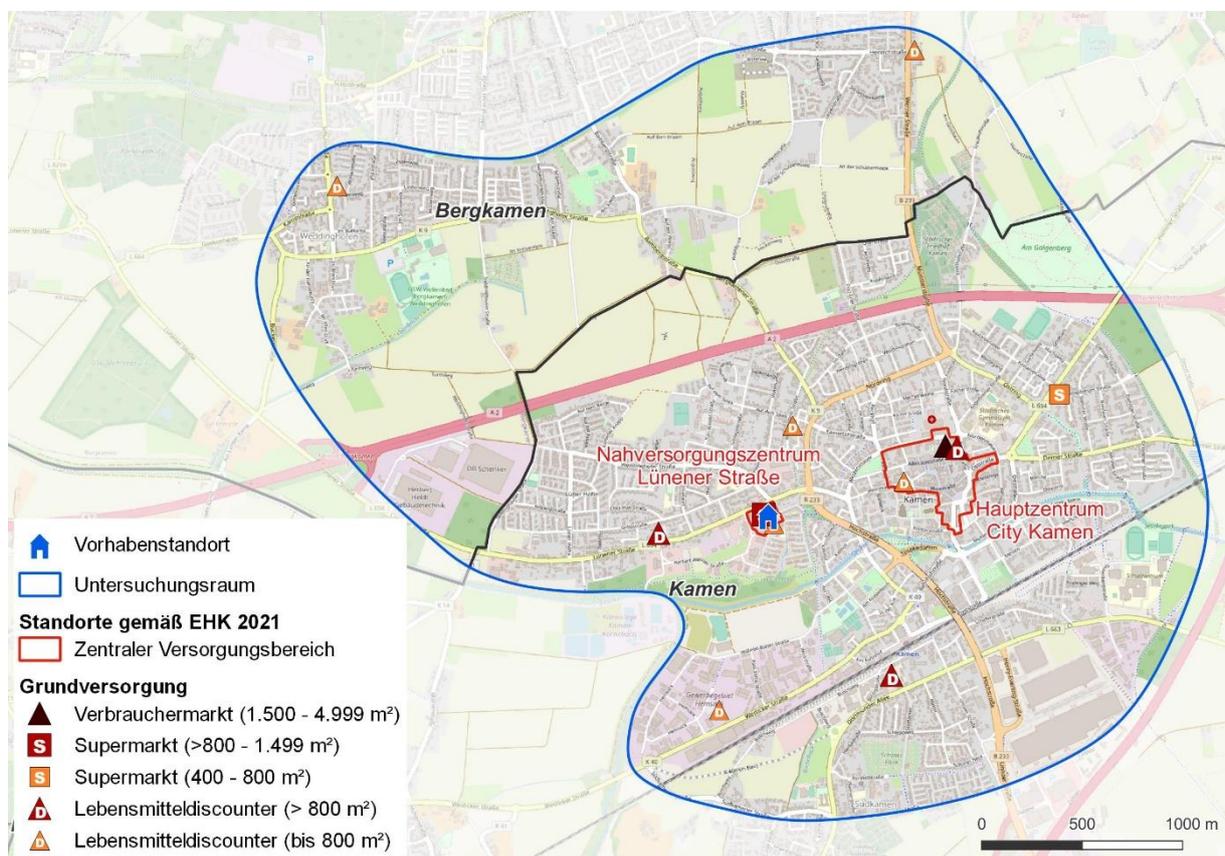
Untersuchungsrelevante Angebotsstandorte

Die Angebotsstruktur im Untersuchungsraum umfasst verschiedene strukturprägende, nahversorgungsrelevante Anbieter, die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen (vgl. dazu Abbildung 4):

- Im Stadtteil Kamen-Mitte befindet sich neben dem zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße mit der **City Kamen** noch ein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Hier sind neben einem Lebensmittelvollsortimenter Rewe zwei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) angesiedelt.

- Darüber hinaus bestehen in den Stadtteilen Kamen-Mitte und Südkamen eine Vielzahl weiterer Standorte strukturprägender Lebensmittelmärkte (5 Lebensmitteldiscounter – Aldi Nord, 2x Lidl, Mix-Markt, Norma) bis auf einen Markt (Aldi Nord, Hemsack) befinden sich diese in städtebaulich integrierten Lagen (Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), die wiederum durch kleinere Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerksbetriebe) ergänzt werden.
- In Bergkamen befinden sich im südlichen Stadtgebiet zwei Lebensmitteldiscounter in solitären Lagen (Netto Marken-Discount, Norma).
- Untersuchungsrelevante Angebotsstandorte im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind der zentrale Versorgungsbereich City Kamen sowie die übrigen städtebaulich integrierten Standorte im Untersuchungsraum.

Abbildung 4: Untersuchungsraum mit Vorhabenstandort, zentralen Versorgungsbereichen und untersuchungsrelevanter Angebotssituation



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

Zusätzlich werden in der Modellrechnung auch Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage im Untersuchungsraum berücksichtigt, die letztendlich jedoch nicht abwägungsrelevant im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten

auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Stadtgebiet von Kamen liegt bei einem Wert von 97,6¹⁰ und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100). In Bergkamen beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau auf 91,3¹¹ und bewegt sich damit ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt. Die **statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Kamen bei 2.597 Euro¹² und in Bergkamen bei 2.437 Euro¹³. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund 35.000 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich ein **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen** von rund 89,2 Mio. Euro¹⁴ in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Im Untersuchungsraum befinden sich derzeit **rund 35 untersuchungsrelevante Betriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen. Ihre sortimentspezifische Verkaufsfläche beträgt rund 11.500 m². Auf dieser Fläche werden rund 52,9 Mio. Euro Umsatz erzielt. Bezogen auf die rund 35.000 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,33 m² pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Von der Gesamtzahl der untersuchungsrelevanten Betriebe sind – neben dem Vorhabenstandort selber – **10 Betriebe als strukturprägend** einzustufen, d. h. es handelt sich bei ihnen um Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt ihre **Verkaufsfläche** insgesamt rund **8.000 m²**. Der auf dieser Fläche generierte **Umsatz** umfasst rund **37,3 Mio. Euro**.

Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität¹⁵ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe im Untersuchungsraum ermitteln. Bei dem ermittelten

¹⁰ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

¹¹ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

¹² inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

¹³ inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

¹⁴ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Kamen und der Stadt Bergkamen sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

¹⁵ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Kaufkraftvolumen von 89,2 Mio. Euro in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich eine **Zentralität von 0,59¹⁶**.

5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden¹⁷.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Versorgungsstruktur sind im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁸, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und

¹⁶ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Kamen und der Stadt Bergkamen (bezogen auf den Untersuchungsraum) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

¹⁷ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

¹⁸ Vgl. Fickert/Fieseler: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁹.

Ein relevantes Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann²⁰.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|--|--|
| ■ Lage im Stadtgefüge | ■ Qualität der Läden,
des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen
Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte |
| ■ Städtebauliche Qualität | ■ Magnetbetriebe |

5.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Den Berechnungen wurde die in Kapitel 3 genannte Flächenproduktivität (Worst Case) des Vorhabens zugrunde gelegt. Sowohl der Lebensmittelvollsortimenter Rewe als auch der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord sind seit vielen Jahren im Kamener Stadtgebiet etabliert. Sie generieren bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Gravitationsrechnung eingestellt werden. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird daher im Folgenden der **Umsatzzuwachs** durch das Erweiterungsvorhaben berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Umverteilungsrelevant sind dahingehend die Umsätze, die auf der Erweiterungsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 800 m² generiert werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz (Worst Case). Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen an Wettbewerbsstandorten außerhalb des

¹⁹ Vgl. u. a. Janning, H.: Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, Seiten 1723, 1725

²⁰ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Untersuchungsraumes werden 90 % des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz in das Gravitationsmodell eingestellt.

Tabelle 3: Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes

Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen- erweiterung (in m ²)	Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Umverteilungsrelevanter Umsatz (100 % / 90 %) (Mio. Euro)
Lebensmittelvollsortimenter Rewe	340	4.000	1,0 / 0,9
Lebensmitteldiscounter Aldi Nord	460	6.600	2,9 / 2,6
gesamt	800	5.050	3,9 / 3,5

Quelle: eigene Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

5.3 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine konkreten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur näher zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf Umverteilungseffekten, die den zentralen Versorgungsbereich und die Standorte in städtebaulich integrierten Lagen betreffen und die zu negativen städtebaulichen Veränderungen der Angebotsstruktur beitragen könnten.

Die potenziellen Umsatzumverteilungseffekte werden für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren relevanten Angebotsstandorte im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel errechnet und differenziert dargestellt. Dabei wird angenommen, dass die Vorhaben grundsätzlich zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Lünener Straße beitragen. Mögliche Umsatzverschiebungen zwischen den einzelnen Vorhabenbausteinen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Lünener Straße werden dabei durch das Modell nicht abgebildet. Die prozentualen Umsatzumverteilungen beziehen sich nur auf die untersuchungsrelevante Warengruppe und fallen in der Relation zum Gesamtumsatz der jeweils betroffenen Betriebe ggf. (teilweise deutlich) geringer aus. Einen Überblick über die Berechnungsergebnisse nach ihrer Lage gibt nachfolgende Tabelle.

Tabelle 4: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – summarisch, Worst Case

Angebotsstandorte	Nahrungs- und Genussmittel	
	in %	in Mio. Euro
Kamen		
City Kamen	7,9	1,4
städtebaulich integrierte Lagen	8,0	1,5
städtebaulich nicht integrierte Lagen	9,0	0,4
Bergkamen		
städtebaulich integrierte Lagen	6,5	0,3

* Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

- Die Tabelle zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die sich bei Umsetzung der geplanten Erweiterung auf einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rund 2.410 m² (ausgelöst durch eine um 800 m² vergrößerte Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case.
- Im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die übrige Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens (städtebaulich integrierte Standorte) zu berücksichtigen.
- Im zentralen Versorgungsbereich City Kamen sind maximale Umsatzumverteilungen in Höhe von 7,9 % bzw. 1,4 Mio. Euro zu erwarten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich drei strukturprägende Lebensmittelmärkte, die darüber hinaus durch kleinteilige Angebote ergänzt werden. Diese rechnerischen, monetären Auswirkungen lassen nicht darauf schließen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
- Für die städtebaulich integrierten Streulagen zeigen die Berechnungen für den Worst Case absatzwirtschaftliche Umverteilungen, die sich bei rund 8,0 % bzw. 1,5 Mio. Euro in der Stadt Kamen und rund 6,5 % bzw. 0,3 Mio. Euro in der Stadt Bergkamen bewegen. Die Umsatzumverteilung für die nicht integrierte Streulage in Kamen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf 9,0 % bzw. 0,4 Mio. Euro. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die sich im Falle der städtebaulich integrierten Standorte auf eine Vielzahl von Märkten und im Falle des städtebaulich nicht integrierten Standortes auf einen gleichen Betreiber (Aldi Nord) wie am Vorhabenstandort beziehen, lassen nicht darauf schließen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen; letzterer (städtebaulich nicht integrierte Lage) ist zudem im Hinblick auf die Prüfkulisse § 11 (3) BauNVO auch nicht abwägungsrelevant bzw. stellt (auch gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen) keinen schützenswerten Nahversorgungsstandort dar.

6 Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ formulierten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)²¹. Dabei handelt es sich um folgende Festlegungen, die zu beachten sind:

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.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich²². **Ziel 1 ist damit erfüllt.**

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).*

[...]

Das Vorhaben weist ein zentrenrelevantes bzw. nahversorgungsrelevantes Kernsortiment gemäß Kamener Sortimentsliste auf. Der Vorhabenstandort liegt **innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches** (Nahversorgungszentrum Lünener Straße). **Ziel 2 ist damit erfüllt.**

²¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Fassung vom 06.08.2019

²² Vgl. rechtswirksamer Regionalplan: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -westlicher Teil- (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) - Blatt 5 (Dezember 2005)

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

In der vorliegenden Wirkungsanalyse (siehe dazu Kapitel 5) wurde nachgewiesen, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Versorgungsstrukturen in Kamen bzw. anderen Gemeinden (hier: Bergkamen) zu erwarten sind. **Ziel 3 ist damit erfüllt.**

Fazit der landesplanerischen Überprüfung:

Eine Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit den einschlägigen Ziel 6.5-1, 6.5-2 sowie 6.5-3 ist gegeben.

7 Fazit

Im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße in Kamen ist im Zuge einer Neuordnung an einem bestehenden Standort die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe sowie des Lebensmitteldiscounters Aldi Nord geplant. In der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO untersucht, ob die geplanten Veränderungen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Kamen oder anderen Gemeinden (hier Bergkamen) führen.

Anhand einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung mit einer Umverteilung des untersuchungsrelevanten, prognostizierten Umsatzes des Vorhabens im Untersuchungsraum sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Im Rahmen des Vorhabens sollen der Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, 1.260 m Verkaufsfläche) auf 1.600 m² Verkaufsfläche und der Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, 680 m² Verkaufsfläche) auf 1.265 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Das Gesamtvorhaben soll damit künftig 2.865 m² Verkaufsfläche umfassen, was einem Flächenzuwachs von 925 m² bzw. rund 48 % entspricht., der im Wesentlichen auf die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zurückzuführen ist.
- Im Hinblick auf die Erweiterung werden maximale zu erwartende Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst Case zu berechnen. In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich der potenzielle Umsatz für den Lebensmittelvollsortimenter Rewe auf rund 5,6 Mio. Euro und für den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord auf rund 6,5 Mio. Euro. Aufgrund des bereits existierenden Bestandsumsatzes ergibt sich ein umverteilungsrelevanter Umsatz von 3,9 Mio. Euro. Davon werden 90 % im Untersuchungsraum umverteilt.
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen im zentralen Versorgungsbereich City Kamen bei rund 7,9 %, für städtebaulich integrierte Lagen in Kamen bei 8,0 % und in Bergkamen bei 6,5 %. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf Grundlage der errechneten Umsatzumverteilungsquoten ist sowohl in der Stadt Kamen als auch in Bergkamen nicht zu erwarten.
- Die Kompatibilitätsprüfung mit dem LEP NRW verdeutlicht, dass das Vorhaben im Einklang mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen steht (6.5-1 Lage im ASB, 6.5-2 städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße, 6.5-3 keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche).
- Nicht zuletzt trägt das Vorhaben auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen durch die Etablierung eines modernen, zeitgemäßen Einzelhandelsbausteins zu einer Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Lünener Straße und damit einer Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Kamen bzw. im Stadtteil Kamen-Mitte bei.

Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Erweiterungsvorhaben vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen des für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblichen § 11 (3) BauNVO bzw. LEP NRW sowie unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kamen (Einzelhandelskonzept, 2021) zu befürworten.

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes	10
Abbildung 2:	Mikroräumliche Lage des Vorhabenstandortes (Luftbild mit Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß EHK 2021)...	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum	16
Abbildung 4:	Untersuchungsraum mit Vorhabenstandort, zentralen Versorgungsbereichen und untersuchungsrelevanter Angebots-situation	17

Tabellen

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens im Vergleich zum Bestand	12
Tabelle 2:	Umsatz (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Vorhabenbausteine (Worst Case).....	14
Tabelle 1:	Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes.....	21
Tabelle 2:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – summarisch, Worst Case	22