

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse

für die Erweiterung eines Gartenfachmarktes
in Bochum-Wattenscheid

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, Oktober 2010

Im Auftrag

von Udo Schley
Wallneyer Straße 165
45133 Essen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Anlass und Untersuchungsziel	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	2
1.2 Methodik	2
2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	7
2.1 Stadt Bochum	7
2.2 Vorhabenstandort Wattenscheider Hellweg	7
3 Projektdaten (Variante A)	9
4 Projektdaten (Variante B)	16
5 Markt- und Standortanalyse	20
5.1 Untersuchungsraum	20
5.2 Angebotsanalyse	21
5.3 Nachfrageanalyse – Kaufkraft	25
5.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	26
5.5 Zusammenfassende Bewertung der angebotsseitigen, nachfrage- seitigen und städtebaulichen Strukturen	26
6 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsanalyse) – Variante A	27
6.1 Landesplanerische Einordnung	27
6.2 Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	28
6.3 Kommunale Einordnung und Bewertung – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum	32
6.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	34
6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	41
6.5.1 Auswirkungen auf Bochum	41
6.5.2 Auswirkungen auf Essen	42
6.5.3 Auswirkungen auf Gelsenkirchen	43
6.5.4 Auswirkungen auf Hattingen	44

7	Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsanalyse) – Variante B	45
7.1	Landesplanerische Einordnung	45
7.2	Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	46
7.3	Kommunale Einordnung und Bewertung – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum	52
7.4	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	54
7.5	Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	62
7.5.1	Auswirkungen auf Bochum	62
7.5.2	Auswirkungen auf Essen	63
7.5.3	Auswirkungen auf Gelsenkirchen	64
7.5.4	Auswirkungen auf Hattingen	65
8	Schlussbewertung und ergänzende Empfehlungen	66
8.1	Variante A	66
8.2	Variante B	68
Anhang		I
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Literatur und sonstige Quellen		III
Zentrale Versorgungsbereiche		IV

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
A. d. V.	Anmerkung des Verfassers
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
HZ	Hauptzentrum
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
km ²	Quadratkilometer
L	Landesstraße
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
o. g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
rd.	rund
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
RFNP	Regionaler Flächennutzungsplan
S.	Seite
s.	siehe
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Firma Schley's Blumenparadies betreibt am Wattenscheider Hellweg 314, Bochum, einen Gartenfachmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von rd. 8.330 m².¹ Der Betrieb befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage² im Stadtteil Wattenscheid. Die Firma Schley's Blumenparadies plant eine Erweiterung des Bestandsbetriebes auf eine Verkaufsfläche von 12.160 m².

Im Rahmen der Erweiterung sollen der B-Plan Nr. 910B „Gartencenter am Wattenscheider Hellweg“ und der RFNP neu aufgestellt werden. Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit sind daher die zu erwartenden städtebaulichen bzw. landesplanerischen Auswirkungen auch im Hinblick auf das regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche zu untersuchen. Für das Vorhaben sind neben den Aussagen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum (2006) und des regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (2007) die gesetzlichen Grundlagen und Aussagen des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des LEPro NRW bei den Untersuchungen zu berücksichtigen.

Ziel des zu erstellenden Verträglichkeitsgutachtens ist es, der Stadt Bochum eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung zur Verfügung zu stellen.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird geprüft welche absatzwirtschaftlichen, regionalen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die in Rede stehende Erweiterung resultieren. Stadt + Handel wurde beauftragt, zwei Untersuchungsvarianten zu überprüfen:

Variante A umfasst ein Flächenprogramm inklusive rd. 810 m² VKF, für gemäß Bochumer Sortimentsliste, zentrenrelevante Sortimente. Dieses Flächenprogramm beschränkt sich auf die bisher gemäß B-Plan zulässigen Verkaufsflächen an zentrenrelevanten Randsortimenten.

In **Variante B** wird ein Teil der zusätzlichen Verkaufsfläche, die in Variante A auf Gartencenterspezifische Sortimente entfallen, durch den Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (750 m² VKF) und den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (27 m² VKF) ersetzt. Diese Sortimente sind gemäß Bochumer Sortimentsliste derzeit als zentrenrelevant eingeordnet. Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel soll die Zuordnung einiger Sortimente, so auch des Sortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel einer kritischen Reflexion unterzogen werden³. Somit wird in Variante B

¹ Gem. Angaben des Betreibers; diese liegen den Ausführungen hinsichtlich Bestandsverkaufsflächen der vorliegenden Untersuchung zu Grunde.

² Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006.

³ Gemäß der Aussage von Herrn Scheffler (Architekturbüro ais) vom 06. Mai 2010 und Aussagen der Stadt Bochum

die mögliche Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment in die Betrachtung einbezogen.

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum (Junker und Kruse 2006), beschlossen durch die Stadt Bochum 2006, soll der Stadt Bochum als Steuerungsinstrument dienen, um die Umstrukturierungen im Einzelhandel und die dadurch ausgelösten Auswirkungen auf die Funktionsgefüge der Stadtstrukturen lenken zu können. Auf Grundlage eines festgelegten Zentren- und Standortkonzeptes und der „Bochumer Sortimentsliste“ – diese umfasst nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht nahversorgungs-/ nicht zentrenrelevante Sortimente (vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006, S. 225) – soll eine Steuerungsmöglichkeit der Auswirkungen der Strukturveränderungen im Einzelhandel, Rechts- und Planungssicherheit für Investoren sowie eine zukunftsfähige Versorgungsstruktur in der Stadt Bochum geschaffen werden.

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Betriebs Schley's Blumenparadies am Wattenscheider Hellweg von derzeit rd. 8.330 m² auf 12.160 m² werden die städtebaulich und landesplanerisch relevanten Auswirkungen für das Sortiment Gartencenterspezifische Sortimente sowie für die untersuchungsrelevanten Randsortimente des Erweiterungsvorhabens detailliert untersucht. Für einige Randsortimente, welche eine nur sehr geringe Verkaufsflächenausprägung im Erweiterungsvorhaben aufweisen, werden städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen verbal-argumentativ diskutiert und bewertet.

Das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage und ist im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Sonderstandort ausgewiesen.

Zur Klärung der Frage der Konsistenz zu den Aussagen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum sind somit die konkreten städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Für das Vorhaben ist der Nachweis erforderlich, dass von diesem keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit von zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten in der Stadt Bochum oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Methodik

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

Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, der Bewertung der relevanten Bestandssituation im Untersuchungsraum sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandortes sind durch Stadt + Handel im April 2010 erfolgt.

Auf dieser Basis hat Stadt + Handel eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentspezifische Erhebung – konkret für die Sortimente Gartencenterspezifische Sortimente (s. hierzu Fußnote 10 auf S. 9), Schnittblumen, Kunstgewerbe/Bilder (inkl. Geschenkartikel, s. hierzu Fußnote 11 auf S. 9), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel – des Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum durchgeführt. Auf Grundlage einer vorgeschalteten Katalogrecherche wurde eine Vor-Ort-Erhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten im Untersuchungsraum durchgeführt. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle Betriebe mit untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (auch Randsortimentsverkaufsflächen) erhoben. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden die sonstigen prägenden Angebotsstrukturen (Fachgeschäfte und strukturprägende Anbieter) in den jeweiligen Kommunen erhoben sowie wettbewerbsrelevante Randsortimentsverkaufsflächen in großflächigen Betriebseinheiten (Baumärkte, Gartenfachmärkte, Verbrauchermärkte etc.). Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BverwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung. Zudem wurde – soweit vorliegend – auf Daten aus bestehenden Einzelhandelskonzepten der Kommunen im Untersuchungsraum zurückgegriffen.

In den weiteren Leistungsbausteinen sind sowohl empirische als auch modelltheoretische Methoden enthalten. Ergänzt wird der Methodeneinsatz durch verbal-argumentative Analysen und Bewertungen.

Einzelhandelsbestandserhebung

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentssteuerung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Neben der sortimentspezifischen Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum werden zusätzlich vorliegende Daten kommunaler Entwicklungskonzepte (Einzelhandelskonzepte) verwendet. Diese vorliegenden Daten werden mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung durch Stadt + Handel kontrolliert, ausdifferenziert bzw. verdichtet.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Stadt Bochum sowie den Umlandkommunen i. S. einer worst case Betrachtung durchgeführt: Basis hierfür bilden branchenübliche Leistungskennwerte (u. a. gemäß EHI Handel aktuell 2009/2010, Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, Unternehmensveröffentlichungen) inklusive stadtspezifischer Rahmendaten mit einzelhandelrelevantem Kaufkraftpotenzial, Lage und Standortrahmenbedingungen der Betriebe sowie vorliegende Einzelhandelsgutachten und -konzepte.⁴

⁴ Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006, Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen 2008, Masterplan Einzelhandel Essen 2006, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen 2008.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen BBE-Kaufkraftkennziffern⁵ aus dem Jahr 2008 für die entsprechenden Kommunen des Untersuchungsraumes sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in den jeweiligen Kommunen des Untersuchungsraumes aus entsprechenden kommunalen Entwicklungskonzepten herangezogen.⁶ Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Umgang mit der Erweiterung des Bestandsbetriebes

Eine isolierte Betrachtung nur der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist nicht zielführend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung u. U. auch qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.⁷ Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturieren Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer ggf. höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, den voraussichtlich zu erwartenden Verhältnissen entsprechend, in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche von Bochum und der Kommunen im Untersuchungsraum des Vorhabens zulässt.

⁵ Kaufkraftkennziffern BBE Köln 2008.

⁶ Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006, Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen 2008, Masterplan Einzelhandel Essen 2006, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen 2008.

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliches Volumen) des Vorhabens. Hierzu werden für das Vorhaben realistischerweise zu erwartende Eckdaten (vgl. Kapitel 3) in die Berechnung eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt. Mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung werden zwei Varianten (moderate und worst case) berechnet (vgl. Kapitel 3).

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt unter anderem auf Basis der Auswertung entsprechender Angaben aus den vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzepten der Kommunen im Untersuchungsraum und der verkehrs- und siedlungsräumlichen Lage des Erweiterungsstandorts. Das Innenstadtzentrum der Stadt Bochum sowie die Hauptzentren der umliegenden Kommunen sind nicht Bestandteil des Untersuchungsraums. Auf Grund der dort stark ausgeprägten Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Randsortimentsbereiche des Vorhabens und der weiträumigen Streuung des über den direkten Einzugsbereich des Vorhabens hinaus reichenden Anteils der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (umsatzumverteilungsneutraler Umsatz) ist dort nicht mit relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulich negativen Auswirkungen zu rechnen. Mit der Begrenzung des Untersuchungsraums wird dem der Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegenden städtebaulichen worst case Ansatz Rechnung getragen, da die potenziellen Umsatzumverteilungen auf einen begrenzten Raum übertragen werden und somit eine ‚Atomarisierung‘ der Umsatzumverteilungseffekte vermieden wird.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Erweiterungsvorhabens auch die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum, d. h. die erhobenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 5.2).

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände und unter Einbezug möglicher Kopplungswirkungen zwischen dem Vorhaben und zentralen Versorgungsbereichen bzw. strukturprägenden Angebotsstandorten aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

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

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz der untersuchungsrelevanten Sortimente gemäß Bochumer Sortimentsliste (vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006).

Die in dem Erweiterungsvorhaben geplanten Randsortimente Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (Variante B), Kunstgewerbe/Bilder (inkl. Geschenkartikel, s. hierzu Fußnote 11 auf S. 9) sind gemäß der Bochumer Sortimentsliste als zentrenrelevant definiert.

Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel soll die Zuordnung einiger Sortimente, so auch des Sortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel einer kritischen Reflexion unterzogen werden⁸.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente größerer Ausprägung sowie das Sortiment der Gartencenterspezifischen Sortimente (s. hierzu Fußnote 10 auf S. 9) werden hinsichtlich der konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkung überprüft und bewertet.

⁸ Gemäß der Aussage von Herrn Scheffler (Architekturbüro ais) vom 06. Mai 2010 und Aussagen der Stadt Bochum

2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

2.1 Stadt Bochum

Die Stadt Bochum (368.179 Einwohner)⁹ ist kreisfreie Stadt und eines der vier Oberzentren im Ruhrgebiet. Der Siedlungsraum ist gekennzeichnet durch seine polyzentrale Struktur (Lage in direkter Nachbarschaft der Oberzentren Dortmund und Essen) und eine hohe Siedlungsdichte. Die verkehrliche Anbindung der Stadt erfolgt sowohl über die BAB 40, 43 und 44 als auch über ein gutes Netz qualifizierter überörtlicher Straßen (u. a. B 51, B 226, B 235). Durch den Hauptbahnhof ist eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz gegeben. Der ÖPNV ist durch das vorhandene Bus- und Bahnliniennetz gut ausgebaut.

2.2 Vorhabenstandort Wattenscheider Hellweg

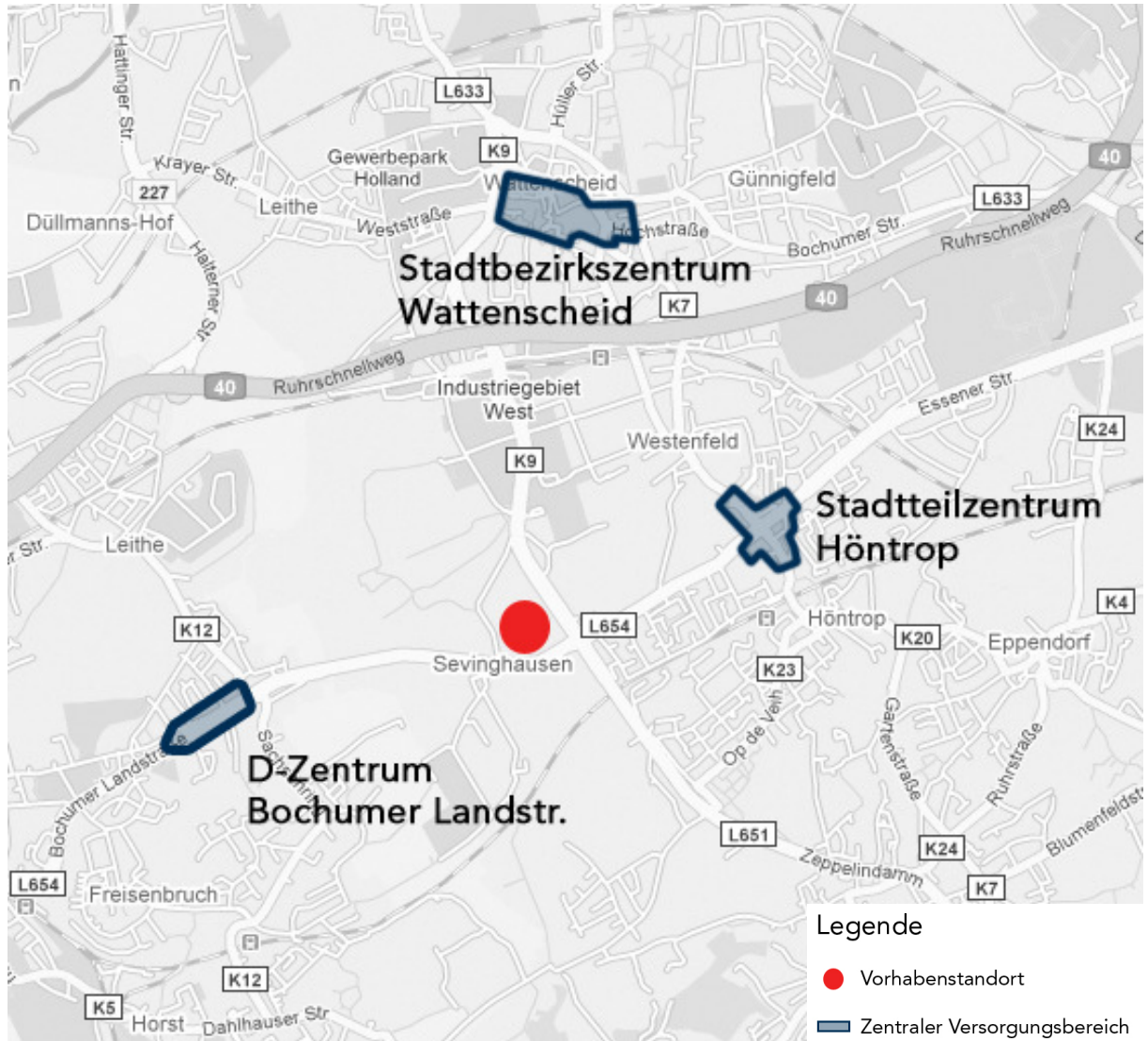
Der Standort des Erweiterungsvorhabens liegt am Kreuzungsbereich des Wattenscheider Hellwegs mit der Berliner Straße/ Zeppelindamm. Er befindet sich etwa 3 km südlich des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid in städtebaulich nicht integrierter Lage. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Stadtteilzentrum Höntrop in Bochum sowie das D-Zentrum Bochumer Landstraße in Essen. Die Stadtgrenze zu Essen befindet sich westlich in rund 1 km Entfernung.

Die Umgebung des Standorts ist im Norden und Süden durch an den Standort anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Nach Westen und Osten entlang des Wattenscheider Hellwegs ist die Umgebung durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

Die Anbindung des Standorts an den ÖPNV erfolgt über eine Bushaltestelle am Wattenscheider Hellweg in ca. 300 Metern Entfernung. Der Standort weist auf Grund seiner Lage an den stark frequentierten Straßen Wattenscheider Hellweg bzw. Berliner Straße/ Zeppelindamm eine gute Außenwirkung auf. Über die Berliner Straße ist eine Anbindung an den Sonderstandort Berliner Straße sowie an die A 40 und die nördlich gelegenen Stadtteile von Bochum gegeben. Über den Wattenscheider Hellweg ist der Vorhabenstandort nach Osten an den Stadtteil Höntrop angebunden, nach Westen erfolgt die Anbindung an die Stadt Essen. Über den Zeppelindamm werden die südlichen Stadtteile von Bochum sowie der nördliche Teil von Hattingen für den Vorhabenstandort erschlossen.

⁹ Quelle: Stadt Bochum, Stand: 31. Dezember 2009.

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis ©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teatlas.

3 Projektdaten (Variante A)

In städtebaulich nicht integrierter Lage im Stadtteil Bochum-Wattenscheid ist die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Gartenfachmarkts um 3.830 m² von derzeit rd. 8.330 m² auf dann rd. 12.160 m² vorgesehen. Neben der Erweiterung der Verkaufsflächen ist auch die Erweiterung der vorhandenen Gastronomiefächen von derzeit 70 m² auf rd. 650 m² geplant.

In der Variante A stellt sich das Flächenprogramm wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächenprogramm des Vorhabens (Variante A)

Sortimente	VKF in m ²		
	Bestand	Erweiterung/ Veränderung	Verkaufsfläche nach Erweiterung
Gartencenterspezifische Sortimente ¹⁰ (nicht zentrenrelevant gemäß Bochumer Sortimentsliste)	7.140	3.407	10.547
Schnittblumen (zentrenrelevant)	150	- 25	125
Gartenmöbel (nicht zentrenrelevant)	385	415	800
Kunstgewerbe/Bilder ¹¹ (zentrenrelevant)	645	25	670
Bücher (gartenspezifisch) (zentrenrelevant)	10	8	18
Gesamt	8.330	3.830	12.160

Quelle: Angaben des Betreibers.

¹⁰ Das Sortiment Gartencenterspezifische Sortimente umfasst hier die in der Bochumer Liste definierten nicht zentrenrelevanten Sortimente: Erde, Torf; Gartenhäuser und -geräte; Pflanzen und Pflanzgefäße (vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006, S. 225).

¹¹ Das Sortiment Kunstgewerbe/Bilder umfasst außerdem die in der Bochumer Liste definierten zentrenrelevanten Sortimente: Glas, Porzellan, Keramik sowie Geschenkartikel (vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006, S. 225). Außenkeramik (z. B. Blumekübel) ist in diesem Sortiment nicht enthalten, da es dem Sortiment Gartencenterspezifische Sortimente (Pflanzgefäße) zuzuordnen ist.

Das in der Bochumer Sortimentsliste als zentrenrelevant definierte Sortiment Geschenkartikel setzt sich i. W. aus Einzelartikeln des Sortimentes Glas/ Porzellan /Keramik und Einrichtungszubehör zusammen. Um die Auswirkungen dieser Sortimentsgruppe dezidiert einordnen und bewerten zu können, wurden bei der Bestandserhebung die Verkaufsfläche der Sortimentsgruppe Geschenkartikel jeweils den konkreten Sortimentsgruppen, i. W. den Sortimenten Glas/ Porzellan /Keramik und Einrichtungszubehör, zugeteilt. Auf dieser Basis wird die Einordnung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Sortimentsbereiches Glas/ Porzellan /Keramik und Einrichtungszubehör vorgenommen.

Das Sortiment Einrichtungszubehör umfasst Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderahmen/ Kunstgegenstände aus den Warengruppen 47.78.3 und 47.59.9 des Warengruppenverzeichnis 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008).

Die Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebs umfasst demnach im Wesentlichen die Sortimentsbereiche Gartencenterspezifische Sortimente und Gartenmöbel. Das Sortiment Gartenmöbel ist nach der Bochumer Sortimentsliste dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel, Küchen zuzuordnen. Dieses nicht zentrenrelevante Sortiment des Erweiterungsvorhabens nimmt im Verhältnis zu den großflächigen Wettbewerbern im Bereich Möbel in Bochum nur einen unbedeutenden Marktanteil ein.¹²

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Bochum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Kaufkraftniveau;
- Bestandsbetrieb bereits als Einzelhandelsstandort etabliert;
- Lage des Vorhabens in städtebaulich nicht integrierter Lage;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Erweiterungsstandortes am Wattenscheider Hellweg;
- hohe Anzahl weiterer systemähnlicher Anbieter mit vergleichbaren oder größeren Verkaufsflächen im Untersuchungsraum;
- Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

Nach dem Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V. sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m² wie folgt zu gewichten:

¹² Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Möbel, Antiquitäten nach Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006: 98.850 m² VKF. In dieser Verkaufsfläche sind aktuelle Entwicklungen, wie etwa die geplante Erweiterung des Möbelhauses Hardeck, noch nicht enthalten.

Abbildung 2: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche eines Baumarkts für Umsatzprognosen nach Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V.



Quelle: Homepage Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V.; Gewichtung ist anzuwenden für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m².

Nach Angaben des Betreibers stellt sich die Verkaufsflächenaufteilung des Erweiterungsvorhabens wie folgt dar:

Tabelle 2: Gewichtete Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens (Variante A)

Sortimente	VKF in m ²							
	ungewichtet				gewichtet			
	Innen	Überdacht*	Außen	Gesamt	Innen	Überdacht*	Außen	Gesamt
Gewichtungskoeffizient	-	-	-	-	100 %	50 %	25 %	25 %
Gartencenterspezifische Sortimente	7.835	1.356	1.356	10.547	7.835	678	339	8.852
Schnittblumen	125	-	-	125	125	-	-	125
Kunstgewerbe/Bilder	670	-	-	670	670	-	-	670
Gartenmöbel	800	-	-	800	800	-	-	800
Bücher (gartenspezifisch)	18	-	-	18	18	-	-	18
Gesamt	9.448	1.356	1.356	12.160	9.448	678	339	10.465

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Angaben des Betreibers und Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V.

* Überdachung mit einem „Open-Sky“-Dach, dass je nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden kann.

Für den Bestandsbetrieb ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen, der Gewichtung der Verkaufsfläche sowie der Angaben des Betreibers die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze:

Tabelle 3: Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (8.330 m²)

Sortimente	VKF in m ² *	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF **	Umsatzschätzung in Mio. Euro*** (auf gewichteter Verkaufsfläche)
Gartencenterspezifische Sortimente ¹³	7.140	1.500	5,8
Schnittblumen	150	2.400	0,3
Kunstgewerbe/Bilder ¹⁴	645	1.800	1,1
Gartenmöbel	385	2.100	0,8
Bücher (gartenspezifisch)	10	4.800	< 0,1
Vorhaben gesamt ****	8.330	-	8,1

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;

* Ungewichtete Verkaufsfläche;

** auf 100 Euro gerundet;

*** auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen reinen Gartenfachmarkt, die Flächenproduktivität von reinen Gartencentern ohne Anschluss an Baumärkte (Dehner, Baywa, Augsburg etc.) bewegt sich in einer Spannweite von rd. 1.000 bis 1.200 Euro/ m² VKF (Dähne Statistik Garten 2009, S. 7). Die angenommene Flächenproduktivität für das Vorhaben von 1.200 – 1.300 Euro/ m² VKF für Gartencenterspezifische Sortimente des Vorhabens Schley's Blumenparadies stellt demnach – auch unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen – einen städtebaulichen/ raumordnerischen worst case Ansatz dar¹⁵.

Die für die restlichen Sortimente des Vorhabens verwendeten Flächenproduktivitäten orientieren sich zum einem am Bestandsumsatz des Schley's Blumenparadies, an den Bestandsumsätzen der Wettbewerbsstrukturen, an Ableitungen aus einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung, EHI Handel aktuell, Dähne Statistiken, Unterneh-

¹³ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

¹⁴ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

¹⁵ In Fremdgutachten zu Gartencentervorhaben werden für diesen Sortimentsbereich noch deutlich niedrigere Flächenproduktivitäten verwendet: in der *Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Gartencenters an der Altenaer Straße* (Lüdenscheid, Junker und Kruse, Dortmund 2009) wird eine Flächenproduktivität von 780 Euro/ m² VKF angenommen. Wenngleich die dort verwendeten Daten aufgrund der unterschiedlichen Vorhabenausprägung und der standortspezifischen Rahmenbedingungen nicht auf das Vorhaben Schley's Blumenparadies übertragen werden können, liefert dieser Wert jedoch einen Anhaltswert für die Annahme der von Stadt + Handel im Sinne eines worst case Ansatzes verwendeten Flächenproduktivität.

mensveröffentlichungen) sowie an einer Vielzahl von Händlerbefragungen (Stadt + Handel 2006 – 2010).¹⁶

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Vorhabens an bestehende Wettbewerbsstrukturen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und Sortimentsstruktur kommen. Die Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimentsbereiche lassen sich unter Beachtung der nachfolgend dargestellten Ausführungen sowie der oben aufgeführten Standortrahmenbedingungen wie folgt ableiten:

Gartencenterspezifische Sortimente

- Deutliche Verkaufsflächenerweiterung bei gleichzeitiger Erhöhung der Standortattraktivität des Gesamtbetriebs;
- ➔ Stagnation bis leichter Rückgang der Flächenproduktivität gegenüber dem Bestandsbetrieb.

Schnittblumen

- Erhöhung der Standortattraktivität des Gesamtbetriebs;
- Leichter Rückgang der Verkaufsfläche;
- ➔ Deutliche Umsatzsteigerung der Flächenproduktivität auf Grund der Standortattraktivierung bei leichtem sortimentspezifischem Verkaufsflächenrückgang.

Kunstgewerbe/Bilder¹⁷

- Erhöhung der Standortattraktivität des Gesamtbetriebs;
- Leichte Verkaufsflächenerweiterung mit entsprechender Umsatzsteigerung;
- ➔ Steigerung der Flächenproduktivität auf Grund der Standortattraktivierung.

Unter Beachtung der vorgenannten standortspezifischen Rahmenbedingungen, der Gewichtung der Verkaufsfläche und der Verkaufsflächenentwicklung ergeben sich für das Erweiterungsvorhaben nachfolgend dargestellte Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

¹⁶ Für die Flächenproduktivitäten der restlichen Sortimente sei nochmals auf die Annahmen der *Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Gartencenters an der Altenaer Straße* (Lüdenscheid) (Junker und Kruse, Dortmund 2009) verwiesen. Die verwendeten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten von Stadt + Handel für Schley's Blumenparadies liegen deutlich über den dort verwendeten Werten.

¹⁷ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Tabelle 4: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung auf 12.160 m² VKF in Spannweiten (Variante A)

Sortimente	VKF in m ²	VKF in m ² (gewichtet)	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF*	Umsatzprognose in Mio. Euro**
Gartencenterspezifische Sortimente ¹⁸	10.547	8.852	1.200 – 1.300	10,6 – 11,5
Schnittblumen	125	125	3.000 – 3.400	~ 0,4
Kunstgewerbe/Bilder ¹⁹	670	670	2.100 – 2.500	1,4 – 1,7
Gartenmöbel	800	800	1.100 – 1.300	0,9 – 1,0
Bücher (gartenspezifisch)	18	18	3.800 – 4.200	< 0,1
Vorhaben gesamt***	12.160	10.465	-	13,5 – 14,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;
 * auf 100 Euro gerundet;
 ** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist nicht zielführend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung u. U. auch qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Attraktivität eines Betriebs ggf. erheblich steigern können.²⁰

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität, die erweiterte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch veränderte sortimentspezifische Flächenproduktivität mit ein. Im Rahmen der fachgutachterlichen Berechnungen müssen auf der anderen Seite allerdings auch die bisherigen Auswirkungen des bestehenden Gartenfachmarkts in die Auswirkungsanalyse einfließen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den in der Gegenüberstellung aus Bestandsbetrieb und Erweiterungsvorhaben zusätzlichen umverteilungsrelevanten Umsatz am in Rede stehenden Standort.

Durch dieses Vorgehen wird gewährleistet, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebs sachgerecht in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

¹⁸ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

¹⁹ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

²⁰ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Tabelle 5: Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro* in Spannweiten (Variante A)

Sortimente	Schätzung Bestandsumsatz *	Umsatzprognose Erweiterung *	Umverteilungsrelevanter Umsatz *
Gartencenterspezifische Sortimente ²¹	5,8	10,6 – 11,5	4,8 – 5,7
Schnittblumen	0,3	~ 0,4	~ 0,1
Kunstgewerbe/Bilder ²²	1,1	1,4 – 1,7	0,3 – 0,6
Gartenmöbel	0,8	0,9 – 1,0	0,1 – 0,2
Bücher (gartenspezifisch)	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Vorhaben gesamt**	8,1	13,5 – 14,7	–

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

²¹ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

²² Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

4 Projektdaten (Variante B)

In **Variante B** wird ein Teil der zusätzlichen Verkaufsflächen, die in Variante A auf Gartencenterspezifische Sortimente entfallen, durch den Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (750 m² VKF) und den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (27 m² VKF) ersetzt (ggf. auch als Backshop). Diese Sortimente sind gemäß Bochumer Sortimentsliste derzeit als zentrenrelevant eingeordnet. Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel soll die Zuordnung einiger Sortimente, so auch des Sortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel einer kritischen Reflexion unterzogen werden.²³ Somit wird in Variante B die mögliche Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment in die Betrachtung einbezogen.

Aus Angaben des Betreibers ergibt sich in der Variante B folgendes einzelhandelsrelevantes Flächenprogramm:

Tabelle 6: Flächenprogramm des Vorhabens (Variante B)

Sortimente	VKF in m ²		
	Bestand	Erweiterung/ Veränderung	Verkaufsfläche nach Erweiterung
Gartencenterspezifische Sortimente	7.140	2.630	9.770
Schnittblumen	150	- 25	125
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	-	750	750
Kunstgewerbe/Bilder	645	25	670
Gartenmöbel	385	415	800
Bücher (gartenspezifisch)	10	8	18
Nahrungs- und Genussmittel	-	27	27
Gesamt	8.330	3.830	12.160

Quelle: Angaben des Betreibers zur Vorhabenausprägung.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Bochum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind die bereits oben dargestellten Aspekte Standortrahmenbedingungen und Flächengewichtung in Bau- und Gartenmärkten von besonderer Bedeutung (siehe Kapitel 3, S. 10 ff.).

Nach Angaben des Betreibers stellt sich die Verkaufsflächenaufteilung des Erweiterungsvorhabens wie folgt dar:

²³ Gemäß der Aussage von Herrn Scheffler (Architekturbüro ais) vom 06. Mai 2010 und Aussagen der Stadt Bochum

Tabelle 7: Gewichtete Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens (Variante B)

Sortimente	VKF in m ²							
	ungewichtet				gewichtet			
	Innen	Überdacht*	Außen	Gesamt	Innen	Überdacht*	Außen	Gesamt
Gewichtungskoeffizient	-	-	-	-	100 %	50 %	25 %	25 %
Gartencenterspezifische Sortimente ²⁴	7.058	1.356	1.356	9.770	7.058	678	339	8.075
Schnittblumen	125	-	-	125	125	-	-	125
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	750	-	-	750	750	-	-	750
Kunstgewerbe/Bilder ²⁵	670	-	-	670	670	-	-	670
Gartenmöbel	800	-	-	800	800	-	-	800
Bücher (gartenspezifisch)	18	-	-	18	18	-	-	18
Nahrungs- und Genussmittel	27	-	-	27	27	-	-	27
Gesamt	9.448	1.356	1.356	12.160	9.448	678	339	10.465

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Angaben des Betreibers und Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V.

* Überdachung mit einem „Open-Sky“-Dach, dass je nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden kann.

Im Gegensatz zu Variante A wird in Variante B aufgrund des ausdifferenzierten Sortimentsmix eine etwas höhere Flächenproduktivität von 1.200 –1.400 Euro/ m² VKF für das Hauptsortiment Gartencenterspezifische Sortimente angenommen. Auch dies stellt, wie bereits in Variante A verdeutlicht, einen worst case Ansatz dar.

Unter Beachtung der vorgenannten standortspezifischen Rahmenbedingungen, der Gewichtung der Verkaufsfläche und der Verkaufsflächenentwicklung ergeben sich für das Erweiterungsvorhaben nachfolgend dargestellte Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

²⁴ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

²⁵ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Tabelle 8: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung auf 12.160 m² VKF in Spannweiten (Variante B)

Sortimente	VKFin m ²	VKF in m ² (gewichtet)	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF*	Umsatzprognose in Mio. Euro**
Gartencenterspezifische Sortimente ²⁶	9.770	8.075	1.200 – 1.400	9,7 – 11,3
Schnittblumen	125	125	3.000 – 3.400	~ 0,4
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	750	750	1.300 – 1.500	1,0 – 1,1
Kunstgewerbe/Bilder ²⁷	670	670	2.100 – 2.500	1,4 – 1,7
Gartenmöbel	800	800	1.100 – 1.300	0,9 – 1,0
Bücher (gartenspezifisch)	18	18	3.800 – 4.200	< 0,1
Nahrungs- und Genussmittel	27	27	3.500 – 4.000	~ 0,1
Vorhaben gesamt***	12.160	10.465	-	13,5 – 15,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies; * auf 100 Euro gerundet; ** auf 0,1 Mio. Euro gerundet. *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den in der Gegenüberstellung aus Bestandsbetrieb und Erweiterungsvorhaben zusätzlichen umverteilungsrelevanten Umsatz.

²⁶ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

²⁷ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Tabelle 9: Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro* in Spannweiten (Variante B)

Sortimente	Schätzung Bestandsumsatz *	Umsatzprognose Erweiterung *	Umverteilungsrelevanter Umsatz *
Gartencenterspezifische Sortimente ²⁸	5,8	9,7 – 11,3	3,9 – 5,5
Schnittblumen	0,3	~ 0,4	~ 0,1
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	–	1,0 – 1,1	1,0 – 1,1
Kunstgewerbe/Bilder ²⁹	1,1	1,4 – 1,7	0,3 – 0,6
Gartenmöbel	0,8	0,9 – 1,0	0,1 – 0,2
Bücher (gartenspezifisch)	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Nahrungs- und Genussmittel	–	~ 0,1	~ 0,1
Vorhaben gesamt**	8,1	13,5 – 15,7	–

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

²⁸ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

²⁹ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

5 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraums des Vorhabenstandorts aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Erweiterungsvorhaben bewertet.

5.1 Untersuchungsraum

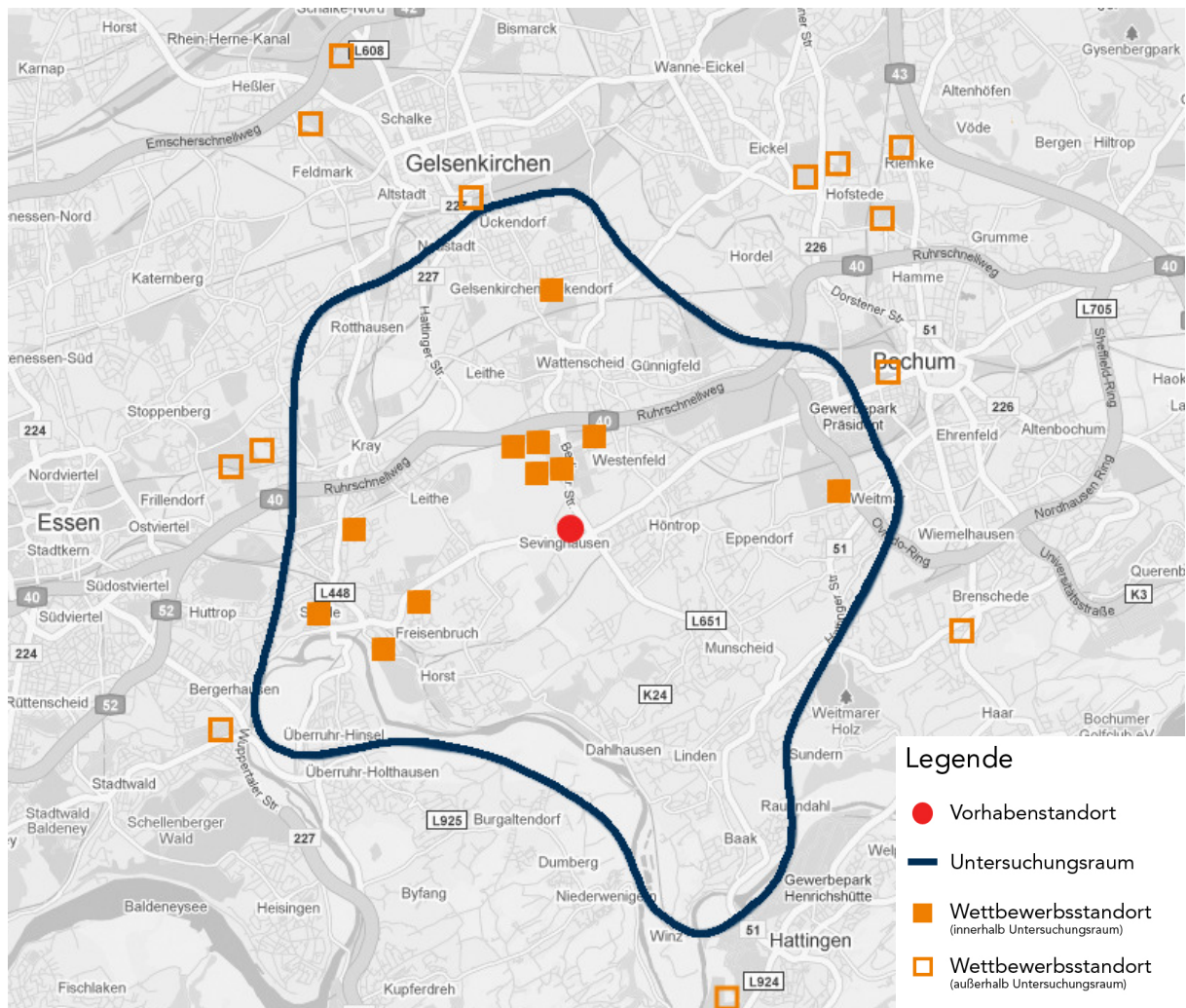
Die Abgrenzung des Untersuchungsraums erfolgte auf Grund der Verkehrs- und topographischen Lage (Entfernung und Raumwiderstand) des Vorhabenstandorts sowie der den Untersuchungsraum begrenzenden Wettbewerbsstandorte.³⁰ Neben den kommunalen Bestandsdaten der Stadt Bochum fließen auch die relevanten sortimentspezifischen Strukturdaten des östlichen Teils der Stadt Essen, des nördlichen Teils der Stadt Hattingen und des südlichen Teils der Stadt Gelsenkirchen in die Untersuchung mit ein.

In dem dargestellten Untersuchungsraum wurden alle wettbewerbsrelevanten Betriebe sowie die untersuchungsrelevanten Standortstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen erhoben und bilden die Basis der absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Im Sinne einer worst case Betrachtung wird dabei ein relativ enger Raum abgegrenzt.

Des Weiteren wurden die Systemwettbewerber (Gartencenter, Baumärkte mit Gartenabteilungen etc.), welche den Untersuchungsraum begrenzen, mit in die Untersuchungen aufgenommen. Zwar kann nicht davon ausgegangen werden, dass Konsumenten von außerhalb des Untersuchungsraums das Erweiterungsvorhaben aufsuchen werden, gleichwohl werden Konsumenten aus dem Untersuchungsraum alternativ Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums aufsuchen. Dadurch ergeben sich für diese Angebotsstandorte Einzugsbereichüberschneidungen und konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

³⁰ Systemwettbewerber des Erweiterungsvorhabens sind v. a. Gartencenter und Baumärkte mit großen Gartenabteilungen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis ©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teatlas; Bestandserhebung Stadt + Handel April 2010.

5.2 Angebotsanalyse

Für die Bestandsanalyse wurden alle Betriebe mit untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten im Untersuchungsraum erhoben. Zudem wurden alle Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen mit untersuchungsrelevanten Randsortimenten sowie in den sonstigen Lagen alle wettbewerbsrelevanten Randsortimentsverkaufsflächen in großflächigen Betriebseinheiten (Baumärkte, Gartenfachmärkte, Verbrauchermärkte etc.) aufgenommen (Stand April 2010). Es sei darauf hingewiesen, dass untersuchungsrelevante Randsortimente in Form von Aktionswaren, z. B. in Lebensmitteldiscountern, nicht erfasst wurden, da sie im Sinne der Untersuchungsfragestellung keine städtebauliche Relevanz entfalten. Gleichzeitig wird durch diese Vorgehensweise der städtebauliche worst case Ansatz der Berechnungen unterstrichen, da die Angebotsfläche, auf die der Umsatz des Planvorhabens umverteilt wird, verringert wird.

Im Sinn der Untersuchungsfragestellung werden die Sortimentsbereiche Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (in der Variante B) und Kunstgewerbe/Bilder untersucht (vgl. Kapitel 6.4 und 7.4).

Aus der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche im Untersuchungsraum (vgl. Tabelle 10; inkl. strukturprägender Bestandsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) ergeben sich die in Tabelle 11 dargestellten untersuchungsrelevanten Umsätze für die vorgenannten Warengruppen.

- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind rd. 800 m² Verkaufsfläche im Sortiment Gartencenterspezifische Sortimente angesiedelt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind rd. 400 m² Verkaufsfläche im Sortiment Schnittblumen angesiedelt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind rd. 1.300 m² Verkaufsfläche im Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel angesiedelt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sind rd. 3.150 m² Verkaufsfläche im Sortiment Kunstgewerbe/Bilder angesiedelt.
- Im gesamten Untersuchungsraum ist in Zusammenschau der Angebotsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche mit den Angebotsstrukturen in weiteren Lagen eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 44.150 m² angesiedelt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente rd. 1,7 Mio. Euro per anno generiert, im gesamten Untersuchungsraum rd. 34,5 Mio. Euro.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden im Sortimentsbereich Schnittblumen rd. 1,0 Mio. Euro per anno generiert, im gesamten Untersuchungsraum rd. 1,3 Mio. Euro.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden im Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel rd. 2,2 Mio. Euro per anno generiert, im gesamten Untersuchungsraum rd. 10,8 Mio. Euro.
- In den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden im Sortimentsbereich Kunstgewerbe/Bilder rd. 6,3 Mio. Euro per anno generiert, im gesamten Untersuchungsraum rd. 13,5 Mio. Euro.

Tabelle 10: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m²* der Kommunen im Untersuchungsraum

Lage	Gartencenter-spezifische Sortimente	Schnittblumen	Tiere und Tier-nahrung, Zoartikel	Kunstgewerbe/Bilder ³¹
Bochum				
SBZ Wattenscheid	150	50	150	700
SBZ Linden	100	< 50	100	750
STZ Bärendorf	< 50	< 50	< 50	100
STZ Eppendorf	< 50	< 50	< 50	50
STZ Günnigfeld	< 50	< 50	< 50	50
STZ Höntrop	< 50	< 50	100	50
STZ Weitmar-Mitte	< 50	< 50	< 50	100
NVZ Dahlhausen	< 50	< 50	< 50	< 50
NVZ Goldhamme	< 50	< 50	< 50	< 50
NVZ Leithe	< 50	< 50	< 50	< 50
NVZ Oberdahlhausen	< 50	< 50	< 50	< 50
NVZ Ruhrstraße	< 50	< 50	< 50	< 50
NVZ Wattenscheid Heide	< 50	< 50	< 50	< 50
Bochum - sonstige Standorte	11.350	100	2.800	2.500
Essen				
B-Zentrum Steele	100	< 50	100	650
C-Zentrum Kray	100	< 50	< 50	50
C-Zentrum Überruhr	100	< 50	< 50	50
D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 50	< 50	< 50	50
D-Zentrum Dahlhauser Straße	50	< 50	< 50	< 50
D-Zentrum Krayer Straße	< 50	< 50	450	< 50
Essen - sonstige Standorte	7.150	< 50	850	700
Gelsenkirchen				
NZ Rotthausen	< 50	< 50	100	150
NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 50	< 50	< 50	100
NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 50	< 50	< 50	< 50
Gelsenkirchen - sonstige Standorte	7.850	< 50	1.400	500
Hattingen				
NVZ Winz-Baak	< 50	< 50	< 50	< 50
Hattingen - sonstige Standorte	2.250	< 50	850	250
Gesamt**	29.350	500	7.200	7.100

Quelle: Erhebungen Stadt + Handel April 2010;

* auf 50 m² gerundet, aus Datenschutzgründen werden Werte < 50 m² nicht detailliert ausgewiesen;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

³¹ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Tabelle 11: Umsatz in Mio. Euro* der untersuchungsrelevanten Warengruppen im Untersuchungsraum

Lage	Gartencenter-spezifische Sortimente	Schnittblumen	Tiere und Tier-nahrung, Zooartikel	Kunstgewerbe/Bilder ³²
Bochum				
SBZ Wattenscheid	0,4	0,2	0,3	1,4
SBZ Linden	0,2	0,1	0,2	1,6
STZ Bärenndorf	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,2
STZ Eppendorf	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1
STZ Günnigfeld	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1
STZ Höntrop	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1
STZ Weitmar-Mitte	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,2
NVZ Dahlhausen	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
NVZ Goldhamme	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
NVZ Leithe	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
NVZ Ruhrstraße	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Bochum - sonstige Standorte	13,7	0,3	4,1	4,6
Essen				
B-Zentrum Steele	0,2	< 0,1	0,2	1,3
C-Zentrum Kray	0,2	< 0,1	< 0,1	0,1
C-Zentrum Überruhr	0,2	< 0,1	< 0,1	0,1
D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1
D-Zentrum Dahlhauser Straße	0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
D-Zentrum Kray Straße	< 0,1	< 0,1	0,6	< 0,1
Essen - sonstige Standorte	7,9	< 0,1	1,1	1,3
Gelsenkirchen				
NZ Rotthausen	< 0,1	0,1	0,2	0,3
NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,2
NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Gelsenkirchen - sonstige Standorte	8,7	< 0,1	2,1	0,8
Hattingen				
NVZ Winz-Baak	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Hattingen - sonstige Standorte	2,6	< 0,1	1,2	0,5
Gesamt**				
	34,5	1,3	10,8	13,5

Quelle: Umsatzberechnung Stadt + Handel basierend auf Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen; Bestandsumsatz basierend auf Erhebung relevanter Betriebe i. S. der Untersuchungsfragestellung: Bestandsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen, Randsortimentsverkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen und großflächigen Betriebseinheiten in sonstigen Lagen;
 * auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

³² Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

5.3 Nachfrageanalyse – Kaufkraft

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

Tabelle 12: Kaufkraft in Mio. Euro in den untersuchungsrelevanten Sortimente in den Kommunen des Untersuchungsraums

	Bochum (Günnigfeld, Wattenscheid-Mitte, Leithe, Westenfeld, Höntrop, Eppendorf)	Essen (Steele, Kray, Überra-Hinsel, Freisenbruch, Horst, Leithe)	Gelsenkirchen (Rotthausen, Ückendorf)	Hattingen (Winz-Baak)	Untersuchungsraum Gesamt*
Sortiment	72.731 EW	77.897 EW	32.912 EW	7.895 EW	191.435 EW
Gartencenterspezifische Sortimente	5,4	5,8	2,3	0,6	14,1
Schnittblumen; Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	5,2	5,5	2,2	0,6	13,5
Kunstgewerbe/Bilder	2,9	3,1	1,2	0,3	7,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2008; Einwohnerangaben der jeweiligen Kommune, Stand jeweils 31. Dezember 2009;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

5.4 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die im Einzugsbereich gelegenen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche wurden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen, desgleichen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand erhoben, so dass eine vollständige Datenbasis für die Untersuchung der Auswirkungen auf die Umlandkommunen vorliegt.

Für die Beschreibung der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche sei auf die städtebauliche Beschreibung im Anhang verwiesen.

5.5 Zusammenfassende Bewertung der angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich ein differenziertes Bild zur Angebotsstruktur im Untersuchungsraum.

- Im gesamten Untersuchungsraum werden die Sortimentsgruppen Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder auf einer VKF von rd. 44.150 m² angeboten, davon rd. 5.700 m² VKF in zentralen Versorgungsbereichen.
- Auf der VKF von rd. 44.150 m² wird ein untersuchungsrelevanter Umsatz von rd. 60,1 Mio. Euro per anno generiert.
- Die untersuchungsrelevanten Sortimente werden überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Hierbei entfallen die größte Verkaufsfläche und die höchsten Umsätze auf die sonstigen, überwiegend städtebaulich nicht integrierten Standorte in Bochum. Diese Standorte sind auf Grund der generierten Umsätze, der geringen Entfernung zum Erweiterungsstandort und der Wettbewerbsrelevanz der dort verorteten Bestandsstrukturen am deutlichsten von den Umsatzumverteilungen betroffen.

6 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsanalyse) – Variante A

6.1 Landesplanerische Einordnung

§ 24a (3) LEPro des Landes Nordrhein-Westfalen regelt die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Nach jüngster Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 in Verbindung mit BVerwG, Beschluss 4 B 78.09 vom 14.04.2010 sowie VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009) sind die im § 24a (3) LEPro formulierten Zielstellungen nur noch eingeschränkt als Grundsätze der Landesplanung zu berücksichtigen. Hierauf sei zur Einordnung der nachfolgenden Ausführungen hingewiesen.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nach § 24a (3) LEPro NRW außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

„der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt. Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechenden Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt“ (§ 24a (3) LEPro NRW).

Für das hier thematisierte Vorhaben bleibt hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort ist im regionalen Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr als Fläche für die Landwirtschaft/Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert von den Freiraumfunktionen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und Regionaler Grünzug dar gestellt.³³ Demnach wird dieser landesplanerische Grundsatz derzeit nicht erfüllt. Im Rahmen der Erweiterung des Bestandsbetriebs ist eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplans Städteregion Ruhr avisiert. Somit wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst davon ausgegangen, dass der Bereich des Erweiterungsvorhabens zukünftig als ASB ausgewiesen wird.

Der Prüfschritt der Umsatz-Kaufkraft-Relation nach § 24a (3) LEPro NRW, in welchem zu prüfen ist, ob die im Gemeindegebiet vorgehaltene einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den geplanten Sortimentsbereich des Erweiterungsvorhabens durch dessen Umsatz nicht überschritten werden, ist sowohl unter Berücksichtigung der Umsatzleistung des Gesamt-

³³ Regionaler Flächennutzungsplan Stadregion Ruhr 2009.

vorhabens als auch des reinen Umsatzzuwachses durch die Erweiterung (unter Berücksichtigung der erhöhten Umsatzleistung des Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb) erfüllt.

In der Variante A ist die Kongruenz des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben, dass der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen darf, gegeben: die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt rd. 12.160 m² VKF, die Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt rd. 81 m², was einem Verkaufsflächenanteil von rd. 7 % entspricht.

6.2 Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Das REHK Östliches Ruhrgebiet stellt durch so genannte „Qualitätsstandards“ für Vorhaben von Baumärkten und Gartencenter ein Prüfschema zur Verfügung.

Erste Voraussetzung ist, dass der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt (REHK Östliches Ruhrgebiet 2007, S. 90).

Diese Voraussetzung ist derzeit nicht gegeben, da der Vorhabenstandort im Regionalplan als Freiraum mit der Funktion Schutzbereich der Natur ausgewiesen ist.³⁴ Im Rahmen der Erweiterung des Bestandsbetriebs ist eine Änderung des RFNP avisiert. Somit wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst davon ausgegangen, dass der Bereich des Erweiterungsvorhabens zukünftig als ASB ausgewiesen wird.

Für die weiteren Prüfschritte ist der Standort des Vorhabens von Bedeutung. Das Planvorhaben liegt nach der Definition des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet an einem sonstigen Standort, d. h. der Standort ist nicht als Teilregional bedeutsamer Ergänzungsort für Baumärkte/ Gartencenter im REHK Östliches Ruhrgebiet definiert. Demnach ist nach Maßgabe des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet die Erweiterung des Betriebs Schley's Blumenparadies für das Vorhaben auf folgende Aspekte zu prüfen:

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei bau- und gartencenterspezifischen Sortimenten liegt in der planenden Kommune bisher noch unter 100 %.

Nach den Angaben des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum (2006) lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Baumarkt- und Gartencenterspezifische Sortimente im Jahr 2006 bei 75 % (Umsatz: 113,5 Mio. Euro, Kaufkraft: 151,3 Mio. Euro, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006, S. 22). Aktuelle Entwicklungen im Sor-

³⁴ Vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) Teilblatt 2; Stand vom 15.06.2005.

Sortimentsbereich Baumarkt- und Gartencenterspezifische Sortimente in Bochum seit 2006 sind³⁵:

Tabelle 13: Aktuelle Entwicklungen im Baumarkt- und Gartencenterbereich in Bochum

Vorhaben	VKF * in m ²		Umsatzprognose in Mio. Euro	
	Zugang	Abgang	Zugang	Abgang
Gartencenter Augsburg	5.675	–	7,9 **	–
Bauhaus, Hofsteder Straße	14.175	3.500	16,7 ***	4,8 ***
hagebau Ziesak	23.500	10.200	24,6 ****	12,1 ****
Gesamt	43.350	13.700	49,2	16,9
Entwicklung	+ 29.650		+ 32,3	

Quelle: Angaben der Stadt Bochum Abteilung Stadtentwicklung von 07.06.2010, Hr. Falko Kupsch.

* Gesamtverkaufsfläche

** Umsatzberechnung Stadt + Handel 2010 inkl. Randsortimente basierend auf Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen.

*** Umsatz Gesamtvorhaben neu 18,5 Mio. Euro bzw. alt 5,3 Mio. Euro nach Angaben der Stadt Bochum. Worst case Betrachtung: Randsortimentsumsatz 10 % des Gesamtumsatzes, da keine Aufschlüsselung des Umsatzes nach Sortimentsbereichen vorliegend.

**** nur Umsatz Fachbereich Bau- und Gartenfachmarkt ohne Randsortimente nach Angaben der Stadt Bochum.

Auf Basis der aktuellen Entwicklungen liegt der derzeitige Bestandsumsatz in etwa bei 146 Mio. Euro (Umsatz 2006: 113,5 Mio. Euro zzgl. Umsatzzuwachs 32,3 Mio. Euro), so dass sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 96 % ergibt.

- *Nach Realisierung des Planvorhabens und unter Berücksichtigung eventueller Verlagerungswirkungen wird dieser Schwellenwert voraussichtlich nicht überschritten.*

Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens Schley's Blumenparadies wird es zu einem Umsatzzuwachs im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente von rd. 4,8 – 5,7 Mio. Euro in der Variante A kommen.

Auf Basis der Daten des Masterplans Einzelhandel sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen (vgl. Tabelle 13) errechnet sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 100 % (vgl. folgende Tabelle) im Sortimentsbereich Baumarkt- und Gartencenterspezifische Sortimente. Der Schwellenwert von 100 % wird allenfalls unwesentlich in der worst case Variante überschritten; das Vorhaben ist demnach kongruent zu diesem Prüfschritt des REHK Östliches Ruhrgebiet.

³⁵ Nach Angaben der Stadt Bochum Abteilung. Stadtentwicklung von 07.06.2010, Hr. Falko Kupsch.

Tabelle 14: Umsatz-Kaufkraft-Relation Sortimentsbereich Baumarkt-/ Gartencenterspezifische Sortimente in Bochum (Variante A)

Umsatzschätzung Bestand in Mio. Euro	Umsatzschätzung Bestand inkl. Erweiterungsvorhaben in Mio. Euro	Sortimentspezifische Kaufkraft in Mio. Euro	Relation Umsatz-Kaufkraft inkl. Erweiterungsvorhaben in %
145,8	150,6 – 151,5	151,3	rd. 100

Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006, S. 22; eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies und Angaben der Stadt Bochum Abteilung Stadtentwicklung von 07.06.2010, Hr. Falko Kupsch.

- *Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Kommune wird voraussichtlich max. 20 % betragen.*

Der Vorhabenstandort liegt am westlichen Rand des Stadtbezirks Bochum-Wattenscheid. Er befindet sich unweit der westlich gelegenen Essener Stadtgrenze (rd. 1 km), die Kommunengrenzen von Gelsenkirchen im Norden (rd. 3,5 km) und Hattingen im Süden (rd. 6,5 km) sind ebenfalls noch in erreichbarer Nähe des Standorts Schley's Blumenparadies.

Bereits derzeit liegt der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb Bochums auf Grund der Standortlage im hoch verdichteten Siedlungsraum des mittleren Ruhrgebiet bei deutlich mehr als 20 %³⁶, so dass von einer bestehenden regionalen Ausrichtung des Bestandsbetriebs auszugehen ist. Durch die Erweiterung des Vorhabens wird es zu einer Anpassung des Bestandsbetriebs an die Markt- und Wettbewerbsstrukturen kommen. Es ist davon auszugehen, dass sich an der grundsätzlichen Kundenorientierung durch die Erweiterung des Bestandsbetriebs keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Eine wesentliche Ausweitung des Einzugsgebiets des Vorhabens nach der Erweiterung ist aus fachgutachterlicher Sicht angesichts der ausgeprägten Wettbewerbssituation im hoch verdichteten Siedlungsraum Ruhrgebiet nicht zu erwarten. Vielmehr wird aus der Erweiterung des Vorhabens eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet resultieren, woraus sich für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums Umsatzumverteilungen ergeben werden. Die Vorgabe des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet, dass der Umsatzanteil des Vorhabens mit Kunden von außerhalb der Kommune voraussichtlich max. 20 % betragen wird, wird demnach voraussichtlich nicht erfüllt. Jedoch sei auf die langjährig vorhandenen Kundenbeziehungen mit den umliegenden Kommunen und auf die konkrete Lage des Vorhabens in der Stadtgrenze der Stadt Bochum verwiesen. Eine Veränderung des Einzugsbereichs in erheblichem Umfang ist durch die Erweiterung des Bestandsbetriebs nicht zu erwarten.

³⁶ Gem. Kundenherkunftserhebung des Betreibers (April 2009); es werden rd. 50 % des Umsatzes in Bochum, rd. 30 % des Umsatzes in Essen und rd. 20 % des Umsatzes in sonstigen Kommunen generiert.

- *Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten liegt bei max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens und dabei bei höchstens 1.500 m². Kein einzelnes (Rand-)Sortiment, das dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden kann, nimmt eine Verkaufsfläche ein, die größer als 800 m² ist.*

In der Variante A ist eine Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten in der Größenordnung von rd. 810 m² geplant (vgl. Kapitel 3). Dabei ist für kein Randsortiment eine Verkaufsfläche größer 800 m² geplant. Das Vorhaben wäre demnach in seiner Sortimentsausprägung kongruent zu den Anforderungen des REHK Östliches Ruhrgebiet hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente.

- *Nahversorgungsrelevante Sortimente im Vorhaben sind grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise in Form eines „Backshop“ oder ähnlichem mit untergeordneter Verkaufsfunktion möglich.*

Das Sortiment Schnittblumen ist in der Bochumer Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert.

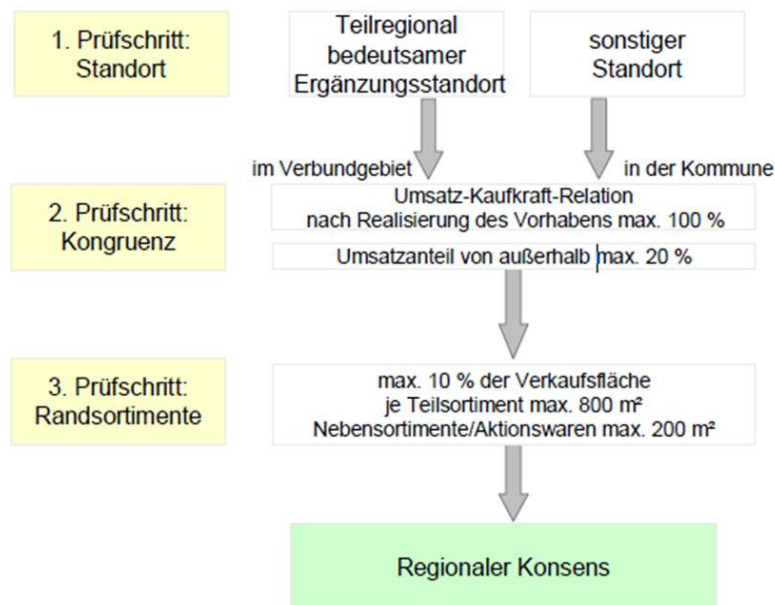
In der Vorhabenplanung ist für Schnittblumen eine VKF von 125 m² projektiert. Der Bestandsbetrieb weist im Sortimentsbereich Schnittblumen derzeit eine Verkaufsfläche von 150 m² auf. Das Sortiment wird in seiner Verkaufsflächenausprägung im Erweiterungsvorhaben demnach gegenüber der Bestandsverkaufsfläche geringer dimensioniert.

Bei dem Sortimentsbereich Schnittblumen handelt es sich um ein gartencenterübliches Randsortiment. Die untergeordnete Verkaufsfunktion von zukünftig 125 m² VKF gegenüber der Gesamtverkaufsfläche von 12.160 m² ist deutlich.

- *Alle sonstigen, sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordneten Nebensortimente oder „Aktionswaren“ (darunter keine nahversorgungsrelevanten Sortimente) dürfen höchstens eine VKF von 200 m² aufweisen.*

Diese Regelung trifft auf keines der hier geplanten Rand-/ Nebensortimente zu, da alle Randsortimente dem Kernsortiment Gartencenterspezifische Sortimente zuzuordnen sind.

Abbildung 4: Prüfschema für Bau- und Gartenmärkte nach REHK Östliches Ruhrgebiet



Quelle: REHK Östliches Ruhrgebiet 2007, S. 91.

Das Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies ist hinsichtlich der Vorgaben des REHK Östliches Ruhrgebiet unter den Prämissen der

- Ausweisung eines ASB in der Änderung des RFNP für den Standortbereich

kongruent zum Prüfschema des REHK für Bau- und Gartenmärkte.

Die Prüfung der Verträglichkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO der Sortimente Gartencenter-spezifische Sortimente, Schnittblumen und Kunstgewerbe/Bilder³⁷ wird in Kapitel 6.5 durchgeführt.

6.3 Kommunale Einordnung und Bewertung – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum beinhaltet als städtebauliches Entwicklungskonzept Ziele zur kommunalen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die im Rahmen dieser Untersuchung Berücksichtigung finden. Diese Ziele sind die Voraussetzung zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels in Bochum. Aufbauend auf diesen Zielkatalog sind als Bestandteil des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Bochum sowie ein Prüfschema entwickelt worden, die eine erste Bewertung von potenziellen Vorhaben erbringen sollen.

³⁷ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Die Grundsätze und das Prüfschema, welche außerdem Ausnahmen für bestimmte Einzelhandelsansiedlungen enthalten, die vor dem Hintergrund des hier zu betrachtenden potenziellen Vorhabens Erweiterung Schley's Blumenparadies von Bedeutung sind, umfassen im Einzelnen nachstehende Punkte:

„Ausnahme 2: Randsortimente an den Sonderstandorten:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum oder die Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas/ Porzellan/ Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr 2.500 qm als praktikabel erwiesen“ (*Stadt Bochum 2006: 216*).

In der Variante A ist eine Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten von rd. 810 m² vorgesehen. Das Vorhaben wäre somit in seiner Sortimentsausprägung kongruent zu den Anforderungen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente.

„Ausnahme 3: Entwicklungsperspektiven für bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

*Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt“ (*Stadt Bochum 2006: 216*).*

Für das hier thematisierte Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies ist hinsichtlich der Vorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum nicht als Sonderstandort ausgewiesen.
- Das potenzielle Vorhaben beinhaltet eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 3.822 m² in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen des Vorhabens (vgl. Kapitel 3). Des Weiteren sind in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen nur geringfügige Erweiterungen geplant.
- Die angestrebte Erweiterung um rd. 3.830 m² VKF übersteigt den im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum zur Standortsicherung angestrebten Schwellenwert von 10 % (Bestand 8.330 m² VKF). Demnach kann nach der Regelvermutung der Ausnahme 3 zunächst bei einer Erweiterung von bis zu rd. 833 m² VKF grundsätzlich von nicht negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum ausgegangen werden.
- Da das Erweiterungsvorhaben um eine Verkaufsfläche vergrößert werden soll, die über der 10 %-Schwelle der Regelvermutung der Ausnahme 3 liegt, ist die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens Schley's Blumenparadies anhand der zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektive zu prüfen. **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung**

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Vorhabens in der Variante A dargestellt. Ein zentraler Analyseschritt ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebs erheblich steigern können.³⁸ Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebs abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebs

³⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

sachgerecht in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Tabelle 15: Umverteilungsrelevanter Umsatz (Variante A)

Sortimente	Schätzung Bestandsumsatz *	Umsatzprognose inkl. Erweiterung *	Umverteilungsrelevanter Umsatz *
Gartencenterspezifische Sortimente ³⁹	5,8	10,6 – 11,5	4,8 – 5,7
Schnittblumen	0,3	~ 0,4	< 0,1
Kunstgewerbe/Bilder ⁴⁰	1,1	1,4 – 1,7	0,3 – 0,6
Gartenmöbel	0,8	0,9 – 1,0	0,1 – 0,2
Bücher (gartenspezifisch)	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Vorhaben gesamt**	8,1	13,5 – 14,7	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;
 * auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- Die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- Großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Diese Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

³⁹ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

⁴⁰ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Nur durch die Darstellung von Ergebnisspannweiten anstatt „punktgenauer“ Aussagen und durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen (auf Grundlage der kommunalen Entwicklungskonzepte, s. Anhang) kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

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

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Es werden nur die Sortimente Gartencenterspezifische Sortimente, Kunstgewerbe/Bilder und Schnittblumen hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berechnet und bewertet.

Für das nicht zentrenrelevante Randsortiment Gartenmöbel ist zu berücksichtigen, dass zwar einerseits eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 345 m² VKF auf 800 m² projiziert ist, dies allerdings auf Grund der ausgeprägten Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und darüber hinaus keine strukturprägenden Wirkungen entfalten kann; negative städtebauliche Auswirkungen sind bei einem Umsatzzuwachs i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten.

Für den Sortimentsbereich Bücher ist eine steigende Flächenproduktivität bei geringfügiger Erweiterung der Sortimentsverkaufsfläche zu berücksichtigen. Die Umsatzsteigerung in diesem Sortimentsbereich liegt deutlich unter 0,05 Mio. Euro. Das Sortiment wird angesichts des erwarteten Umsatzes vor dem Hintergrund gut aufgestellter Bestandsstrukturen in Bochum und im Untersuchungsraum keine strukturprägenden Wirkungen entfalten, so dass negative städtebauliche Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten sind.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente Gartencenterspezifische Sortimente, Kunstgewerbe/Bilder und Schnittblumen wird ein für die Bestandsstrukturen umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 % angenommen. Damit wird sowohl der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts als auch den bestehenden weiträumigen Verflechtungen, insbesondere mit systemgleichen Wettbewerbern (Gartenfachmärkte und Baumärkte mit Gartencenter) im Verdichtungsraum Ruhrgebiet, sowie dem eng abgegrenzten Untersuchungsraum Rechnung getragen. Im Sortimentsbereich

Kunstgewerbe/Bilder wird des Weiteren berücksichtigt, dass dieses Sortiment auch als Randsortiment bei großflächigen Möbelanbietern innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraums (z. B. Möbel Hardeck in Bochum) in nennenswertem Umfang angesiedelt ist und zudem die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs der Innenstadtzentren von Bochum, Essen, Gelsenkirchen und Hattingen nicht berücksichtigt werden.

Demnach stellt sich der umsatzumverteilungsrelevante Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Gartencenterspezifische Sortimente, Kunstgewerbe/Bilder und Schnittblumen des Erweiterungsvorhabens wie folgt dar:

Tabelle 16: Sortimentsspezifischer umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz für den Untersuchungsraum (Variante A)

Sortimente	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Streuumsatzanteil		Umverteilungsrelevanter Umsatz für den Untersuchungsraum in Mio. Euro **
		in %	In Mio. Euro	
Gartencenterspezifische Sortimente ⁴¹	4,8 – 5,7	20	1,0 – 1,1	3,8 – 4,6
Schnittblumen	< 0,1	20	< 0,05	< 0,1
Kunstgewerbe/Bilder ⁴²	0,3 – 0,6	20	~ 0,1	0,2 – 0,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen und Kunstgewerbe/Bilder wird tabellarisch für das Vorhaben dargestellt.

⁴¹ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

⁴² Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Tabelle 17: Umsatzumverteilung Gartencenterspezifische Sortimente (Variante A)

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	0,4	*	*
	SBZ Linden	0,2	*	*
	STZ Bärendorf	< 0,1	*	*
	STZ Eppendorf	< 0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	< 0,1	*	*
	STZ Höntrop	< 0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	< 0,1	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	< 0,1	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	0,2	*	*
	Bochum - sonstige Standorte	13,5	1,8 – 2,2	13 – 16
Essen	B-Zentrum Steele	0,2	*	*
	C-Zentrum Kray	0,2	*	*
	C-Zentrum Überraehr	0,2	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	0,1	*	*
	D-Zentrum Kraye Straße	< 0,1	*	*
	SO Frankenstraße	1,9	0,2 – 0,3	12 – 15
	SO Ernestine	2,8	~ 0,2	7 – 9
	Essen sonstige Standorte	3,2	~ 0,5	13 – 16
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	6,0	~ 0,5	8 – 11
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	2,7	~ 0,4	13 – 16
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	2,6	0,1 – 0,2	6 – 7
Untersuchungsraum Gesamt**		34,5	3,8 – 4,6	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	1,0 – 1,1	-
Gesamt**		-	4,8 – 5,7	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 18: Umsatzumverteilung Schnittblumen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	0,2	*	*
	SBZ Linden	0,1	*	*
	STZ Bärendorf	< 0,1	*	*
	STZ Eppendorf	< 0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	< 0,1	*	*
	STZ Höntrop	< 0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	< 0,1	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	< 0,1	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	< 0,1	*	*
Bochum - sonstige Standorte	0,2	*	*	
Essen	B-Zentrum Steele	< 0,1	*	*
	C-Zentrum Kray	< 0,1	*	*
	C-Zentrum Überraehr	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Krayer Straße	< 0,1	*	*
	SO Frankenstraße	< 0,1	*	*
	SO Ernestine	< 0,1	*	*
	Essen sonstige Standorte	< 0,1	*	*
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	< 0,1	*	*
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	< 0,1	*	*
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	< 0,1	*	*
Untersuchungsraum Gesamt**		1,3	< 0,1	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	< 0,1	-
Gesamt**		-	< 0,1	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 19: Umsatzumverteilung Kunstgewerbe/Bilder

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	1,4	*	*
	SBZ Linden	1,6	*	*
	STZ Bärendorf	0,2	*	*
	STZ Eppendorf	0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	0,1	*	*
	STZ Höntrop	0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	0,2	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	< 0,1	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	0,6	*	*
	Bochum - sonstige Standorte	4,0	0,2 – 0,3	4 – 9
Essen	B-Zentrum Steele	1,3	*	*
	C-Zentrum Kray	0,1	*	*
	C-Zentrum Überraehr	0,1	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Krayer Straße	< 0,1	*	*
	SO Frankenstraße	0,3	*	*
	SO Ernestine	0,7	*	*
	Essen sonstige Standorte	0,3	*	*
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	0,3	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	0,2	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	0,2	*	*
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	0,6	*	*
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	0,5	*	*
Untersuchungsraum Gesamt**		13,5	0,2 – 0,4	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	< 0,1 – 0,1	-
Gesamt**		-	0,3 – 0,6	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

6.5.1 Auswirkungen auf Bochum

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bochum

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Bochum sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Demnach sind durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum zu erwarten.

Auswirkungen auf die Sonderstandorte in Bochum

Für die Sonderstandorte in Bochum (Berliner Straße, Dückerweg und Ottostraße) liegt die Umsatzumverteilung in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Anhand der Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen der Sonderstandorte zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Bochum

Auf die sonstigen untersuchungsrelevanten Standorte in Bochum entfallen im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 13 – 16 % bzw. rd. 1,8 – 2,2 Mio. Euro und im Sortimentsbereiche Kunstgewerbe/Bilder Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 9 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Da die Umsatzumverteilung auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben entfallen und z. T. auf deren Randsortimentsbereiche, sind hieraus resultierende, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

6.5.2 Auswirkungen auf Essen

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Essen

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Essen sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenter-spezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Demnach sind durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Essen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Frankenstraße

Auf den Sonderstandort Frankenstraße entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenter-spezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 12 – 15 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro.

Bei den von der Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorwiegend um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment. Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen von max. 0,3 Mio. Euro sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen des Sonderstandortes zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Ernestine

Auf den Sonderstandort Ernestine entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenter-spezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 7 – 9 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro.

Bei den von der Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorwiegend um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment. Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen von max. 0,2 Mio. Euro sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen des Sonderstandortes zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Essen

Auf die sonstigen untersuchungsrelevanten Standorte in Essen entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 13 – 16 % bzw. rd. 0,5 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Da die Umsatzumverteilung von max. 0,5 Mio. Euro auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben entfallen und z. T. auf deren Randsortimentsbereiche, sind hieraus resultierende, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

6.5.3 Auswirkungen auf Gelsenkirchen

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Auf Grund dieser geringen Umsatzumverteilungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Grothusstraße

Auf den Sonderstandort Grothusstraße entfallen im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 8 – 11 % bzw. rd. 0,5 Mio. Euro.

Bei den von der Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorwiegend um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment. Anhand der ermittelten geringen monetären Umsatzumverteilungen von max. 0,5 Mio. Euro sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen des Sonderstandortes zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Gelsenkirchen

Auf die sonstigen untersuchungsrelevanten Standorte in Gelsenkirchen entfallen im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 13 – 16 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Anhand der ermittelten geringen monetären Umsatzumverteilungen von max. 0,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente sind hieraus resultierende, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

6.5.4 Auswirkungen auf Hattingen

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Demnach sind durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Hattingen

Auf die sonstigen Standorte in Hattingen entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Anhand der ermittelten geringen monetären Umsatzumverteilungen von max. 0,2 Mio. Euro die v. a. auf Randsortimentsbereiche von Wettbewerbsbetrieben entfallen, sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

7 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens (Verträglichkeitsanalyse) – Variante B

Die Bewertung des alternativen Flächenprogramms der Variante B erfolgt entsprechend des Bewertungsschemas der Variante A. Die städtebaulichen, regionalen und raumordnerischen Normen werden z. T. nicht noch einmal ausführlich dargestellt. Sie sind in diesen Fällen Kapitel 6 zu entnehmen.

7.1 Landesplanerische Einordnung

Für das hier thematisierte Vorhaben bleibt hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort ist im regionalen Flächenutzungsplan Städteregion Ruhr als Fläche für die Landwirtschaft/Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert von den Freiraumfunktionen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und Regionaler Grünzug dar gestellt.⁴³ Demnach wird dieser landesplanerische Grundsatz derzeit nicht erfüllt. Im Rahmen der Erweiterung des Bestandsbetriebs ist eine Änderung des regionalen Flächenutzungsplans Städteregion Ruhr avisiert. Somit wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst davon ausgegangen, dass der Bereich des Erweiterungsvorhabens zukünftig als ASB ausgewiesen wird.

Der Prüfschritt der Umsatz-Kaufkraft-Relation nach § 24a (3) LEPro NRW, in welchem zu prüfen ist, ob die im Gemeindegebiet vorgehaltene einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den geplanten Sortimentsbereich des Erweiterungsvorhabens durch dessen Umsatz nicht überschritten werden, ist sowohl unter Berücksichtigung der Umsatzleistung des Gesamtvorhabens als auch des reinen Umsatzzuwachses durch die Erweiterung (unter Berücksichtigung der erhöhten Umsatzleistung des Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb) erfüllt.

Das Vorhaben ist auch in der Variante B zur landesplanerischen Vorgabe, dass der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen darf – vorbehaltlich der zukünftigen Einordnung des Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als nicht zentrenrelevantes Sortiment – kongruent: die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt 12.160 m² VKF, die Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (ohne das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel) beträgt 840 m², was einem Verkaufsflächenanteil von rd. 7 % entspricht.

Falls das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel auch zukünftig in der Bochumer Liste als zentrenrelevant definiert werden sollte, würde die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente 1.590 m² betragen. Das Vorhaben wäre dann in seiner Sortimentsausprä-

⁴³ Regionaler Flächennutzungsplan Stadregion Ruhr 2009.

gung nicht kongruent zu den Anforderungen des § 24a LEPro NRW, da hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen belegt wäre. Kongruent mit dem § 24a LEPro NRW wären in diesem Fall 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 1.216 m² Randsortimentsverkaufsfläche.

7.2 Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Das REHK Östliches Ruhrgebiet stellt durch so genannte „Qualitätsstandards“ für Vorhaben von Baumärkten und Gartencenter ein Prüfschema zur Verfügung.

Erste Voraussetzung ist, dass der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt (REHK Östliches Ruhrgebiet 2007, S. 90).

Diese Voraussetzung ist derzeit nicht gegeben, da der Vorhabenstandort im Regionalplan als Freiraum mit der Funktion Schutzbereich der Natur ausgewiesen ist.⁴⁴ Im Rahmen der Erweiterung des Bestandsbetriebs ist eine Änderung des RFNP avisiert. Somit wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst davon ausgegangen, dass der Bereich des Erweiterungsvorhabens zukünftig als ASB ausgewiesen wird.

Für die weiteren Prüfschritte ist der Standort des Vorhabens von Bedeutung. Das Planvorhaben liegt nach der Definition des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet an einem sonstigen Standort, d. h. der Standort ist nicht als Teilregional bedeutsamer Ergänzungsstandort für Baumärkte/ Gartencenter im REHK Östliches Ruhrgebiet definiert. Demnach ist nach Maßgabe des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet die Erweiterung des Betriebs Schley's Blumenparadies für das Vorhaben auf folgende Aspekte zu prüfen:

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei bau- und gartencenterspezifischen Sortimenten liegt in der planenden Kommune bisher noch unter 100 %.

Nach den Angaben des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum (2006) lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Baumarkt- und Gartencenterspezifische Sortimente im Jahr 2006 bei 75 % (Umsatz: 113,5 Mio. Euro, Kaufkraft: 151,3 Mio. Euro, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, 2006, S. 22). Aktuelle Entwicklungen im Sortimentsbereich Baumarkt- und Gartencenterspezifische Sortimente in Bochum seit 2006 sind⁴⁵:

⁴⁴ Vgl. Bezirksregierung Arnsberg: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) Teilblatt 2; Stand vom 15.06.2005.

⁴⁵ Nach Angaben der Stadt Bochum Abteilung. Stadtentwicklung von 07.06.2010, Hr. Falko Kupsch.

Tabelle 20: Aktuelle Entwicklungen im Baumarkt- und Gartencenterbereich in Bochum

Vorhaben	VKF * in m ²		Umsatzprognose in Mio. Euro	
	Zugang	Abgang	Zugang	Abgang
Gartencenter Augsburg	5.675	–	7,9 **	–
Bauhaus, Hofsteder Straße	14.175	3.500	16,7 ***	4,8 ***
hagebau Ziesak	23.500	10.200	24,6 ****	12,1 ****
Gesamt	43.350	13.700	49,2	16,9
Entwicklung	+ 29.650		+ 32,3	

Quelle: Angaben der Stadt Bochum Abteilung Stadtentwicklung von 07.06.2010, Hr. Falko Kupsch.

* Gesamtverkaufsfläche

** Umsatzberechnung Stadt + Handel 2010 inkl. Randsortimente basierend auf Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen.

*** Umsatz Gesamtvorhaben neu 18,5 Mio. Euro bzw. alt 5,3 Mio. Euro nach Angaben der Stadt Bochum. Worst case Betrachtung: Randsortimentsumsatz 10 % des Gesamtumsatzes, da keine Aufschlüsselung des Umsatzes nach Sortimentsbereichen vorliegend.

**** nur Umsatz Fachbereich Bau- und Gartenfachmarkt ohne Randsortimente nach Angaben der Stadt Bochum.

Auf Basis der aktuellen Entwicklungen liegt der derzeitige Bestandsumsatz in etwa bei 146 Mio. Euro (Umsatz 2006: 113,5 Mio. Euro zzgl. Umsatzzuwachs 32,3 Mio. Euro), so dass sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 96 % ergibt.

- *Nach Realisierung des Planvorhabens und unter Berücksichtigung eventueller Verlagerungswirkungen wird dieser Schwellenwert voraussichtlich nicht überschritten.*

Durch die Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens Schley's Blumenparadies wird es zu einem Umsatzzuwachs im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente von 3,3 – 5,5 Mio. Euro in der Variante B kommen.

Auf Basis der Daten des Masterplans Einzelhandel sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen (vgl. Tabelle 13) errechnet sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 98 – 100 % (vgl. folgende Tabelle) im Sortimentsbereich Baumarkt- und Gartencenterspezifische Sortimente. Der Schwellenwert von 100 % wird demnach nicht überschritten, dass Vorhaben ist demnach kongruent zu diesem Prüfschritt des REHK Östliches Ruhrgebiet.

Tabelle 21: Umsatz-Kaufkraft-Relation Sortimentsbereich Baumarkt-/ Gartencenterspezifische Sortimente in Bochum (Variante B)

Umsatzschätzung Bestand in Mio. Euro	Umsatzschätzung Bestand inkl. Erweiterungsvorhaben in Mio. Euro	Sortimentspezifische Kaufkraft in Mio. Euro	Relation Umsatz-Kaufkraft inkl. Erweiterungsvorhaben in %
145,8	149,1 – 151,3	151,3	98 – 100

Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006, S. 22; eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies und Angaben der Stadt Bochum Abteilung Stadtentwicklung von 07.06.2010, Hr. Falko Kupsch.

- *Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Kommune wird voraussichtlich max. 20 % betragen.*

Der Vorhabenstandort liegt am westlichen Rand des Stadtbezirks Bochum-Wattenscheid. Er befindet sich unweit der westlich gelegenen Essener Stadtgrenze (rd. 1 km), die Kommunengrenzen von Gelsenkirchen im Norden (rd. 3,5 km) und Hattingen im Süden (rd. 6,5 km) sind ebenfalls noch in erreichbarer Nähe des Standorts Schley's Blumenparadies.

Bereits derzeit liegt der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb Bochums auf Grund der Standortlage im hoch verdichteten Siedlungsraum des mittleren Ruhrgebiet bei deutlich mehr als 20 %⁴⁶, so dass von einer bestehenden regionalen Ausrichtung des Bestandsbetriebs auszugehen ist. Durch die Erweiterung des Vorhabens wird es zu einer Anpassung des Bestandsbetriebs an die Markt- und Wettbewerbsstrukturen kommen. Es ist davon auszugehen, dass sich an der grundsätzlichen Kundenorientierung durch die Erweiterung des Bestandsbetriebs keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Eine wesentliche Ausweitung des Einzugsgebiets des Vorhabens nach der Erweiterung ist aus fachgutachterlicher Sicht angesichts der ausgeprägten Wettbewerbssituation im hoch verdichteten Siedlungsraum Ruhrgebiet nicht zu erwarten. Vielmehr wird aus der Erweiterung des Vorhabens eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet resultieren, woraus sich für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums Umsatzumverteilungen ergeben werden. Die Vorgabe des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet, dass der Umsatzanteil des Vorhabens mit Kunden von außerhalb der Kommune voraussichtlich max. 20 % betragen wird, wird demnach voraussichtlich nicht erfüllt. Jedoch sei auf die langjährig vorhandenen Kundenbeziehungen mit den umliegenden Kommunen und auf die konkrete Lage des Vorhabens in der Stadtgrenze der Stadt Bochum verwiesen. Eine Veränderung des Einzugsbereichs in erheblichem Umfang ist durch die Erweiterung des Bestandsbetriebs nicht zu erwarten.

⁴⁶ Gem. Kundenherkunftserhebung des Betreibers (April 2009); es werden rd. 50 % des Umsatzes in Bochum, rd. 30 % des Umsatzes in Essen und rd. 20 % des Umsatzes in sonstigen Kommunen generiert.

- *Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten liegt bei max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens und dabei bei höchstens 1.500 m². Kein einzelnes (Rand-)Sortiment, das dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden kann, nimmt eine Verkaufsfläche ein, die größer als 800 m² ist.*

Im Vorhaben ist eine Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten in der Größenordnung von 840 m² – vorbehaltlich der Einordnung des Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel in Bochum als nicht zentrenrelevantes Sortiment – geplant (vgl. Kapitel 3). Dabei ist für kein Randsortiment eine Verkaufsfläche größer 800 m² geplant. Im REHK Östliches Ruhrgebiet wird das Sortiment zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter) als zentrenrelevantes Sortiment mit räumlicher Differenzierung definiert, das Sortiment Heim- und Kleintierfutter als nahversorgungsrelevant. Die Definition als zentrenrelevantes Sortiment mit räumlicher Differenzierung für zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter) bedeutet, dass die Definition der Zentrenrelevanz im Ermessen der einzelnen Kommunen liegt (s. REHK Östliches Ruhrgebiet 2007, S. 77). In der Stadt Essen ist das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als zentrenrelevant definiert. In der Stadt Hattingen ist das Sortiment Tierfutter als nahversorgungsrelevant definiert, das Sortiment Zoologischer Bedarf und lebende Tiere als nicht zentrenrelevant. In der Stadt Gelsenkirchen ist das Sortiment Zooartikel/ Tierfutter als nicht zentrenrelevant definiert. Laut REHK Östliches Ruhrgebiet ist für den Fall, dass bei unterschiedlicher Handhabung der Einstufung der Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz durch benachbarte Kommunen durch kommunale Sortimentslisten „ ... für entsprechende Planvorhaben grundsätzlich die Verträglichkeit nachzuweisen ...“ (REHK Östliches Ruhrgebiet 2007, S. 77).

Das Vorhaben wäre demnach – vorbehaltlich der Einordnung des Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (ohne Heim- u. Kleintierfutter) in Bochum als nicht zentrenrelevantes Sortiment – in seiner Sortimentsausprägung dann kongruent zu den Anforderungen des REHK Östliches Ruhrgebiet hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente, wenn die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Dimensionierung des Sortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel nachgewiesen wird (s. hierzu Kap. 7.4 und 7.5).

Falls das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (ohne Heim- u. Kleintierfutter) auch zukünftig in der Bochumer Liste als zentrenrelevant definiert werden sollte, würde die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente 1.590 m² betragen. Dabei ist für kein Randsortiment eine Verkaufsfläche größer 800 m² geplant. Das Vorhaben wäre dann in seiner Sortimentsausprägung nicht kongruent zu den Anforderungen des REHK Östliches Ruhrgebiet, da hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen belegt wäre. Zulässig wären in diesem Fall nur 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 1.216 m² Randsortimentsverkaufsfläche.

Da das Sortiment Heim- u. Kleintierfutter im REHK Östliches Ruhrgebiet als nahversorgungsrelevant definiert ist, wäre das projizierte Sortiment Tiere und Tiernahrung,

Zooartikel nur dann kongruent zu den Vorgaben des REHK Östliches Ruhrgebiet, wenn erstens das Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (ohne Heim- u. Kleintierfutter) in Bochum zukünftig als nicht zentrenrelevantes Sortiment definiert werden würde und zweitens die geplante Verkaufsfläche nicht das (Teil-)Sortiment Heim- u. Kleintierfutter umfassen würde.

- *Nahversorgungsrelevante Sortimente im Vorhaben sind grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise in Form eines „Backshop“ oder ähnlichem mit untergeordneter Verkaufsfunktion möglich.*

Die Sortimente Schnittblumen und Nahrungs- und Genussmittel sind in der Bochumer Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert.

In der Vorhabenplanung sind für Schnittblumen eine VKF von 125 m² und für Nahrungs- und Genussmittel von 27 m² projektiert. Der Bestandsbetrieb weist im Sortimentsbereich Schnittblumen derzeit eine Verkaufsfläche von 150 m² auf. Das Sortiment wird in seiner Verkaufsflächenausprägung im Erweiterungsvorhaben demnach gegenüber der Bestandsverkaufsfläche geringer dimensioniert.

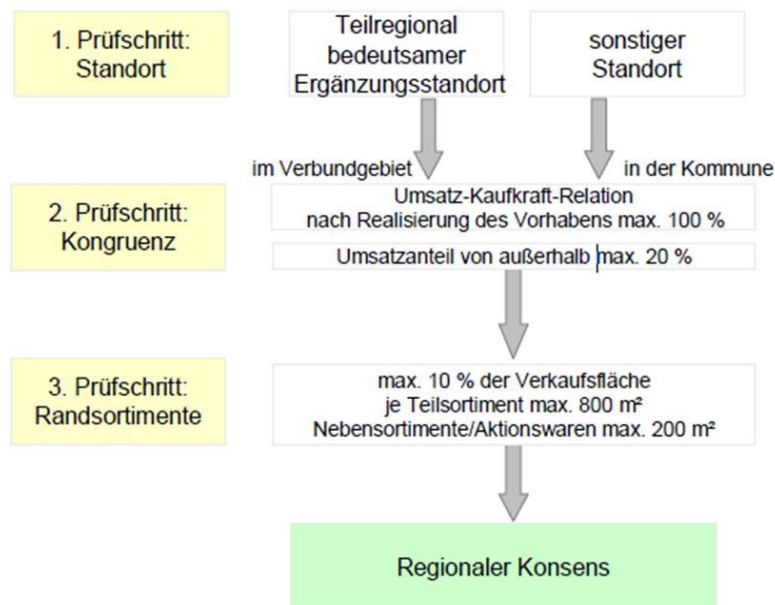
Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel soll zukünftig rd. 27 m² VKF einnehmen, auf 23 m² VKF soll ökologisch angebautes Obst und auf 4 m² VKF ökologisch angebauter Wein angeboten werden. Hierbei handelt es sich um ein, gemessen an den Ausprägungen vergleichbarer Wettbewerbsbetriebe (Gartenfachmärkte) des Vorhabens, typisches Randsortiment. Die untergeordnete Verkaufsfunktion von insgesamt 27 m² VKF gegenüber der Gesamtverkaufsfläche von 12.160 m² ist bei einem Anteil von rd. 0,2 % gegeben, zudem handelt es sich um ein typisches Nebensortiment von Gartenfachmärkten. Als Option für die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird die Integration eines Backshops diskutiert, welcher den o.g. Regelungen entspreche.

Der Sortimentsbereich Schnittblumen weist im Bestandsbetrieb eine Verkaufsfläche von 150 m² auf, zukünftig soll die sortimentspezifische Verkaufsfläche noch 125 m² betragen. Bei dem Sortimentsbereich Schnittblumen handelt es sich um ein gartencenterübliches Randsortiment. Die untergeordnete Verkaufsfunktion von zukünftig 125 m² VKF gegenüber der Gesamtverkaufsfläche von 12.160 m² ist deutlich.

- *Alle sonstigen, sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordneten Nebensortimente oder „Aktionswaren“ (darunter keine nahversorgungsrelevanten Sortimente) dürfen höchstens eine VKF von 200 m² aufweisen.*

Diese Regelung trifft auf keines der hier geplanten Rand-/ Nebensortimente zu, da alle Randsortimente dem Kernsortiment Gartencenterspezifische Sortimente zuzuordnen sind.

Abbildung 5: Prüfschema für Bau- und Gartenmärkte nach REHK Östliches Ruhrgebiet



Quelle: REHK Östliches Ruhrgebiet 2007, S. 91.

Das Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies ist hinsichtlich der Vorgaben des REHK Östliches Ruhrgebiet unter den Prämissen der

- Ausweisung eines ASB in der Änderung des regionalen Flächenutzungsplans Städte-region Ruhr für den Standortbereich,
- der vorbehaltlich zukünftigen Einordnung des Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (ohne Heim- u. Kleintierfutter) als nicht zentrenrelevantes Sortiment in der Bochumer Sortimentsliste (s. hierzu Ausführungen auf Kapitel 7.2, S. 49) und
- das Randsortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel nicht das (Teil-)Sortiment Heim- und Kleintierfutter umfasst,

kongruent zum Prüfschema des REHK für Bau- und Gartenmärkte.

Falls zukünftig das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel in der Bochumer Sortimentsliste weiterhin als zentrenrelevant definiert wird, ist das Vorhaben in diesem Punkt nicht kongruent zum Prüfschema des REHK für Bau- und Gartenmärkte.

Die Ausweisung von 27 m² VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Erweiterungsvorhaben würde in Form eines Backshop den Anforderungen des REHK korrespondieren. Anderweitiger Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ist nicht kongruent zum Prüfschema des REHK für Bau- und Gartenmärkte. Allerdings sind durch die avisierte Ausweisung von 27 m² VKF in diesem Sortimentsbereich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs der im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die Prüfung der Verträglichkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO der Sortimente Gartencenter-spezifische Sortimente, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, Schnittblumen und Kunstgewerbe/Bilder⁴⁷ wird in Kapitel 7.5 durchgeführt.

7.3 Kommunale Einordnung und Bewertung – Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum beinhaltet als städtebauliches Entwicklungskonzept Ziele zur kommunalen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die im Rahmen dieser Untersuchung Berücksichtigung finden. Diese Ziele sind die Voraussetzung zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels in Bochum. Aufbauend auf diesen Zielkatalog sind als Bestandteil des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Bochum sowie ein Prüfschema entwickelt worden, die eine erste Bewertung von potenziellen Vorhaben erbringen sollen.

Die Grundsätze und das Prüfschema, welche außerdem Ausnahmen für bestimmte Einzelhandelsansiedlungen enthalten, die vor dem Hintergrund des hier zu betrachtenden potenziellen Vorhabens Erweiterung Schley's Blumenparadies von Bedeutung sind, umfassen im Einzelnen nachstehende Punkte:

„Ausnahme 2: Randsortimente an den Sonderstandorten:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum oder die Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas/ Porzellan/ Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr 2.500 qm als praktikabel erwiesen“ (*Stadt Bochum 2006: 216*).

Im Vorhaben in der Variante B ist eine Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten in der Größenordnung von 840 m² – vorbehaltlich der Einordnung des Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als nicht zentrenrelevantes Sortiment – geplant (vgl. Kapi-

⁴⁷ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

tel 3). Das Vorhaben wäre demnach in seiner Sortimentsausprägung kongruent zu den Anforderungen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente.

Falls das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel auch zukünftig in der Bochumer Liste als zentrenrelevant definiert werden sollte, würde die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente 1.590 m² betragen. Das Vorhaben wäre demnach in seiner Sortimentsausprägung nicht kongruent zu den Anforderungen des Masterplans Einzelhandels für die Stadt Bochum, da hinsichtlich der Dimensionierung der Randsortimente mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten Verkaufsflächen belegt wären, zulässig wären in diesem Fall nur 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 1.216 m² Randsortimentsverkaufsfläche.

„Ausnahme 3: Entwicklungsperspektiven für bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt“ (Stadt Bochum 2006: 216).

Für das hier thematisierte Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies ist hinsichtlich der Vorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum nicht als Sonderstandort ausgewiesen.
- Das potenzielle Vorhaben beinhaltet eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 3.075 m² in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen des Vorhabens (vgl. Kapitel 3). Des Weiteren sind in den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen – vorbehaltlich der Einordnung des Randsortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als nicht zentrenrelevantes Sortiment – nur geringfügige Erweiterungen geplant. Für den Randsortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel ist eine VKF von 750 m² projektiert.

- Die angestrebte Erweiterung um rd. 3.830 m² VKF übersteigt den im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum zur Standortsicherung angestrebten Schwellenwert von 10 % (Bestand 8.330 m² VKF). Demnach kann nach der Regelvermutung der Ausnahme 3 zunächst bei einer Erweiterung von bis zu rd. 833 m² VKF grundsätzlich von nicht negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum ausgegangen werden.
- Da das Erweiterungsvorhaben um eine Verkaufsfläche vergrößert werden soll, die über der 10 %-Schwelle der Regelvermutung der Ausnahme 3 liegt, ist die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens Schley's Blumenparadies anhand der zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektive zu prüfen. Ob durch die Verkaufsflächenerweiterung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Gartencenterspezifische Sortimente, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, Kunstgewerbe/ Bilder sowie Schnittblumen negative Auswirkungen resultieren, wird in Kapitel 7.4 durch die Auswirkungsanalyse ermittelt und in Kapitel 7.5 hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bewertet.**Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung**

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Vorhabens in der Variante B dargestellt. Ein zentraler Analyseschritt ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebs erheblich steigern können.⁴⁸ Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebs abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebs sachgerecht in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

⁴⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Tabelle 22: Umverteilungsrelevanter Umsatz (Variante B)

Sortimente	Schätzung Bestandsumsatz *	Umsatzprognose inkl. Erweiterung *	Umverteilungsrelevanter Umsatz *
Gartencenterspezifische Sortimente ⁴⁹	5,8	9,7 – 11,3	3,9 – 5,5
Schnittblumen	0,3	~ 0,4	< 0,1
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	–	1,0 – 1,1	1,0 – 1,1
Kunstgewerbe/Bilder ⁵⁰	1,1	1,4 – 1,7	0,3 – 0,6
Gartenmöbel	0,8	0,9 – 1,0	0,1 – 0,2
Bücher (gartenspezifisch)	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Nahrungs- und Genussmittel	–	~ 0,1	~ 0,1
Vorhaben gesamt**	8,1	13,5 – 15,7	–

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;
 * auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- Die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Kopplungs- und Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- Großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Diese Kennwerte werden jeweils nach Branchengruppen und Standorten unter Berücksichtigung der Raumwiderstände aufbereitet und in ein absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

⁴⁹ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

⁵⁰ Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Nur durch die Darstellung von Ergebnisspannweiten anstatt „punktgenauer“ Aussagen und durch Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen (auf Grundlage der kommunalen Entwicklungskonzepte, s. Anhang) kann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise mehr als unwesentliche Auswirkungen resultieren.

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

Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Es werden nur die Sortimente Gartencenterspezifische Sortimente, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Schnittblumen hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berechnet und bewertet.

Für das nicht zentrenrelevante Randsortiment Gartenmöbel ist zu berücksichtigen, dass zwar einerseits eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 345 m² VKF auf 800 m² projiziert ist, dies allerdings auf Grund der ausgeprägten Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und darüber hinaus keine strukturprägenden Wirkungen entfalten kann; negative städtebauliche Auswirkungen sind bei einem Umsatzzuwachs i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten.

Für den Sortimentsbereich Bücher ist eine steigende Flächenproduktivität bei geringfügiger Erweiterung der Sortimentsverkaufsfläche zu berücksichtigen. Die Umsatzsteigerung in diesem Sortimentsbereich liegt deutlich unter 0,05 Mio. Euro. Das Sortiment wird angesichts des erwarteten Umsatzes vor dem Hintergrund gut aufgestellter Bestandsstrukturen in Bochum und im Untersuchungsraum keine strukturprägenden Wirkungen entfalten, so dass negative städtebauliche Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten sind.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine zukünftige VKF von 27 m² (ggf. als Backshop) projiziert. Es ist eine Umsatzleistung in diesem Sortimentsbereich von rd. 0,1 Mio. Euro zu erwarten. Das Sortiment wird angesichts des erwarteten Umsatzes vor dem Hintergrund gut aufgestellter Bestandsstrukturen in Bochum und im Untersuchungsraum keine strukturprägenden Wirkungen entfalten, so dass negative städtebauliche Auswirkungen in diesen Sortimentsbereich nicht zu erwarten sind.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente Gartencenterspezifische Sortimente, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Schnittblumen wird ein für die Bestandsstrukturen umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 % angenommen. Damit wird sowohl der guten Verkehrslage des Vorhabenstandorts als auch den bestehenden weiträumigen Verflechtungen, insbesondere mit systemgleichen Wettbewerbern (Gartenfachmärkte und Baumärkte mit Gartencenter, Zoofachmärkte) im Verdichtungsraum Ruhrgebiet, sowie dem eng abgegrenzten Untersuchungsraum Rechnung getragen. Im Sortimentsbereich Kunstgewerbe/Bilder wird des Weiteren berücksichtigt, dass dieses Sortiment auch als Randsortiment bei großflächigen Möbelanbietern innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraums (z. B. Möbel Hardeck in Bochum) in nennenswertem Umfang angesiedelt ist und zudem die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs der Innenstadtzentren von Bochum, Essen, Gelsenkirchen und Hattingen nicht berücksichtigt werden.

Demnach stellt sich der umsatzumverteilungsrelevante Umsatz der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Gartencenterspezifische Sortimente, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Schnittblumen des Erweiterungsvorhabens wie folgt dar:

Tabelle 23: Sortimentsspezifischer umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz für den Untersuchungsraum (Variante B)

Sortimente	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Streuumsatzanteil		Umverteilungsrelevanter Umsatz für den Untersuchungsraum in Mio. Euro **
		in %	In Mio. Euro	
Gartencenterspezifische Sortimente ⁵¹	3,9 – 5,5	20	0,8 – 1,1	3,1 – 4,4
Schnittblumen	< 0,1	20	< 0,05	< 0,1
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	1,0 – 1,1	20	~ 0,2	0,8 – 0,9
Kunstgewerbe/Bilder ⁵²	0,3 – 0,6	20	~ 0,1	0,2 – 0,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Dähne Statistik Garten 2009, Dähne Statistik Baumärkte 2010, EHI Handel aktuell 2009/2010 sowie Unternehmensveröffentlichungen, Angaben Schley's Blumenparadies;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder wird tabellarisch für das Vorhaben dargestellt.

⁵¹ Siehe Fußnote 10 auf S. 9.

⁵² Für diese Sortimentsgruppe sei auf die Erläuterungen in Fußnote 11 auf S. 9.

Tabelle 24: Umsatzumverteilung Gartencenterspezifische Sortimente (Variante B)

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	0,4	*	*
	SBZ Linden	0,2	*	*
	STZ Bärendorf	< 0,1	*	*
	STZ Eppendorf	< 0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	< 0,1	*	*
	STZ Höntrop	< 0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	< 0,1	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	< 0,1	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	0,2	*	*
Bochum - sonstige Standorte	13,5	1,5 – 2,1	11 – 15	
Essen	B-Zentrum Steele	0,2	*	*
	C-Zentrum Kray	0,2	*	*
	C-Zentrum Überraehr	0,2	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	0,1	*	*
	D-Zentrum Kraye Straße	< 0,1	*	*
	SO Frankenstraße	1,9	0,2 – 0,3	10 – 14
	SO Ernestine	2,8	~ 0,2	6 – 9
Essen sonstige Standorte	3,2	0,4 – 0,5	11 – 15	
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	6,0	0,4 – 0,6	7 – 10
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	2,7	0,3 – 0,4	11 – 15
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	2,6	0,1 – 0,2	5 – 7
Untersuchungsraum Gesamt**		34,5	3,1 – 4,4	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	0,8 – 1,1	-
Gesamt**		-	3,9 – 5,5	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 25: Umsatzumverteilung Schnittblumen

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	0,2	*	*
	SBZ Linden	0,1	*	*
	STZ Bärendorf	< 0,1	*	*
	STZ Eppendorf	< 0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	< 0,1	*	*
	STZ Höntrop	< 0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	< 0,1	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	< 0,1	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	< 0,1	*	*
Bochum - sonstige Standorte	0,2	*	*	
Essen	B-Zentrum Steele	< 0,1	*	*
	C-Zentrum Kray	< 0,1	*	*
	C-Zentrum Überraehr	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Krayer Straße	< 0,1	*	*
	SO Frankenstraße	< 0,1	*	*
	SO Ernestine	< 0,1	*	*
	Essen sonstige Standorte	< 0,1	*	*
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	< 0,1	*	*
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	< 0,1	*	*
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	< 0,1	*	*
Untersuchungsraum Gesamt**		1,3	< 0,1	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	< 0,1	-
Gesamt**		-	< 0,1	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 26: Umsatzumverteilung Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	0,3	*	*
	SBZ Linden	0,2	*	*
	STZ Bärendorf	< 0,1	*	*
	STZ Eppendorf	< 0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	< 0,1	*	*
	STZ Höntrop	0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	< 0,1	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	0,7	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	0,3	*	*
Bochum - sonstige Standorte	3,1	~ 0,4	12 – 14	
Essen	B-Zentrum Steele	0,2	*	*
	C-Zentrum Kray	< 0,1	*	*
	C-Zentrum Überraehr	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Krayer Straße	0,6	*	*
	SO Frankenstraße	0,1	*	*
	SO Ernestine	0,5	*	*
	Essen sonstige Standorte	0,6	*	*
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	0,2	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	< 0,1	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	1,5	~ 0,1	7 – 8
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	0,6	~ 0,05	8 – 9
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	1,2	*	*
Untersuchungsraum Gesamt**		10,8	0,8 – 0,9	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	~ 0,2	-
Gesamt**		-	1,0 – 1,1	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 27: Umsatzumverteilung Kunstgewerbe/Bilder

Kommune	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Bochum	SBZ Wattenscheid	1,4	*	*
	SBZ Linden	1,6	*	*
	STZ Bärendorf	0,2	*	*
	STZ Eppendorf	0,1	*	*
	STZ Günnigfeld	0,1	*	*
	STZ Höntrop	0,1	*	*
	STZ Weitmar-Mitte	0,2	*	*
	NVZ Dahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Goldhamme	< 0,1	*	*
	NVZ Leithe	< 0,1	*	*
	NVZ Oberdahlhausen	< 0,1	*	*
	NVZ Ruhrstraße	< 0,1	*	*
	NVZ Wattenscheid Heide	< 0,1	*	*
	SO Berliner Straße	< 0,1	*	*
	SO Dückerweg	< 0,1	*	*
	SO Ottostraße	0,6	*	*
Bochum - sonstige Standorte	4,0	0,2 – 0,3	4 – 9	
Essen	B-Zentrum Steele	1,3	*	*
	C-Zentrum Kray	0,1	*	*
	C-Zentrum Überraehr	0,1	*	*
	D-Zentrum Bochumer Landstraße	0,1	*	*
	D-Zentrum Dahlhauser Straße	< 0,1	*	*
	D-Zentrum Krayer Straße	< 0,1	*	*
	SO Frankenstraße	0,3	*	*
	SO Ernestine	0,7	*	*
	Essen sonstige Standorte	0,3	*	*
Gelsenkirchen	NZ Rotthausen	0,3	*	*
	NVZ Ückendorf - Bochumer Straße	0,2	*	*
	NVZ Ückendorf - Ückendorfer Straße	< 0,1	*	*
	SO Grothusstraße	0,2	*	*
	Gelsenkirchen sonstige Standorte	0,6	*	*
Hattingen	NVZ Winz-Baak	< 0,1	*	*
	Hattingen - sonstige Standorte	0,5	*	*
Untersuchungsraum Gesamt**		13,5	0,2 – 0,4	-
Umsatzumverteilungsneutraler Umsatzanteil („Streuumsatz“) i. H. v. 20 %		-	< 0,1 – 0,1	-
Gesamt**		-	0,3 – 0,6	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandserfassung Stadt + Handel, April 2010; Berechnungen Stadt + Handel: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung).

* Umsatzumverteilungen (teils erheblich) < 0,05 Mio. Euro (→ hier jeweils ohne städtebauliche Relevanz).

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

7.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den städtebaulichen Kontext der Bestandsstrukturen. Hieraus werden die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen des Untersuchungsraums deutlich und können einer Bewertung unterzogen werden.

7.5.1 Auswirkungen auf Bochum

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bochum

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Bochum sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Demnach sind durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum zu erwarten.

Auswirkungen auf die Sonderstandorte in Bochum

Für die Sonderstandorte in Bochum (Berliner Straße, Dückerweg und Ottostraße) liegt die Umsatzumverteilung in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Anhand der Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen der Sonderstandorte zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Bochum

Auf die sonstigen untersuchungsrelevanten Standorte in Bochum entfallen im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 11 – 15 % bzw. rd. 1,5 – 2,1 Mio. Euro, im Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel Umsatzumverteilung von rd. 13 – 15 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro und im Sortimentsbereiche Kunstgewerbe/Bilder Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 9 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Da die Umsatzumverteilung auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben entfallen und z. T. auf deren Randsortimentsbereiche, sind hieraus resultierende, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel werden neben Randsortimentsbereichen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (v. a. Baumärkte) auch für Zoofachmärkte wirksam. Anhand der ermittelten monetären Umsatzumverteilung von insgesamt max. 0,4 Mio. Euro bei einer Vielzahl von betroffenen Bestandsbetrieben, sind hieraus resultierende vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

7.5.2 Auswirkungen auf Essen

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Essen

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Essen sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenter-spezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Demnach sind durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Essen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Frankenstraße

Auf den Sonderstandort Frankenstraße entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenter-spezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 10 – 14 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro.

Bei den von der Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorwiegend um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment. Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen von max. 0,3 Mio. Euro sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen des Sonderstandortes zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Ernestine

Auf den Sonderstandort Ernestine entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenter-spezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 9 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro.

Bei den von der Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorwiegend um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment. Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen von max. 0,2 Mio. Euro sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen des Sonderstandortes zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Essen

Auf die sonstigen untersuchungsrelevanten Standorte in Essen entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 11 – 15 % bzw. rd. 0,4 – 0,5 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Da die Umsatzumverteilung von max. 0,5 Mio. Euro auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben entfallen und z. T. auf deren Randsortimentsbereiche, sind hieraus resultierende, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

7.5.3 Auswirkungen auf Gelsenkirchen

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Auf Grund dieser geringen Umsatzumverteilungen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Gelsenkirchen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Grothusstraße

Auf den Sonderstandort Grothusstraße entfallen im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 7 – 10 % bzw. rd. 0,4 – 0,6 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel Umsatzumverteilung von rd. 7 – 8 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro.

Bei den von der Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorwiegend um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment. Anhand der ermittelten geringen monetären Umsatzumverteilungen von max. 0,1 Mio. Euro sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und somit keine Schädigungen der Strukturen des Sonderstandortes zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Gelsenkirchen

Auf die sonstigen untersuchungsrelevanten Standorte in Gelsenkirchen entfallen im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 11 – 15 %

bzw. rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel Umsatzumverteilung von rd. 8 – 9 % bzw. rd. 0,05 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Anhand der ermittelten geringen monetären Umsatzumverteilungen von max. 0,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente und rd. 0,05 Mio. Euro im Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, die auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben entfallen und diese z. T. auf deren Randsortimentsbereiche, sind hieraus resultierende, vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an Standorten mit besonderen städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

7.5.4 Auswirkungen auf Hattingen

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen

Für die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen sind Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (Gartencenterspezifische Sortimente, Schnittblumen, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und Kunstgewerbe/Bilder) unterhalb der zugrunde liegenden methodisch vertretbaren Nachweisschwelle (Umsatzumverteilungen jeweils deutlich weniger als 0,05 Mio. Euro).

Demnach sind durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Hattingen zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Standorte in Hattingen

Auf die sonstigen Standorte in Hattingen entfallen lediglich im Sortimentsbereich Gartencenterspezifische Sortimente Umsatzumverteilungen von rd. 5 – 7 % bzw. rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro.

Bei den von vorhabenbedingten Umsatzumverteilung betroffenen Bestandsstrukturen handelt es sich vorrangig um Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Baumärkte) mit einem anderen Leitsortiment, aber auch um Systemwettbewerber. Anhand der ermittelten geringen monetären Umsatzumverteilungen von max. 0,2 Mio. Euro die auf v. a. auf Randsortimentsbereiche von Wettbewerbsbetrieben entfallen, sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten.

Somit sind lediglich wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.

8 Schlussbewertung und ergänzende Empfehlungen

Das geplante Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies am Wattenscheider Hellweg in Bochum wurde in zwei Varianten hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Untersuchungsraum untersucht. Das Vorhaben wurde hinsichtlich des § 11 Abs. 3 BauNVO, des LEPro NRW, des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche und des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum geprüft und bewertet. Es sei darauf hingewiesen, dass alle Untersuchungen auch im Sinne eines städtebaulichen worst case Szenarios durchgeführt wurden.

Variante A umfasst ein Flächenprogramm inklusive rd. 810 m² VKF für, gemäß Bochumer Sortimentsliste, zentrenrelevante Sortimente. Dieses Flächenprogramm beschränkt sich auf die bisher gemäß B-Plan zulässigen Verkaufsflächen an zentrenrelevanten Randsortimenten.

In **Variante B** wird ein Teil der zusätzlichen Verkaufsfläche, die in Variante A auf Gartencenterspezifische Sortimente entfallen, durch den Sortimentsbereich Tiere und Tiernahrung, Zooartikel (750 m² VKF) und den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (27 m² VKF) ersetzt. Diese Sortimente sind gemäß Bochumer Sortimentsliste derzeit als zentrenrelevant eingeteilt. Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel soll die Zuordnung einiger Sortimente, so auch des Sortiments Tiere und Tiernahrung, Zooartikel einer kritischen Reflexion unterzogen werden⁵³. Somit wird in Variante B die mögliche Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment in die Betrachtung einbezogen.

8.1 Variante A

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar: Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum und den Nachbarkommunen sind in Variante A nicht zu erwarten. Von Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind vor allem die sogenannten Sonderstandorte in Bochum und Essen betroffen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen resultieren dabei insbesondere aus dem jeweiligen Besitz mit systemähnlichen Wettbewerbern. Auf Grund der leistungsfähigen Ausstattung und guten Funktionsfähigkeit der jeweiligen Sonderstandorte hat das Erweiterungsvorhaben jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeit dieser Sonderstandorte.

Das Erweiterungsvorhaben entspricht in Variante A den **Grundsätzen der Landesplanung** zu Art und Umfang eines solchen Vorhabens. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem regionalen Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr als Fläche für die Landwirtschaft/Allgemeiner

⁵³ Gemäß der Aussage von Herrn Scheffler (Architekturbüro ais) vom 06. Mai 2010 und Aussagen der Stadt Bochum

Freiraum- und Agrarbereich überlagert von den Freiraumfunktionen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und Regionaler Grünzug dar gestellt.⁵⁴ Demnach wird der landesplanerische Grundsatz zur Lage eines solchen Vorhabens derzeit nicht erfüllt. Im Rahmen der Erweiterung des Bestandsbetriebs ist eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplans Städteregion Ruhr avisiert. Somit wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst davon ausgegangen, dass der Bereich des Erweiterungsvorhabens zukünftig als ASB ausgewiesen wird.

Das Erweiterungsvorhaben ist in Variante A weitgehend kongruent zu den Prüfschritten des **regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet**: Der Umfang der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente liegt in der Variante A gemäß der aktuellen Bochumer Sortimentsliste unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Aspekt des Einzugsgebiets entspricht auf Grund der Randlage im Stadtgebiet Bochums erwartungsgemäß nicht vollständig den Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet. Hier sei jedoch auf die langjährig gewachsenen Kundenbeziehungen am Standort in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze hinzuweisen. Eine Veränderung des bereits bestehenden Einzugsbereichs in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. Zudem resultieren in den untersuchten Sortimentsbereichen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sowie die Standortstruktur im Untersuchungsraum. Demnach ist das Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies in Variante A als kongruent zu der Zielstellung der Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet einzuschätzen.

Das Erweiterungsvorhaben entspricht in Variante A aufgrund des Standortes im Stadtgefüge nicht allen Prüfschritten und Regelvermutungen des **Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum** für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment: So ist eine Betriebserweiterung von > 10 % an einem außerhalb der im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte geplant. Diese Einschätzung ist gleichwohl in folgenden Abwägungskontext zu stellen: Die Bewertung der geplanten Erweiterung verdeutlicht, dass diese primär der Standortsicherung eines langjährig etablierten, bestehenden Betriebes dient ohne gewachsene Strukturen und avisierte Entwicklungsperspektiven für sonstige Standortbereiche zu gefährden. Die Höhe der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen des Erweiterungsvorhabens zeigt, dass negative Auswirkungen auf die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielsetzungen (Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstrukturen/ gezielte Entwicklung der zentrenergänzenden Standortbereiche) in der Stadt Bochum und dem Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind. Der Umfang der geplanten zentrenrelevanten

⁵⁴ Regionaler Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr 2009.

Randsortimente liegt in der Variante A gemäß der aktuellen Bochumer Sortimentsliste deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Das Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies ist in Variante A unter Berücksichtigung der Aussagen des vorherigen Absatzes und der oben aufgezeigten vertretbaren absatzwirtschaftlichen und konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und weiterer relevanter Standortbereiche letztlich als kongruent zu den Zielstellungen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum einzustufen.

Das Vorhaben der Verkaufsflächenerweiterung kann daher in den Variante A insgesamt als regional, landesplanerisch und städtebaulich verträglich bewertet werden.

8.2 Variante B

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar: Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum und den Nachbarkommunen sind in Variante B nicht zu erwarten. Von Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind vor allem die sogenannten Sonderstandorte in Bochum und Essen betroffen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen resultieren dabei insbesondere aus dem jeweiligen Besitz mit systemähnlichen Wettbewerbern. Auf Grund der leistungsfähigen Ausstattung und guten Funktionsfähigkeit der jeweiligen Sonderstandorte hat das Erweiterungsvorhaben jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeit dieser Sonderstandorte.

Das Erweiterungsvorhaben entspricht in Variante B den **Grundsätzen der Landesplanung** zu Art und Umfang eines solchen Vorhabens, sofern das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel künftig (im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum) in Bochum als nicht zentrenrelevant eingestuft würden. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem regionalen Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr als Fläche für die Landwirtschaft/Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert von den Freiraumfunktionen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und Regionaler Grünzug dar gestellt.⁵⁵ Demnach wird der landesplanerische Grundsatz zur Lage eines solchen Vorhabens derzeit nicht erfüllt. Im Rahmen der Erweiterung des Bestandsbetriebs ist eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplans Städteregion Ruhr avisiert. Somit wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst davon ausgegangen, dass der Bereich des Erweiterungsvorhabens zukünftig als ASB ausgewiesen wird.

Das Erweiterungsvorhaben ist in Variante B weitgehend kongruent zu den Prüfschritten des **regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet**: Der Umfang der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente liegt in der Variante B gemäß der aktuellen Bochumer

⁵⁵ Regionaler Flächennutzungsplan Stadtregion Ruhr 2009.

Sortimentsliste – welche Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als zentrenrelevant einordnet – über 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Aspekt des Einzugsgebiets entspricht auf Grund der Randlage im Stadtgebiet Bochums erwartungsgemäß nicht vollständig den Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet. Hier sei jedoch auf die langjährig gewachsenen Kundenbeziehungen am Standort in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze hinzuweisen. Eine Veränderung des bereits bestehenden Einzugsbereichs in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. Zudem resultieren in den untersuchten Sortimentsbereichen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sowie die Standortstruktur im Untersuchungsraum. Demnach ist das Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies in Variante B dann als kongruent zu den Zielstellungen des REHK östliches Ruhrgebiet zu bewerten, wenn das Sortiment Tiere und Tiernahrung, Zooartikel zukünftig in der Bochumer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft würde. Die Ausweisung von 27 m² VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (ggf. als Backshop) im Erweiterungsvorhaben würde in Form eines Backshop den Anforderungen des REHK korrespondieren. Anderweitiger Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ist nicht kongruent zum Prüfschema des REHK für Bau- und Gartenmärkte. Allerdings sind durch die avisierte Ausweisung von 27 m² VKF in diesem Sortimentsbereich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs der im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Das Erweiterungsvorhaben entspricht in Variante B aufgrund des Standortes im Stadtgefüge nicht allen Prüfschritten und Regelvermutungen des **Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum** für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment: So ist eine Betriebserweiterung von > 10 % an einem außerhalb der im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte geplant. Diese Einschätzung ist gleichwohl in folgenden Abwägungskontext zu stellen: Die Bewertung der geplanten Erweiterung verdeutlicht, dass diese primär der Standortsicherung eines langjährig etablierten, bestehenden Betriebes dient ohne gewachsene Strukturen und avisierte Entwicklungsperspektiven für sonstige Standortbereiche zu gefährden. Die Höhe der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen des Erweiterungsvorhabens zeigt, dass negative Auswirkungen auf die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielsetzungen (Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstrukturen/ gezielte Entwicklung der zentrenergänzenden Standortbereiche) in der Stadt Bochum und dem Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind. Der Umfang der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente liegt in der Variante B gemäß der aktuellen Bochumer Sortimentsliste – welche Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als zentrenrelevant einordnet – über 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Bei stringenter Orientierung an der Empfehlung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum, dass die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden soll, wäre also eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erforderlich (die Verträglichkeit für die Einzelsortimente

bleibt davon unberührt). Sofern die aktuell laufende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum zu der Einschätzung gelangen sollte, dass Tier und Tiernahrung, Zooartikel künftig dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zuzuordnen sind, würde das Vorhaben den konzeptionellen Ansprüchen genügen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei der aktuell geplanten spezifischen Randsortimentsverkaufsfläche – trotz des leichten Überschreitens der 10 % Schwelle – keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Einzelhandelsstrukturen in Bochum zu erwarten sind.

In Variante B wird die Integration von Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, ggf. als Backshop vom Vorhabenträger mit angeführt: Angesichts der zu erwartenden geringen Auswirkungen und der Aussagen des REHK östliches Ruhrgebiet (s. o.) wäre ein Backshop als verträglich einzustufen. Anderweitiger Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ist nicht kongruent zum Prüfschema des REHK östliches Ruhrgebiet für Bau- und Gartenmärkte. Allerdings sind durch die avisierte Ausweisung von 27 m² VKF in diesem Sortimentsbereich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen dieses Sortimentsbereichs der im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Es handelt es sich um ein, gemessen an den Ausprägungen vergleichbarer Wettbewerbsbetriebe (Gartenfachmärkte) des Vorhabens, typisches Randsortiment, so dass die geplante Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich ebenfalls als verträglich eingestuft wird.

Das Erweiterungsvorhaben Schley's Blumenparadies ist vorbehaltlich der Ausführungen im vorhergehenden Absatz kongruent zu den Zielstellungen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum.

Das Vorhaben der Verkaufsflächenerweiterung kann daher in Variante B vorbehaltlich der künftigen Einordnung des Sortiments Tier und Tiernahrung, Zooartikel insgesamt als regional, landesplanerisch und städtebaulich verträglich bewertet werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Vorhabenstandortes _____	8
Abbildung 2:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche _____ eines Baumarkts für Umsatzprognosen nach Bundesverband _____ Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V. _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	21
Abbildung 4:	Prüfschema für Bau- und Gartenmärkte nach REHK Östliches _____ Ruhrgebiet _____	32
Abbildung 5:	Prüfschema für Bau- und Gartenmärkte nach REHK Östliches _____ Ruhrgebiet _____	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenprogramm des Vorhabens (Variante A) _____	9
Tabelle 2:	Gewichtete Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens _____ (Variante A) _____	11
Tabelle 3:	Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (8.330 m ²)	12
Tabelle 4:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamt- _____ vorhaben nach Erweiterung auf 12.160 m ² VKF in Spannweiten _____ (Variante A) _____	14
Tabelle 5:	Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro* in Spannweiten _____ (Variante A) _____	15
Tabelle 6:	Flächenprogramm des Vorhabens (Variante B) _____	16
Tabelle 7:	Gewichtete Verkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens _____ (Variante B) _____	17
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamt- _____ vorhaben nach Erweiterung auf 12.160 m ² VKF in Spannweiten _____ (Variante B) _____	18
Tabelle 9:	Umzuverteiler Umsatz in Mio. Euro* in Spannweiten _____ (Variante B) _____	19
Tabelle 10:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m ² * der Kommunen _____ im Untersuchungsraum _____	23

Tabelle 11:	Umsatz in Mio. Euro* der untersuchungsrelevanten Waren- gruppen im Untersuchungsraum	24
Tabelle 12:	Kaufkraft in Mio. Euro in den untersuchungsrelevanten Sortimente in den Kommunen des Untersuchungsraums	25
Tabelle 13:	Aktuelle Entwicklungen im Baumarkt- und Gartencenterbereich in Bochum	29
Tabelle 14:	Umsatz-Kaufkraft-Relation Sortimentsbereich Baumarkt-/ Gartencenterspezifische Sortimente in Bochum (Variante A)	30
Tabelle 15:	Umverteilungsrelevanter Umsatz (Variante A)	35
Tabelle 16:	Sortimentspezifischer umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz für den Untersuchungsraum (Variante A)	37
Tabelle 17:	Umsatzumverteilung Gartencenterspezifische Sortimente (Variante A)	38
Tabelle 18:	Umsatzumverteilung Schnittblumen	39
Tabelle 19:	Umsatzumverteilung Kunstgewerbe/Bilder	40
Tabelle 20:	Aktuelle Entwicklungen im Baumarkt- und Gartencenterbereich in Bochum	47
Tabelle 21:	Umsatz-Kaufkraft-Relation Sortimentsbereich Baumarkt-/ Gartencenterspezifische Sortimente in Bochum (Variante B)	48
Tabelle 22:	Umverteilungsrelevanter Umsatz (Variante B)	55
Tabelle 23:	Sortimentspezifischer umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz für den Untersuchungsraum (Variante B)	57
Tabelle 24:	Umsatzumverteilung Gartencenterspezifische Sortimente (Variante B)	58
Tabelle 25:	Umsatzumverteilung Schnittblumen	59
Tabelle 26:	Umsatzumverteilung Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	60
Tabelle 27:	Umsatzumverteilung Kunstgewerbe/Bilder	61

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung (2008): Masterplan Einzelhandel Essen.

BBE Köln (2007): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Köln.

BBE Köln (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

CIMA (2008): Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen.

Dähne Verlag (2009): Dähne Statistik Garten, Ettlingen.

Dähne Verlag (2010): Dähne Statistik Baumärkte, Ettlingen.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

Junker und Kruse (2006): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Dortmund.

Stadt + Handel (2008): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen, Dortmund.

Sonstige Quellen

©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teleatlas.

Zentrale Versorgungsbereiche

Stadtbezirkszentrum Wattenscheid

6.2.2.1 Wattenscheid-Innenstadt

Lage

Die Wattenscheider Innenstadt liegt im Westen des Stadtgebietes und westlich des Zentrums Wattenscheid Heide. Eine Anbindung an die BAB 40 und somit an das überörtliche Straßennetz erfolgt sowohl über die Berliner Straße als auch über die Bahnhofsstraße. Der zentrale Haltepunkt, der das Zentrum an das ÖPNV-Netz anbindet, ist die Haltestelle August-Bebel-Platz.

Magnetbetriebe

- LM-Vollsortimenter (Rewe)
- Gertrudis-Center (u.a. SBW Kaufland)
- Fachgeschäfte (Vögele)
- Fachdiscounter (dm, Zeemann)
- Kaufhäuser (Woolworth)

Karte 22: Wattenscheid-Innenstadt



Quelle: Stadt Bochum

Organisation

Die zentrale Achse der Innenstadt von Wattenscheid besteht aus der Oststraße, die ausgehend vom Platz Alter Markt im weiteren Verlauf Richtung Osten in die Hochstraße übergeht sowie der Westenfelder Straße. Die zentrale Achse weist eine Längenausdehnung von etwa 450 m auf. In den Mündungsbereichen wird diese Achse jedoch durch Platzgestaltungen aufgelockert.

Diese Achse ist bis zum August-Bebel-Platz als Fußgängerzone konzipiert. Sie bezieht die einmündenden Straßen ebenfalls mit ein und weist eine entsprechende Dichte an Dienstleistungen und Einzelhandel auf. Im weiteren Verlauf der Hochstraße in Richtung Osten sowie in den angrenzenden Straßen wird diese Konzentration an Besatz jedoch nicht mehr erreicht.

Tabelle 38: Einzelhandelssituation im Zentrum Wattenscheid Innenstadt nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	5.970	26,9
mittelfristiger Bedarf	6.310	23,0
langfristiger Bedarf	1.760	9,1
gesamt	14.040	58,9

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IH, Köln; EHI; Statist. Landesamt
Daten ohne Realisierung des Gertrudis-Centers

Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt hier bei Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereiches. Der Anteil an kleinteiligen Fachgeschäften überwiegt. Demgegenüber muss jedoch eine Vielzahl an Leerständen konstatiert werden, die über das gesamte Zentrum verteilt liegen. Mit der Realisierung des Gertrudis-Centers (Eröffnung Ende 2005 und somit noch nicht in den Daten – wie z.B. obestehende Tabelle – enthalten) am westlichen Rand des Zentrums ist ein städtebaulich wichtiger und richtiger Impuls (Innenentwicklung) gesetzt worden. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Wattenscheid Innenstadt 78 Dienstleistungsbetriebe ermittelt. Auch hierdurch wird der besondere Stellenwert Wattenscheids innerhalb der Bochumer Zentrenstruktur deutlich.

Stadtbezirkszentrum Linden

6.6.2.1 Zentrum Linden

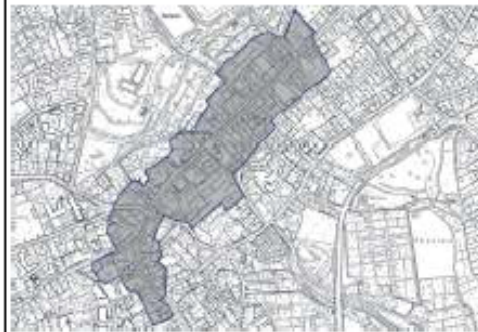
Lage

Das Stadtteilzentrum Linden liegt im Stadtbezirk Südwest. Westlich davon liegt das Zentrum Dahlhausen. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestellen Südbad und Linden Mitte. An das überörtliche Straßennetz erfolgt eine Einbindung über die Hattinger Straße (B 51).

Magnetbetriebe

- LM-Vollsortimenter (Kaufpark)
- LM-Discounter (Aldi, Penny, Plus)
- Große Fachgeschäfte
(Wortmann, Möbel Rodemann)

Karte 55: Zentrum Linden



Quelle: Stadt Bochum

Organisation

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Hattinger Straße zwischen den Einmündungen Am Holzwege und Kesterkamp. Die überwiegende Zahl der Geschäfte befindet sich entlang dieser zentralen Achse. Die einmündenden Straßen verfügen über keinen nennenswerten Besatz, so dass eine Aufweitung des Zentrums vor allem im Mündungsbereich der Dr.-C.-Otto-Straße nicht mehr gerechtfertigt erscheint.

Der Besatz an Einzelhandel und Dienstleistung ist über die gesamte Länge des Zentrums gleich stark ausgeprägt und somit ist das Zentrum städtebaulich klar gefasst. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe ist beinahe gleichmäßig verteilt. Insgesamt wurden im Zentrum Linden 39 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Tabelle 86: Einzelhandelssituation im Zentrum Linden nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	4.300	19,8
mittelfristiger Bedarf	3.730	11,4
langfristiger Bedarf	4.530	13,2
gesamt	12.560	44,4

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Die Magnetbetriebe liegen im gesamten Zentrum verteilt.

Durch den kontinuierlichen und dichten Besatz und die damit in Verbindung stehende Gestaltung des öffentlichen Raumes entsteht eine angenehme und belebte Umgebung mit positiver Aufenthaltsqualität.

Stadtteilzentrum Bärenndorf

6.6.2.2 Zentrum Bärenndorf

Lage

Das Zentrum Bärenndorf liegt südwestlich des Hauptgeschäftszentrums. Es ist über die Hattinger Straße (B 51) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über einen Straßenbahn-Haltepunkt.

Magnetbetriebe

LM-Vollsortimenter (Edeka, Rewe)

LM-Discounter (Plus)

Fachgeschäfte (Giersoy)

Organisation

Das Zentrum weist eine zweiteilige Struktur auf. Beide Teile ziehen sich entlang der Hattinger Straße und werden nur durch einen kleinen Bereich ohne Zentrumsrelevanz von einander getrennt. Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches machen den Großteil am Angebot aus. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Bärenndorf 17 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

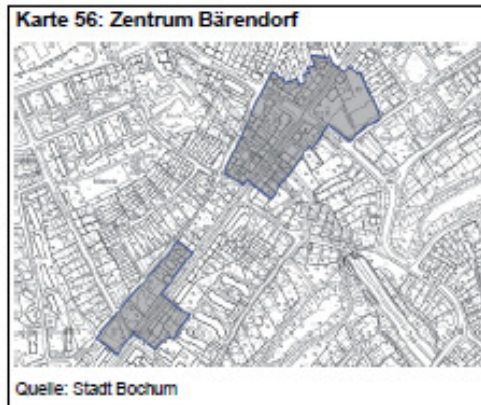


Tabelle 87: Einzelhandelssituation im Zentrum Bärenndorf nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	2.630	10,9
mittelfristiger Bedarf	510	1,3
langfristiger Bedarf	440	2,1
gesamt	3.580	14,2

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Der nördliche Teil erstreckt sich zwischen den Einmündungen Feuerbachstraße und Hennigfeldstraße.

Zwei Magnetbetriebe befinden sich im nördlichen Teil, ein Dritter ist im südlichen Abschnitt vorzufinden.

Der starke PKW-Verkehr auf der Hattinger Straße wirkt störend. Eine positive Darstellung des Zentrums gelingt demnach nicht, da zusätzlich der Straßenraum als Barriere empfunden wird.

Stadtteilzentrum Eppendorf

6.2.2.5 Zentrum Eppendorf

Lage

Das Zentrum liegt im Südwesten von Bochum und östlich des Zentrums Höntrop.

Zwei Buslinien binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Engelsburgerstraße und die Essener Straße.

Magnetbetriebe

LM-Vollsortimenter (Rewe)

Fachmarkt (Dänisches Bettenlager)

Organisation

Das Zentrum Eppendorf weist einen eher dörflichen Charakter auf. Trotz der Randlage

des Magnetbetriebes weist er eine gute funktionale wie räumliche Anbindung an den Rest des Zentrums auf. Ansonsten orientiert sich der überwiegende Teil des Besatzes um den Dorfplatz herum. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich zum Großteil auf Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Das zentrenorientierte Einzelhandelsangebot wird durch 18 Dienstleistungsbetriebe (vornehmlich aus dem Bereich der Gastronomie) ergänzt bzw. abgerundet.

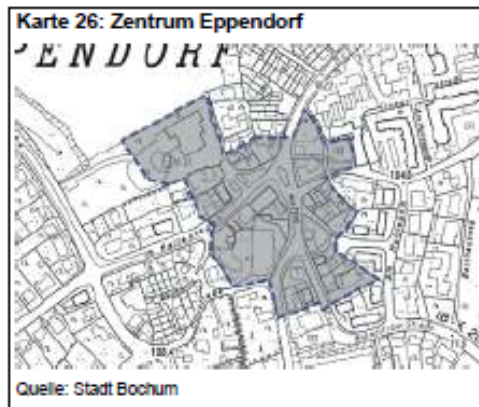


Tabelle 42: Einzelhandelssituation im Zentrum Eppendorf nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.420	6,2
mittelfristiger Bedarf	610	1,5
langfristiger Bedarf	670	2,3
gesamt	2.700	10,0

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Durch die gepflegte Gestaltung des Dorfplatzes sowie den bereits beschriebenen dörflichen Charakter des Zentrums verfügt Eppendorf über eine hohe Aufenthaltsqualität.

Stadtteilzentrum Günnigfeld

6.2.2.2 Zentrum Günnigfeld

Lage

Das Zentrum Günnigfeld liegt im Nordwesten des Stadtgebietes und nördlich des Zentrums von Wattenscheid an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Die nächstgelegene Anschlussstelle der BAB 40 liegt etwa 3 km südlich. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt vor allem über die Haltestelle Ulrichstraße.

Magnetbetriebe

LM-Discounter (Aldi, Plus)

Organisation

Das Zentrum stellt sich als straßenbegleitendes Einzelhandelsband mit einer Länge von etwa 700 m entlang der Günnigfelder Straße dar. In zentraler Lage des Zentrums befinden sich Lücken im Besatz, da hier häufig schon im Erdgeschoss Wohnnutzung vorzufinden ist. Die Magnetbetriebe befinden sich am südwestlichen Rand des Zentrums. Das Hauptaugenmerk liegt bei den angebotenen Waren im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Karte 23: Zentrum Günnigfeld



Quelle: Stadt Bochum

Tabelle 39: Einzelhandelssituation im Zentrum Günnigfeld nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.670	6,9
mittelfristiger Bedarf	340	1,2
langfristiger Bedarf	350	0,7
gesamt	2.360	8,9

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Positiv wirkt sich der abwechslungsreiche Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen auf das Zentrum aus. Als negativer Einfluss ist die eintönige und einfache Fassadengestaltung in Günnigfeld aufzuführen. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Günnigfeld 15 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Stadtteilzentrum Höntrop

6.2.2.3 Zentrum Höntrop

Lage

Das Zentrum Höntrop liegt im Westen des Stadtgebietes und südöstlich von Wattenscheid. Es wird über den Wattenscheider Hellweg in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Eine Anbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Höntrop Kirche.

Magnetbetriebe

- LM-Vollsortimenter (Rewe, Edeka)
- Fachgeschäfte (Garbuwitz)

Organisation

Das Zentrum erstreckt sich entlang des Wattenscheider Hellwegs und umfasst außerdem die umliegenden Straßen. An der Westenfelder Straße im Norden des Zentrums befindet sich einer der Magnetbetriebe. Der Wattenscheider Hellweg weist den dichtesten Besatz auf. Hier ist dieser auch beidseitig ausgeprägt und es befindet sich dort mit dem Supermarkt Edeka ein weiterer Magnetbetrieb.

Im Süden des Stadtteilzentrums wird der Besatz schwächer. Dennoch rechtfertigt der Besatz die vorhandene Zentrumsabgrenzung. Ebenso hat sie im Süden um den S-Bahnhaltepunkt ein ergänzender Einzelhandelsstandort (u.a. mit einem Biomarkt) herausgebildet, der zwar keine räumliche Verbindung zu dem „Hauptzentrum“ aufnehmen kann, auf Grund des Besatzes (u.a. Biomarkt) funktional diesen ergänzt.

Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt in Höntrop bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Höntrop 13 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

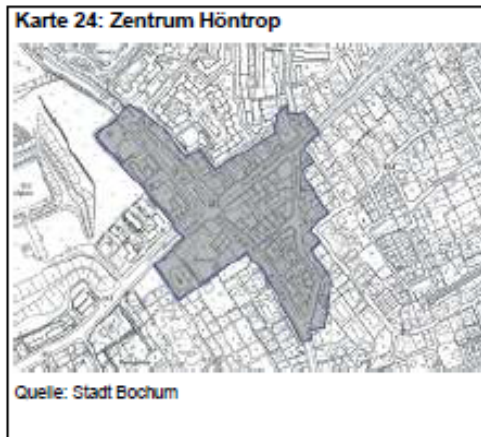


Tabelle 40: Einzelhandelssituation im Zentrum Höntrop nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.840	6,6
mittelfristiger Bedarf	580	1,7
langfristiger Bedarf	490	1,9
gesamt	2.910	10,2

Zahlen beziehen sich auf die alte Abgrenzung von 2003 und somit ohne den südlichen Pol (durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Der Kern des Zentrums am Wattenscheider Hellweg und an der Westenfelder Straße wird durch die Trennwirkung des Straßenraumes geprägt. Im übrigen Bereich des Zentrums, wo der Verkehr nicht als so störend wirkt, ist der Besatz zu gering um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen.

Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte

6.6.2.4 Zentrum Weitmar-Mitte

Lage

Das Zentrum liegt südwestlich des Hauptgeschäftszentrums und des Zentrums Bären-dorf. Die Hattinger Straße (B 51) bindet das Zentrum in das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Weitmar-Mitte.

Magnetbetriebe

LM-Vollsortimenter (Rewe, Kontra)

Fachgeschäfte (Steden)

Organisation

Der Kernbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Hattinger Straße zwischen den Einmündungen Liebermannstraße und Berswordtstraße. Nur im Kreuzungsbereich mit der Franziskusstraße weitet sich das Zentrum auf. Jedoch ist an dieser Straße der Besatz nicht allzu groß.

Auffallend ist die unterschiedliche Gestaltung des Einzelhandels an der Hattinger Straße. Ist die östliche Straßenseite von straßenbegleitendem Einzelhandel gesäumt, so ist westlich der Hattinger Straße vor allem im Bereich der Magnetbetriebe der Einzelhandel in Ladenzeilen organisiert.

Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe umfasst größtenteils Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Weitmar-Mitte 15 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Tabelle 89: Einzelhandelssituation im Zentrum Weitmar-Mitte nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.560	7,4
mittelfristiger Bedarf	620	2,0
langfristiger Bedarf	360	1,3
gesamt	2.540	10,7

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Die bereits erwähnte unterschiedliche Gestaltung des Einzelhandels sowie der ähnlich dem Einzelhandelsbesatz sehr differenzierte Dienstleistungsbesatz lassen ein abwechslungsreiches Zentrum entstehen. Dieser Eindruck wird jedoch durch die Trennwirkung des Straßenraums, in welchem sich zu dem auch schienengebundener ÖPNV befindet, beeinträchtigt.

Karte 58: Zentrum Weitmar-Mitte



Quelle: Stadt Bochum

Nahversorgungszentrum Dahlhausen

6.6.2.5 Zentrum Dahlhausen

Lage

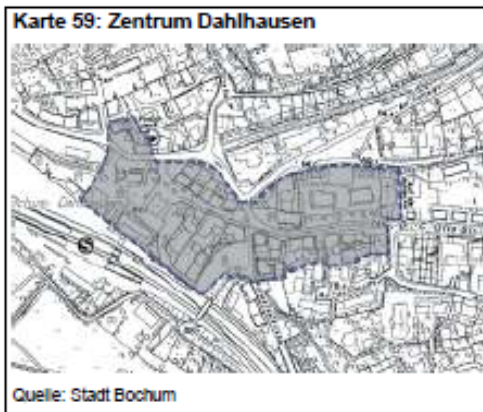
Das Stadtteilzentrum Dahlhausen liegt im Südwesten des Stadtgebiets, direkt an der Grenze zu Hattingen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den Bahnhof Dahlhausen, der über mehrere Verbindungen des ÖPNV verfügt.

Magnetbetriebe

LM-Vollsortimenter (Rewe)

Organisation

Das Zentrum gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Zum einen existiert am Bahnhofsvorplatz eine Fußgängerzone, in der sich eine kleinteilige Geschäftsstruktur entwickelt hat. Zum anderen erstreckt sich das Zentrum in östlicher Richtung entlang der Dr.-C.-Otto-Straße, an der sich der Magnetbetrieb angesiedelt hat. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe umfasst beinahe ausschließlich Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Das Zentrum Dahlhausen umfasst elf Dienstleistungsbetriebe.



Quelle: Stadt Bochum

Tabelle 90: Einzelhandelssituation im Zentrum Dahlhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	1.000	3,5
mittelfristiger Bedarf	30	0,1
langfristiger Bedarf	20	0,0
gesamt	1.050	3,6

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Ferner beeinflusst die unterschiedliche Höhenentwicklung das Zentrum.

Das Zentrum wird überwiegend durch den freundlich gestalteten Abschnitt am Bahnhof geprägt und verleiht somit dem Zentrum Dahlhausen eine angenehme Wirkung.

Nahversorgungszentrum Goldhamme

6.1.2.6 Zentrum Goldhamme

Lage

Das Zentrum liegt westlich des Stadtkernes. Es ist über die Alleestraße bzw. Essener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über einen Straßenbahn-Haltepunkt, der sich im Zentrum befindet.

Magnetbetriebe

Fachdiscounter (Schlecker)

Organisation

Das Zentrum hat sich zwischen den Einmündungen Kohlenstraße und Gotenstraße entlang der Essener Straße bandförmig, bis auf den Bereich entlang der Eugenerstraße, entwickelt.

Karte 10: Zentrum Goldhamme



Quelle: Stadt Bochum

Tabelle 21: Einzelhandelsituation im Zentrum Goldhamme nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	330	1,3
mittelfristiger Bedarf	30	0,1
langfristiger Bedarf	10	0,0
gesamt	370	1,3

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Im Zentrum befindet sich kein umfassendes bzw. ausreichendes Nahversorgungssortiment. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden im Zentrum Goldhamme 15 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Durch die starke Verkehrsbelastung der sechsspurigen Essener Straße und die damit verbundene Trennwirkung stellt sich keine einkaufsfördernde Wirkung im Zentrum ein. Weiterhin weist die Fassadengestaltung im Zentrum nur einen einfachen Standard sowie einen Investitionsrückstand auf.

Nahversorgungszentrum Leithe

6.2.2.6 Zentrum Leithe

Lage

Das Zentrum liegt im Westen des Stadtgebiets direkt an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Die Linie 389 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Über die West- und Berliner Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Magnetbetriebe

-

Organisation

Das Zentrum hat sich als Bandstruktur entlang der Kraye Straße entwickelt. Der Einzelhandelsbesatz ist unkontinuierlich und auseinandergezogen. Eine Ballung des Besatzes ist nur im Kreuzungsbereich Lange Straße zu erkennen.



Tabelle 43: Einzelhandelsituation im Zentrum Leithe nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	120	0,8
mittelfristiger Bedarf	70	0,3
langfristiger Bedarf	40	0,3
gesamt	230	1,4

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Magnetbetriebe sind im Zentrum nicht vorzufinden. Allerdings liegt 300 m westlich des Zentrums der Sonderstandort Kraye Straße, der jedoch aus städtebaulichen Aspekten nicht mehr dem Zentrum zugerechnet werden kann. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Leithe 9 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Die Bebauung an der Kraye Straße weist einen einfachen Standard sowie einen bereits in der Fassadengestaltung zu erkennenden Investitionsrückstand auf. Auch durch den bereits erwähnten lockeren Besatz fehlt die für ein Zentrum typische und auch erforderliche Dichte.

Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen

6.6.2.6 Zentrum Oberdahlhausen

Lage

Das Zentrum Oberdahlhausen liegt im Südwesten des Stadtgebietes und nördlich des Zentrums Linden. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle Scharpenseelstraße. Über die Hasenwinkler Straße und die Hattinger Straße erfolgt eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Magnetbetriebe

LM-Vollsortimenter (Edeka)

Organisation

Das Zentrum zieht sich in einer Bandstruktur entlang der Hasenwinkler Straße. Der Besatz stellt sich als locker dar. Der Magnetbetrieb liegt in der Mitte des Zentrums. Südlich des Zentrums in einer Entfernung von etwa 300 m liegt ein Lebensmitteldiscounter, der unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr zum Zentrum gezählt werden kann. Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches machen den Großteil am Angebot aus. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Oberdahlhausen sechs Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Karte 60: Zentrum Oberdahlhausen



Quelle: Stadt Bochum

Tabelle 91: Einzelhandelssituation im Zentrum Oberdahlhausen nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	760	3,4
mittelfristiger Bedarf	50	0,2
langfristiger Bedarf	10	0,0
gesamt	820	3,6

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Die Bandstruktur in Verbindung mit dem lockeren Einzelhandelsbesatz lässt keinen Eindruck eines Zentrums aufkommen. Diese Wirkung wird durch eine städtebaulich nicht klar gefasste Grenze des Zentrums unterstützt.

Nahversorgungszentrum Ruhrstraße

6.2.2.7 Zentrum Ruhrstraße

Lage

Das Zentrum Ruhrstraße liegt im südwestlichen Stadtgebiet und südlich des Stadtteilzentrums Höntrop. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Munscheider Straße. Über den Zeppelindamm ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Magnetbetriebe

LM-Vollsortimenter (Edeka)

Organisation

Der Einzelhandelsbesatz zieht sich zu meist einseitig entlang der Ruhrstraße. Er weist zudem einige Lücken auf. Eine kleine Aufweitung des Zentrums erfolgt im Kreuzungsbereich mit der Gartenstraße.

Waren des kurzfristigen Bedarfes überwiegen. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Ruhr Straße zwei Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

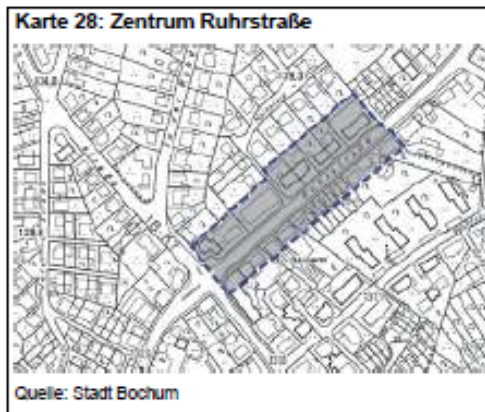


Tabelle 44: Einzelhandelsituation im Zentrum Ruhr Str. nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	530	1,9
mittelfristiger Bedarf	80	0,2
langfristiger Bedarf	50	0,1
gesamt	660	2,3

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)
Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Auf Grund des schwachen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes und der Lücken darin fehlt die für ein Zentrum erforderliche Dichte. Dies wird durch eine nicht eindeutige städtebauliche Orientierung und den einfachen Standard der Fassadengestaltung verstärkt.

Nahversorgungszentrum Wattenscheid Heide

6.2.2.4 Zentrum Wattenscheid Heide

Lage

Das Zentrum Wattenscheid Heide (ehemalige Bezeichnung: Bochumer Straße) liegt im westlichen Stadtgebiet. Westlich davon befindet sich die Wattenscheider Innenstadt.

Die Straßenbahnlinie 302 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bochumer und Wattenscheider Straße.

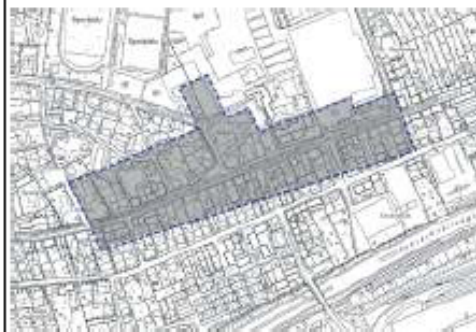
Magnetbetriebe

-

Organisation

Das Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Bochumer Straße entwickelt. Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt hier bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Wattenscheid Heide 7 Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Karte 25: Zentrum Wattenscheid Heide



Quelle: Stadt Bochum

Tabelle 41: Einzelhandelsituation im Zentrum Wattenscheid Heide nach Bedarfsbereichen: Verkaufsflächen in qm (Werte auf 10 qm gerundet), Umsatz (in Mio. €)

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	400	1,4
mittelfristiger Bedarf	110	0,3
langfristiger Bedarf	90	0,3
gesamt	600	1,9

(durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Quelle: Einzelhandelserhebung und -befragung August bis Oktober 2004; IHK; IfH, Köln; EHI; Statist. Landesamt

Der Einzelhandelsbesatz ist unkontinuierlich und auseinandergezogen. Auf Grund dessen ist das Zentrum nach heutigen Bestandszahlen in zwei kleine von einander getrennte Bereiche zu unterteilen, die sich entlang der Bochumer Straße zwischen den Einmündungen Alte Heide und Heidestraße erstrecken. Magneten sind im Zentrum nicht vorzufinden. Allerdings liegt direkt nördlich und südlich jeweils ein Lebensmitteldiscounter, der jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht mehr dem Zentrum zugerechnet werden kann.

Der nördlich der Bochumer Straße gelegene Centrumplatz ist freundlich gestaltet. Allerdings weist die Fassadengestaltung an der Bochumer Straße nur einen einfachen Standard sowie einen bereits zu erkennenden Investitionsrückstand auf, so dass im Zentrum derzeit eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität vorherrscht.

B-Zentrum Steele

1 Lage und Anbindung

Lage im Stadtgefüge

- Lage im Osten der Stadt Essen.
- Erstreckt sich vorwiegend entlang der Bochumer Straße, HansasträÙe, Humannstraße und umfasst angrenzende NebenstraÙen.

Anbindung MIV/ ÖPNV/ P-Möglichkeiten

- Durch die Nähe zu zahlreichen HauptstraÙen (Grenoblestraße, Henglerstraße) gute Anbindung für den MIV.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt vorwiegend über die Haltestelle Essen-Steele nördlich des zentralen Versorgungsbereiches.

Ausdehnung

- rd. 1.000 m

Anbindung Vorhabenstandort

- rd. 5,2 km

2 Städtebauliche Charakterisierung

- Überwiegend als Fußgängerzone (Bochumer Straße, HansasträÙe) gestaltet, teilweise mit historischer Bebauung.
- Umgeben von drei- bis viergeschossiger Bebauung.
- Dichter Einzelhandelsbesatz entlang Bochumer Straße und HansasträÙe.
- Magnetbetriebe stellen der Elektrofachmarkt Saturn und das Möbelhaus Kröger am nördlichen und östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs dar; prägender Bereich ist weiterhin das Center Carrée an der Humannstraße.
- Nebenzentrum mit überörtlicher Bedeutung; Einzelhandelsbesatz in allen Sortimentsbereichen gegeben.

C-Zentrum Kray

1 Lage und Anbindung

Lage im Stadtgefüge

- Lage im Osten der Stadt Essen.
- Erstreckt sich vorwiegend entlang der Krayer Straße und umfasst den Bereich am Krayer Markt.

Anbindung MIV/ ÖPNV/ P-Möglichkeiten

- Durch die Nähe zu zahlreichen Hauptstraßen gute Anbindung für den MIV (direkte Anbindung an die BAB 40).
- Haltepunkte des ÖPNV befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Krayer Straße und am Krayer Markt. Der Bahnhof Kray-Nord liegt nördlich des zentralen Versorgungsbereiches.

Ausdehnung

- rd. 750 m

Anbindung Vorhabenstandort

- rd. 5,0 km

2 Städtebauliche Charakterisierung

- Bandstruktur entlang der Krayer Straße.
- Umgeben von drei- bis viergeschossiger Bebauung.
- Überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit vereinzelt Leerständen im Norden des zentralen Versorgungsbereichs.
- Dichter Einzelhandelsbesatz an der Krayer Straße, abnehmender Besatz am Krayer Markt.
- Einzelhandelsbesatz sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Sortimentsbereich.

C-Zentrum Überrauch

1 Lage und Anbindung

Lage im Stadtgefüge

- Lage im Osten der Stadt Essen.
- Erstreckt sich entlang der Schulte-Hinsel-Straße, Überrauchstraße und Nockwinkel.

Anbindung MIV/ ÖPNV/ P-Möglichkeiten

- Durch die Nähe zu zahlreichen Hauptstraßen (Überrauchstraße, Marie-Juchacz-Straße) gute Anbindung für den MIV.
- Haltepunkte des ÖPNV befinden sich in direkter Nähe des zentralen Versorgungsbereiches an der Schulte-Hinsel-Straße. Der Bahnhof Essen-Überrauch liegt westlich des zentralen Versorgungsbereiches, in etwa einem Kilometer Entfernung.

Ausdehnung

- rd. 600 m

Anbindung Vorhabenstandort

- rd. 6,8 km

2 Städtebauliche Charakterisierung

- Gewachsene Zentrenstruktur.
- Umgeben von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung.
- Vorwiegender Einzelhandelsbesatz an der Schulte-Hinsel-Straße und Nockwinkel, teilweise als Fußgängerbereich gestaltet.
- Überrauchstraße als stark befahrene Durchgangsstraße von vereinzelt Leerständen betroffen.
- Einzelhandelsbesatz sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Sortimentsbereich.

D-Zentrum Bochumer Landstraße

1 Lage und Anbindung

Lage im Stadtgefüge

- Lage im Osten der Stadt Essen.
- Erstreckt sich entlang der Bochumer Landstraße.

Anbindung MIV/ ÖPNV/ P-Möglichkeiten

- Durch die Lage an einer Hauptstraßen gute Anbindung für den MIV.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch einen Haltepunkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Ausdehnung

- rd. 600 m

Anbindung Vorhabenstandort

- rd. 6,8 km

2 Städtebauliche Charakterisierung

- Bandstruktur entlang der Bochumer Landstraße.
- Umgeben von drei- bis viergeschossiger Bebauung.

- Aufgrund der stark befahrenen Straße wenig Aufenthaltsqualität gegeben.
- Stark abnehmender Einzelhandelsbesatz in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereichs.

- Einzelhandelsbesatz überwiegend ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet.

D-Zentrum Dahlhauser Straße

1 Lage und Anbindung

Lage im Stadtgefüge

- Lage im Osten der Stadt Essen.
- Erstreckt sich entlang der Dahlhauser Straße.

Anbindung MIV/ ÖPNV/ P-Möglichkeiten

- Durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße gute Anbindung für den MIV.
- Haltepunkte des ÖPNV befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Ausdehnung

- rd. 500 m

Anbindung Vorhabenstandort

- rd. 4,6 km

2 Städtebauliche Charakterisierung

- Bandstruktur entlang Dahlhauser Straße.
- Umgeben von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit teilweise historischen Gebäuden.
- Funktion des Zentrums eindeutig auf die Nahversorgung ausgerichtet.

D-Zentrum Kray

1 Lage und Anbindung

Lage im Stadtgefüge

- Lage im Osten der Stadt Essen.
- Erstreckt sich entlang der Krayer Straße und Wattenscheider Straße.

Anbindung MIV/ ÖPNV/ P-Möglichkeiten

- Durch die Nähe zu zahlreichen Hauptstraßen (Krayer Straße, Wattenscheider Straße) sowie durch die gute Erreichbarkeit der BAB 40 gute Anbindung für den MIV.
- Anbindung an den ÖPNV durch Haltepunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gegeben; der Bahnhof Kray-Süd befindet in zentraler Lage.

Ausdehnung

- rd. 850 m

Anbindung Vorhabenstandort

- rd. 4,9 km

2 Städtebauliche Charakterisierung

- Bandstruktur entlang der Krayer Straße; ergänzender Nahversorgungsstandort an der Straße Zur Beckhove.
- Drei- bis viergeschossige Bebauung.
- Städtebaulich Verbindung zwischen Krayer Straße und dem Nahversorgungsstandort nicht gegeben.
- Besatz an der Krayer Straße fast ausschließlich durch Leerstände und Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet.
- Funktion des Zentrums auf die Nahversorgung ausgerichtet.

Nebenzentrum Rotthausen

Steckbrief			
Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße			
Zentrenhierarchie nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept 2005	C-Zentrum	Detailkonzeption	keine
Kurzcharakteristik des Zentrums		 	
<p>Der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Rotthausen konzentriert sich auf die als Einbahnstraße zu befahrene Karl-Meyer-Straße und erstreckt sich östlich der Steeler Straße bis zur Schemannstraße. An der Karl-Meyer-Straße dominiert mittelständischer Einzelhandel mit überwiegend kleinflächiger Betriebsstruktur. Zahlreiche Betriebe sind als Traditionsbetriebe des Quartiers einzuordnen. Die kleinteiligen Strukturen werden durch den neuen Rewe-Markt an der Steeler Straße ergänzt. Dieser trägt insgesamt zu einer mittel- bis langfristigen Absicherung der Nahversorgung in Rotthausen bei. Er bindet durch die Einzelhandelsentwicklung im Süden den Rotthausen Markt als Standort des Wochenmarktes stärker in die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches mit ein. Die Karl-Meyer-Straße wurde 2007 als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgebaut und neu gestaltet.</p>			
Magnetbetrieb(e)			
Warengruppe	Betrieb(e)		
Bekleidung/ Wäsche	Kik		
Lebensmittel/ Reformwaren	Rewe, Plus, Norma, Penny		
Gesundheit- und Körperpflege	Schlecker, Rossmann		
Kennzahlen			
Anzahl der Betriebe	35		
Verkaufsfläche	7.100 qm		
Einzelhandelsumsatz insgesamt	17,3 Mio.		
Einzelhandelsumsatz Lebensmittel/ Reformwaren	9,1 Mio.		
			

Nahversorgungszentrum Ückendorf – Bochumer Straße

Steckbrief	
Nahversorgungszentrum Ückendorf – Bochumer Straße	
Zentrenhierarchie nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept 2005	Nahversorgungs- bereich
Detailkonzeption	keine
Kurzcharakteristik des Zentrums	
<p>An der Hauptverkehrsachse Bochumer Straße dominiert kleinflächiger Einzelhandel im Segment Nahversorgung. Der Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von der Munscheidstraße im Norden bis zur Virchowstraße im Süden. Neben Ladenhandwerk dominiert kleinflächiger Einzelhandel. Dabei bieten insbesondere ethnische Betriebe Frischwaren an. Der Nahversorgungsbereich versorgt potenziell einen Siedlungsbereich mit teilweise hoher Dichte. Der Bereich ist durch die Straßenbahnlinie 302 sehr gut erschlossen. Der Einzelhandel steht hier unter einem hohen Druck. Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und perspektivisch, ggfs. durch Eingriffe in die Bausubstanz und städtebauliche Maßnahmen, zu etablieren.</p>	
Magnetbetrieb(e)	
Warengruppe	Betrieb(e)
Lebensmittel/ Reformwaren	Aldi, Grand Market
Kenndaten	
Anzahl der Betriebe	23
Verkaufsfläche	2.060 qm
Einzelhandelsumsatz insgesamt	12,8 Mio.
Einzelhandelsumsatz Lebensmittel/ Reformwaren	8,9 Mio.
	

Nahversorgungszentrum Ückendorf – Ückendorfer Straße

Steckbrief			
Nahversorgungszentrum Ückendorf – Ückendorfer Straße			
Zentrenhierarchie nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept 2005	Nahversorgungs- bereich	Detailkonzeption	keine
Kurzcharakteristik des Zentrums			
<p>Der Nahversorgungsbereich an der Ückendorfer Straße zwischen Gemeinschaftsgrundschule Hohenfriedberger Straße und dem Festweg ist überwiegend durch kleinflächigen Einzelhandel geprägt. Ladenhandwerk und türkische Lebensmittelhändler teilen sich die Nahversorgungsfunktion. Als neuer Magnetbetrieb ist in jüngster Zeit ein neuer Lidl-Discount-Markt auf dem ehemaligen Geldbach-Gelände eröffnet worden. Der Nahversorgungsbereich profitiert auch von der Lage an einer viel befahrenen Hauptverkehrsstraße. Ziel ist es, die bestehenden Strukturen zu erhalten. Möglichkeiten zur Ergänzung sind im Wesentlichen nur durch Umstrukturierung des Bestandes zu schaffen.</p>			
Magnetbetrieb(e)			
Warengruppe	Betrieb(e)		
Lebensmittel/ Reformwaren	Lidl, Rewe, Trink Gut		
Gesundheits- und Körperpflege	Schlecker		
Kenndaten			
Anzahl der Betriebe	27		
Verkaufsfläche	3.475 qm		
Einzelhandelsumsatz insgesamt	14,4 Mio.		
Einzelhandelsumsatz Lebensmittel/ Reformwaren	7,6 Mio.		