

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Zur Weiterentwicklung des Standorts Dördelmannshof im Stadtbezirk Gelsenkirchen Süd

Kompatibilitätsprüfung des Ansiedlungsvorhaben mit den
Zielen und Grundsätzen des im November 2015 politisch beschlossenen
Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen
sowie mit den landesplanerischen Zielen

Untersuchung im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen

Stefan Kruse
Peter Rennebaum



Stadtforschung Planung
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

März 2024

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	3
2	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen.....	4
2.1	Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Gelsenkirchen.....	4
2.2	Kompatibilität mit den Entwicklungszielen für die Nahversorgung.....	6
2.3	Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung.....	6
2.4	Zwischenfazit.....	8
3	Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen	9
3.1	Ziel (6.5-2): Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.....	9
3.2	Ziel (6.5-8): Einzelhandelsagglomerationen	11
3.3	Zwischenfazit.....	11
4	Nahversorgungsrelevanz des Ansiedlungsvorhabens.....	12
4.1	Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens	13
4.2	Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Ansiedlungsvorhabens	14
5	Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen	16

1 Ausgangssituation

Im Stadtbezirk Gelsenkirchen-Süd, Stadtteil Ückendorf, befindet sich an der Straße „Am Dördelmannshof“ eine Einzelhandelsagglomeration mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (Rewe und Kauver) und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi). Es bestehen Überlegungen diesen Standort weiterzuentwickeln. Zwei Vorhabenvarianten sind dabei in der Diskussion:

- **Erweiterungsvorhaben:** Die Lebensmittelmärkte von Aldi und Rewe liegen baulich getrennt nebeneinander und teilen sich eine gemeinsame Parkplatzfläche. Beim potenziellen Fall der Standortverlagerung des Aldi stellt sich die Frage, ob eine entsprechende Verkaufsflächenerweiterung des Rewe am Dördelmannshof zulässig wäre.
- **Ansiedlungsvorhaben:** Nördlich der Straße „Am Dördelmannshof“, gegenüberliegend des Rewe, befindet sich eine Brachfläche. Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelmart und Drogeriemarkt) auf dieser Brachfläche soll geprüft werden.

Möglicherweise dient die Weiterentwicklung des Standortes der Nahversorgung, gleichzeitig steht allerdings die Frage im Raum, ob die Vorhaben mit den **Zielen und Grundsätzen des im November 2015 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes** sowie **des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen kompatibel** sind. Die Aussagen zur Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes von 2015 sind mit denen der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzept kongruent. Aufgabe der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist es, zu überprüfen und zu bewerten, ob die geplanten Ansiedlungsvorhaben mit den **Zielen und Grundsätzen** der Einzelhandelsentwicklung kompatibel sind. In einem ergänzenden Schritt gilt es zu überprüfen, ob und in welchem Umfang die avisierten Ansiedlungsvorhaben Auswirkungen auf die **bestehenden Nahversorgungsstrukturen** erwarten lassen.

2 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen

2.1 Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Gelsenkirchen

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Gelsenkirchen Ziele und Grundsätze, die es im Hinblick auf die avisierten Ansiedlungsvorhaben zu prüfen gilt.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtbezirken und -vierteln und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Gelsenkirchens positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, „potenziellen Entwicklungen auf die im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertenden Standorte und Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe [...] davon profitieren“.¹

Folgende **übergeordneten Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für die projektierten Ansiedlungsvorhaben relevant:

Übergeordnete Ziele:

- 1) *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes*
- 2) *Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels*
- 3) *Vermeidung „neuer“ nicht integrierter Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen*

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind auch die Nahversorgungsstandorte wichtig, um eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur in Gelsenkirchen zu sichern. Da die Vorhaben im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen, können sie insbesondere für den südlichen Bereich des

¹ vgl. Junker und Kruse (2014): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen Teil B, S. 21

Stadtteils Ückendorf als Nahversorgungsanbieter dienen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich am Standort Dördelmannshof aktuell zwei Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter befinden. Insbesondere bei einer Ansiedlung auf der Brachfläche könnten sich dadurch explizit Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen ergeben, die so weit wie möglich zu vermeiden sind.

Folglich **könnten die Vorhaben** mit dem Ziel *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes* **kompatibel sein.**

Großflächige zentrenrelevante Betriebe sollen geordnet in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an dezentralen Ergänzungsstandorten entwickelt werden. Der Vorhabenstandort ist jedoch gemäß des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes weder Teil eines zentralen Versorgungsbereiches noch eines bestehenden Ergänzungsstandortes. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Ausnahmen bestehen, da sie an den geeigneten städtebaulichen Standorten zur Sicherung einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung beitragen.

Folglich **könnten die Vorhaben** mit dem Ziel *Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels* **kompatibel sein.**

Einzelhandelsbetriebe sollen an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten gebündelt werden, um gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild eine „Stadt der kurzen Wege“ mit lebendigen urbanen Räumen anzustreben. Das trifft auch für die Nahversorgungsstandorte zu, die eine bevölkerungsnahe Versorgung gewährleisten. An den Vorhabenstandort am Dördelmannshof schließen sich an der Ückendorfer Straße im geringen Maße Wohnsiedlungsbereiche an. Der Standort ist hauptsächlich von gewerblichen Nutzungen umgeben. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen stuft alle Standorte als städtebaulich integriert ein „deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung“² geprägt ist. Diese Kriterien sind beim Vorhabenstandort nicht erfüllt und dementsprechend ist jener als städtebaulich nicht integrierte Lage zu bewerten. Die Definition einer städtebaulichen Lage bleibt bei der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in diesem Sinne bestehen. An städtebaulich ungewünschten Standorten wie diesem sollen keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte entwickelt bzw. verfestigt werden. Sowohl die Verkaufsflächenerweiterung des Rewe als auch die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes würden den städtebaulich ungewünschten Standort Dördelmannshof verfestigen. Das gilt es zu vermeiden.

Folglich **sind die Vorhaben** mit dem Ziel *Vermeidung „neuer“ nicht integrierter Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen* **nicht kompatibel.**

² vgl. Junker und Kruse (2014): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen Teil A, S. 18

2.2 Kompatibilität mit den Entwicklungszielen für die Nahversorgung

Neben den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gelsenkirchen definiert das Einzelhandelskonzept dezidierte Entwicklungsziele zur Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung. Folgendes Ziel ist zu beachten:

- 1) *Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte*

Durch die beiden Vorhaben kann die flächendeckende wohnortnahe Grund- und Nahversorgung prinzipiell gestärkt werden. Dabei ist die Beurteilung als „wohnortnah“ ob der städtebaulich nicht integrierten Lage des Vorhabenstandortes sehr fraglich. Da die Vorhaben im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen, können sie für den südlichen Bereich des Stadtteils Ückendorf als Nahversorgungsanbieter dienen. Ob insbesondere die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes förderlich für die Nahversorgung ist, kann abschließend erst nach einer überschlägigen Überprüfung der Nahversorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte beurteilt werden (vgl. Kapitel 4.2).

Mit dem Ziel der *Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte* könnten die avisierten Vorhaben folglich kompatibel sein.

2.3 Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen Grundsätze³, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Vorhaben erhöhen soll. Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.

Für die Vorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** einschlägig:

„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.“

Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich dabei an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des solitären integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des

³ vgl. Junker und Kruse (2014): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen Teil B, S. 70 f

Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Kaufkraftabschöpfung).“

[...]

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Gelsenkirchener zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten) möglich sein, wenn sie ...

- 1) der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),*
- 2) städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind*
- 3) auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 700 m Distanz) und*
- 4) außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen.*

Die Vorhaben befinden sich in keinem zentralen Versorgungsbereich, **womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandelskonzeptes** – unter Ausschluss negativer Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen – **nicht gegeben ist**. Allerdings könnte – wie bereits zu den Zielen ausgeführt wurde (vgl. Kapitel 2.1 und 2.2) – durch die Vorhaben am Dördelmannshof die **flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung unter Umständen gestärkt werden**. Um hierüber abschließend eine Aussage treffen zu können, haben die Ansiedlungsvorhaben die im Grundsatz 1 formulierten **Voraussetzungen** zu erfüllen:

- 1) Die **Voraussetzung zur sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die „**reine Nahversorgungsfunktion**“ des jeweiligen Vorhabens ab. Das funktionale Versorgungsgebiet ergibt sich aus der Wettbewerberstruktur, Einwohnerdichte, Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur sowie der fußläufigen Erreichbarkeit. In Bezug auf die geplanten Ansiedlungsvorhaben bedeutet dies, dass in Anbetracht der dichten Wettbewerberstruktur die fußläufige Erreichbarkeit (700 m) maßgeblich zur Bestimmung des funktionalen Versorgungsraumes ist. Der zu prognostizierende Vorhabenumsatz darf somit maximal 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (700 m) vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft umfassen. Die **Nahversorgungsrelevanz** der Vorhaben wird nachfolgend (vgl. Kapitel 4) überprüft.
- 2) Der Vorhabenstandort im Stadtteil Ückendorf ist – insbesondere mit Blick auf die unzureichende Einbettung in die Wohnsiedlungsbereiche – als **städtebaulich nicht integriert** einzustufen (vgl. Kapitel 2.1). Diese **Voraussetzung** des Grundsatzes 1 ist demnach **nicht erfüllt**.
- 3) Der Standort ist für rd. 3.300 Einwohnerinnen und Einwohner fußläufig (700 m Distanz) erreichbar (vgl. Kapitel 4).

- 4) Das **vierte Kriterium** zur maximal zulässigen Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches **wird erfüllt**, da sich der fußläufige Einzugsbereich des nordwestlich vom Vorhabenstandort gelegenen **Hauptzentrum Gelsenkirchen City** nicht mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes überschneidet (vgl. Karte 1).

2.4 Zwischenfazit

Beide Vorhabenvarianten zur Weiterentwicklung des Standortes Dördelmannshof **sind** mit den gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes nicht **kompatibel**, da der Standort **städtebaulich nicht integriert** ist. In Kapitel 4 wird zusätzlich die Nahversorgungsrelevanz der Ansiedlungsvorhaben geprüft.

3 Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen

Neben denen im Einzelhandelskonzept der Stadt Gelsenkirchen formulierten Zielen und Grundsätzen, müssen außerdem die übergeordneten landesplanerischen Ziele der Einzelhandelssteuerung berücksichtigt werden.

Folgende **Ziele** des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen sind für die projektierten Ansiedlungsvorhaben relevant⁴:

Übergeordnete Ziele:

- 1) *Ziel (6.5-2): Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*
- 2) *Ziel (6.5-8): Einzelhandelsagglomerationen*

3.1 Ziel (6.5-2): 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:

- 1) *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie –*
- 2) *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.

[...]

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

- 1) *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*

⁴ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (2019): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), S. 70 f.

- 2) *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- 3) *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen entwickelt werden. Beides trifft auf die Vorhaben nicht zu, jedoch dürfen ausnahmsweise Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden, wenn die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht zulassen, die Vorhaben einer wohnortnahen Versorgung dienen und die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Um hierüber abschließend eine Aussage treffen zu können, haben sowohl das Ansiedlungs- als auch das Erweiterungsvorhaben⁵ die formulierten Ausnahmeveraussetzungen zu erfüllen:

- 1) Die aktuelle Rechtsprechung⁶ legt dabei vor allem die erste Ausnahmeveraussetzung sehr eng aus. Die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe müssen in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen. Eine komplizierte Grundstücksparzellierung oder das Fehlen von Investoren sind nicht hinreichend, um eine fehlende Ansiedlungsmöglichkeit im zentralen Versorgungsbereich zu belegen. Ein Ausnahmegrund ergibt sich ebenfalls nicht daraus, dass die alternative Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ausreichend sein könnte, um eine wohnortnahe Versorgung in der Umgebung des Plangebiets sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass die Vorhaben dem ersten Ausnahmekriterium genügen. Denn es müssten alle zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen auf ihrer Beschaffenheit geprüft und das Vorhandensein von Potenzialflächen ausgeschlossen werden.
- 2) Wegen der städtebaulich nicht integrierten Lage des Vorhabenstandortes (vgl. Kapitel 2.1) ist es fraglich, ob die Vorhaben einer „wohnortnahen“ Versorgung dienen und somit das zweite Ausnahmekriterium erfüllen. Die Nahversorgungsrelevanz wird zudem in Kapitel 4 geprüft.
- 3) Ob eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bestünde, ließe sich nur mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung ermitteln.

Mit dem Ziel (6.5-2) *Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen* sind die beiden avisierten Vorhaben folglich **mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kompatibel**. Einen endgültigen Aufschluss könnte nur eine

⁵ Beim Erweiterungsvorhaben müsste aller Voraussicht nach der Bebauungsplan geändert werden (Baugrenzen). Dann greift das Ziel 6.5-2 LEP NRW.

⁶ Urteil des OVG NRW - 7 D 291/21.NE – vom 21. April 2023 (Euskirchen)

umfangreiche fortführende Untersuchung liefern, die mit Blick auf die nicht gegebene Kompatibilität mit Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 2.4), überflüssig erscheint.

3.2 Ziel (6.5-8): 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.

Am Standort Dördelmannshof besteht schon jetzt eine Einzelhandelsagglomeration außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Neben den Nahversorgungsbetrieben (Kauver, Aldi und Rewe) sind hier auch Bäckerreiebetriebe sowie ein Heim- und Kleintierfutteranbieter (Fressnapf) ansässig. Eine Einzelhandelsagglomeration gemäß Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch einzeln nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe örtlich konzentriert sind. Sowohl das Erweiterungs- als auch das Ansiedlungsvorhaben würden die bestehende Einzelhandelsagglomeration am Dördelmannshof verfestigen. Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente über das Ziel 6.5-2 greifen für die Vorhaben aufgrund fehlender Kompatibilität (vgl. Kapitel 3.1) nicht. Das Ziel 6.5-8 ist den Gemeinden in NRW und somit auch der Stadt Gelsenkirchen als hinreichend bestimmte Handlungsanweisung auferlegt.

Die Vorhaben sind mit dem *Ziel (6.5-8) Einzelhandelsagglomerationen nicht kompatibel.*

3.3 Zwischenfazit

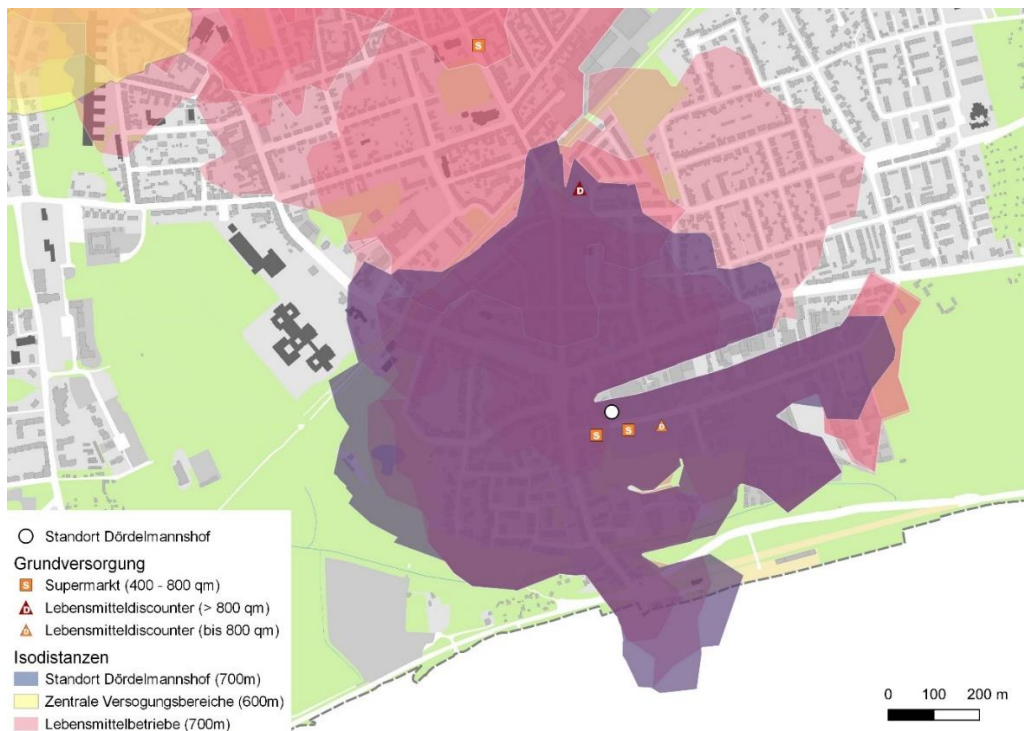
Eine Kompatibilität sowohl für das Erweiterungsvorhaben als auch für das Ansiedlungsvorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen **nicht herzustellen.**

4 Nahversorgungsrelevanz des Ansiedlungsvorhabens

Bei einer Standortverlagerung des Aldi und einer entsprechenden Erweiterung des Rewe um die freiwerdenden Verkaufsflächenkapazitäten würde sich keine signifikant veränderte Nahversorgungsrelevanz ergeben. Deshalb wird dieses Erweiterungsvorhaben nicht weiter auf seine Nahversorgungsrelevanz geprüft. Anders sieht die Ausgangslage bei der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter) auf der nördlichen Brachfläche aus.

Die Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens kann als ein erster Indikator zur Überprüfung der Tragfähigkeit herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment der Vorhaben (Nahrungs- und Genussmittel) rechnerisch einen Anteil von 35 % des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs. Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen ist für die Nahversorgungsfunktion von einer fußläufigen Erreichbarkeit von 700 Metern auszugehen, die sich wie nachfolgend dargestellt abgrenzen lassen.⁷

Karte 1: Fußläufige Einzugsbereiche und konkurrierender Angebotsstandorte



Quelle: Junker+Kruse, Einzelhandelserhebung 12/2022-04/2023; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2023

⁷ vgl. Junker und Kruse (2014): Teil B, S. 72

4.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Die Kernsortimente eines Lebensmitteldiscounters bzw. Lebensmittelvollsortimenters bestehen aus Waren, die der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Hauptwarengruppe an der Gesamtverkaufsfläche eines Nahversorgers liegt regelmäßig bei rd. 80 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie ergänzende Randsortimentsangebote u. a. in den Sortimenten Glas / Porzellan / K / Haushaltswaren, zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften.

Basierend auf diesen Überlegungen zur **sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung** ergibt sich bei einer für die Berechnung angenommenen Gesamtverkaufsfläche des **Lebensmitteldiscounters** von rd. 1.000 m² eine Verkaufsfläche von **knapp 800 m²** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

Diese warengruppenspezifischen Verkaufsflächen stellen schließlich die Grundlage zur Ermittlung der durch die Vorhaben warengruppenspezifisch **maximal erzielbaren Umsätze** dar. Zur Berechnung dieser Umsätze wird in der Regel auf durchschnittliche, **warengruppenspezifische** und / oder **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren⁸. Daraus ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Ansiedlungen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **möglichen sortimentsspezifischen Umsatzspannweiten**.

Tabelle 1: Warengruppenspezifische Umsatzberechnung der geplanten Ansiedlungsvorhaben

Betrieb	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro pro m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Lebensmitteldiscounter (1.000 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (Variante 1 Worst Case)	800	8.200	6,6
	Nahrungs- und Genussmittel (Variante 2 Mode-rate Case)	800	5.000	4,0
Lebensmittelvollsortimenter (1.000 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (Variante 1 Worst Case)	800	5.600	4,5
	Nahrungs- und Genussmittel (Variante 2 Mode-rate Case)	800	4.300	3,4

Quelle: Berechnungen: Junker+Kruse, gerundete Werte

⁸ Hahn Retail Estate Report 2023

4.2 Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Ansiedlungsvorhabens

Unter Berücksichtigung dieser **warengruppenspezifischen Umsätze** (Worst Case und Moderate Case) sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im fußläufigen Einzugsbereich (700 m) der Ansiedlungsvorhaben stellt sich die rechnerisch ermittelte Nahversorgungsfunktion wie folgt dar:

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes (700 m Radien um den Standort)	ca. 3.300 ⁹
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) pro Einwohner und Jahr ¹⁰	2.640 Euro
insgesamt innerhalb des 700 m Radius	8,7 Mio. Euro
davon 35 %	3,0 Mio. Euro

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Lebensmitteldiscounter (Worst Case)	5,4 Mio. Euro
Lebensmitteldiscounter (Moderate Case)	4,0 Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter (Worst Case)	4,5 Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter (Moderate Case)	3,4 Mio. Euro

Die rechnerische Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz zeigt sowohl für den Moderate Case als auch für den Worst Case des Lebensmitteldiscounters sowie den Worst Case eines Lebensmittelvollsortimenters, dass die **geplanten Vorhaben** in dem bestehenden Wohnumfeld (überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser) deutlich über die **reine Nahversorgungsfunktion hinaus reichen**. Für den Moderate Case eines Lebensmittelvollsortimenters wird die reine Nahversorgungsfunktion nur geringfügig überschritten. Jedoch ist die in der Berechnung zugrunde genommene Verkaufsfläche von 1.000 m² als eher unterdurchschnittlich für Ansiedlungen von Lebensmittelvollsortimentern zu bewerten. Lebensmittelvollsortimenter mit marktüblich größerer Verkaufsfläche (mind. 1.200 m²) würden die reine Nahversorgungsfunktion selbst für den Moderate-Case (mind. 4,1 Mio. Euro) deutlich übersteigen.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass es durch die Vorhaben an diesem Standort nicht zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation (z.B. im Sinne der Schließung einer räumlichen Versorgungslücke) kommt. Die weiteren, im Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen formulierten Voraussetzungen (städtebaulich

⁹ Quelle: Stadt Gelsenkirchen, R3/1, Statistik & Monitoring, Einwohnerdatenbank, Einwohnerdaten zum 31.03.2023

¹⁰ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022

integrierter Standort, außerhalb von Gewerbe- und Industriegebiet) werden ebenfalls durch die Ansiedlungsvorhaben nicht erfüllt.

5 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass sowohl für das Erweiterungs- als auch das Ansiedlungsvorhaben am Standort Dördelmannshof in Gelsenkirchen eine Kompatibilität mit den **Zielen** und den **Grundsätzen** gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen nicht gegeben ist. Die Aussagen zur Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes von 2015 sind mit denen der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kongruent. Auch eine Kompatibilität mit **landesplanerischen Zielen** ist nicht gegeben.

Es ist festzustellen, dass durch eine mögliche Ansiedlung an diesem Standort es nicht zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation (z.B. im Sinne der Schließung einer räumlichen Versorgungslücke) kommen wird.

Rechnerisch konnte nachgewiesen werden, dass das Ansiedlungsvorhaben die erforderliche Nahversorgungsrelevanz teilweise deutlich übersteigt. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich der Vorhaben zum Teil deutlich über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können. Dementsprechend ist ein **Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen**. In Folge der Ansiedlung sind einzelne Betriebsaufgaben nahversorgungsrelevanter Betriebe an den umliegenden **Nahversorgungsstandorten** denkbar. Eine solche Entwicklung widerspricht den Zielen für die Nahversorgung, die die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes sowie die Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet beinhalten.

Sowohl das Ansiedlungs- als auch das Erweiterungsvorhaben sollten somit **konsequent verhindert** werden.