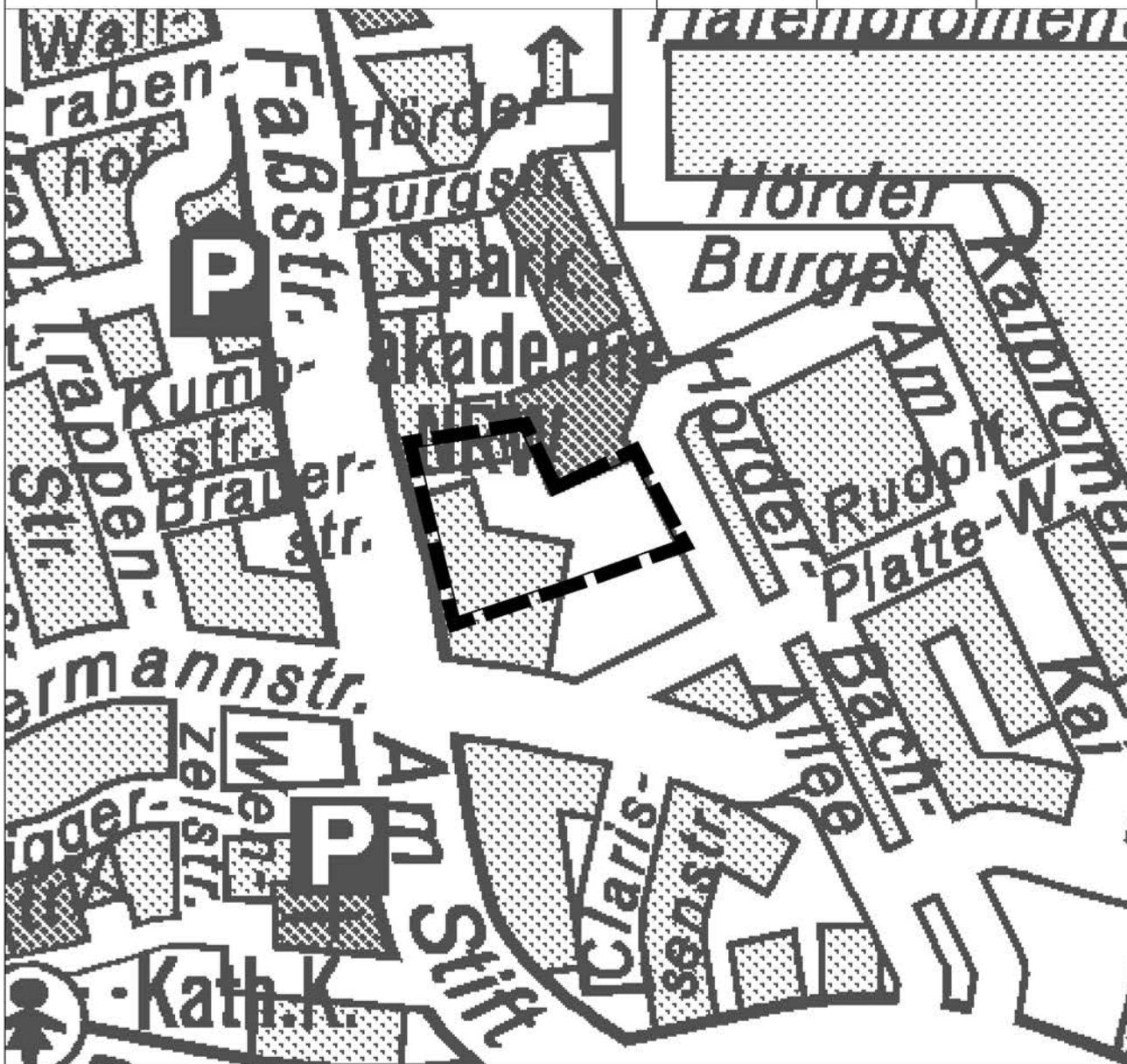


Übersichtsplan zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße -

Legende	Maßstab	Abteilung	
 Grenze des Änderungsbereichs	ohne	61/4	



April 2019





Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum

für die
Dreier Immobilien/ DIAG Verwaltungsgesellschaft mbH
Untere Brinkstraße 81-89
44141 Dortmund

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im März/ Juni/ August 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
2 Projektbeschreibung.....	5
3 Marktsituation im projektrelevanten Einzelhandel	7
4 Standortbezogene Rahmenbedingungen	10
4.1 Makrostandort.....	10
4.2 Mikrostandort und Einordnung in das Stadtbezirkszentrum Hörde	13
5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	18
6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	23
6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
7 Auswirkungsanalyse.....	28
7.1 Umsatzumverteilungseffekte	28
7.2 Städtebauliche Bewertung des geplanten Lebensmittelmarktes.....	31
7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	35
8 Fazit	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsvorschlag Edeka-Markt 5

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel..... 8

Abbildung 3: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 9

Abbildung 4: Einwohnerzahlen des Stadtbezirks Dortmund-Hörde nach statistischen Bezirken..... 11

Abbildung 5 Standortstruktur der Stadt Dortmund..... 12

Abbildung 6: Planstandort und Verbindungsachsen 14

Abbildung 7: Mikrostandort 15

Abbildung 8: Wettbewerbssituation 19

Abbildung 9: Bewertung der Lebensmittelmarktausstattung im Untersuchungsraum 21

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens 25

Abbildung 11: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet..... 26

Abbildung 12: Umsatzumverteilung des geplanten Lebensmittelmarktes (ohne Gastronomie)..... 30

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Firma Dreier Immobilien plant zusammen mit der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes am Standort des ehemaligen Stiftsforums an der Fassstraße in Dortmund-Hörde. Nach der aktuellen Planung soll die Verkaufsfläche des neuen EDEKA-Marktes rd. 2.000 m² zzgl. Flächen für eine Mall mit Gastronomie/ kleineren Shops umfassen. Geplant sind außerdem rd. 250 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage im 1./ 2. Untergeschoss.

Nach dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund (2013) ist der Standort zwar nicht als Teil des „zentralen Bereichs“ Stadtbezirkszentrum Hörde definiert worden, allerdings wird die Empfehlung gegeben, „bei der nächsten Fortschreibung des Masterplans (...) auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs SBZ Hörde zu überprüfen“. Damit ist die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes grundsätzlich möglich, zumal ein solcher Anbieter an der funktional wichtigen Verbindung zwischen der „gewachsenen“ Haupteinkaufslage Hermannstraße und dem neuen Phoenix See-Quartier als „Frequenzbringer“ wirken würde.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse zu untersuchen, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben kann.

Weiterhin ist zu bewerten, inwieweit eine solche Planung den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel, des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) sowie der Landes-/ Regionalplanung entspräche.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Projektbeschreibung

Am Standort Stiftsforum ist die Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes mit knapp 2.000 m² Verkaufsfläche (davon ca. 200 m² für Nonfood-Artikel) und einem Bereich für Marktstände (inkl. Vorkassenzone/ Gastronomie) vorgesehen. Die Vorkassenzone soll eine Bäckerei mit ca. 110 m² und einen (Blumen-)Shop mit ca. 40 m² Verkaufsfläche umfassen. Einschließlich der Erschließungsflächen (ca. 350 m²) beläuft sich die geplante Verkaufsfläche auf ca. 2.485 m². Für die Gastronomienutzung ist zusätzlich eine Nutzfläche von ca. 200 m² projektiert. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage (1./ 2. UG) mit ca. 250 Stellplätzen geregelt. Die Anbindung der Tiefgarage an die Verkaufsfläche soll über zwei Kundenaufzüge und ein Treppenhaus erfolgen.

Abbildung 1: Planungsvorschlag Edeka-Markt



Quelle: Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Stand: Februar 2018

Die Firma Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH möchte am Standort Hörde einen Markt mit besonderem, mediterranem Ambiente und einem baulichen Konzept realisieren, das sich an eine Markthalle anlehnt. Dies soll sich in Ladenbau und Warenpräsentation auf großzügiger Fläche widerspiegeln, wobei die Produktpalette des Edeka-Lebensmittelsortiments vollständig aufgenommen werden soll.

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Das Edeka-Konzept basiert auf einer Warenpräsentation, die insbesondere bei den Frischeartikeln mit großzügigen Präsentationstheken einhergeht (u. a. Inseln für Obst- und Gemüseprodukte, für Kunden einsehbare Bereiche zur Vorbereitung von Frischfleisch und Frischfisch). Gleichzeitig soll die Kombination mit der Möglichkeit des Vorort-Verzehrs die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Marktes erhöhen. Der hohe Verkaufsflächenbedarf resultiert somit aus einer hohen Sortimentsvielfalt, einer flächenintensiven Präsentation und einer Schaffung von Verweilflächen innerhalb des Marktes.

Damit stellt der geplante Lebensmittelmarkt eine Weiterentwicklung des Betriebstyps des „Großen Supermarktes“ dar, der ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweist und im Bereich der „Nonfood-Artikel“ sich auf wenige ergänzende Artikel beschränkt (z. B. Küchenutensilien wie Schäler, Küchenmesser, Schneebesen, Schüsseln). Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation ist grundsätzlich von einer im Vergleich zu „herkömmlichen“ Supermärkten geringeren Flächenleistung auszugehen, wenngleich dem Markt aufgrund der innovativen Angebotsform eine hohe Attraktivität für den Kunden beizumessen ist.

Der projektierte Lebensmittelmarkt ist als nahversorgungsrelevanter Betrieb zu bewerten. Die Ausrichtung der im projektierten Supermarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, da die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren bei dieser Betriebsform üblicherweise mindestens 90 % der Verkaufsfläche einnehmen. Die Randsortimente beziehen sich üblicherweise auf ein ausschnittweises Angebot in den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren, „Tchibo-Shop“.

Auch die projektierten Konzessionäre (Bäckerei, Blumenshop) sind nach der Dortmunder Sortimentsliste¹ als nahversorgungsbezogene Ergänzungsangebote zu bewerten, die von Verbundeffekten mit dem Supermarkt profitieren.

Für den Supermarkt ist eine moderne Ladengestaltung mit großzügigen Gangbreiten und niedrigen Regalhöhen geplant, die eine hohe Barrierefreiheit gewährleisten sollen. Im Bereich des Lebensmittelangebotes wird dem Frischesortiment eine hohe Bedeutung eingeräumt. So werden zur Verstärkung des Frische-Charakters die Bereiche Fleisch, Wurst, Käse, Obst und Gemüse mit großzügigen Präsentationstheken gestaltet.

Der Haupteingangsbereich ist auf den Kreuzungsbereich Fassstraße/ Rudolf-Platte-Weg ausgerichtet. Im Bereich des als Fußgängerzone gestalteten Rudolf-Platte-Weges soll vor allem die Gastronomienutzung platziert werden, sodass auch eine Außengastronomie zur Belebung der Fußgängerzone beitragen kann.

¹ Vgl. Junker + Kruse, Masterplan Einzelhandel für die Stadt Dortmund 2013, S. 88 f

3 Marktsituation im projektrelevanten Einzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

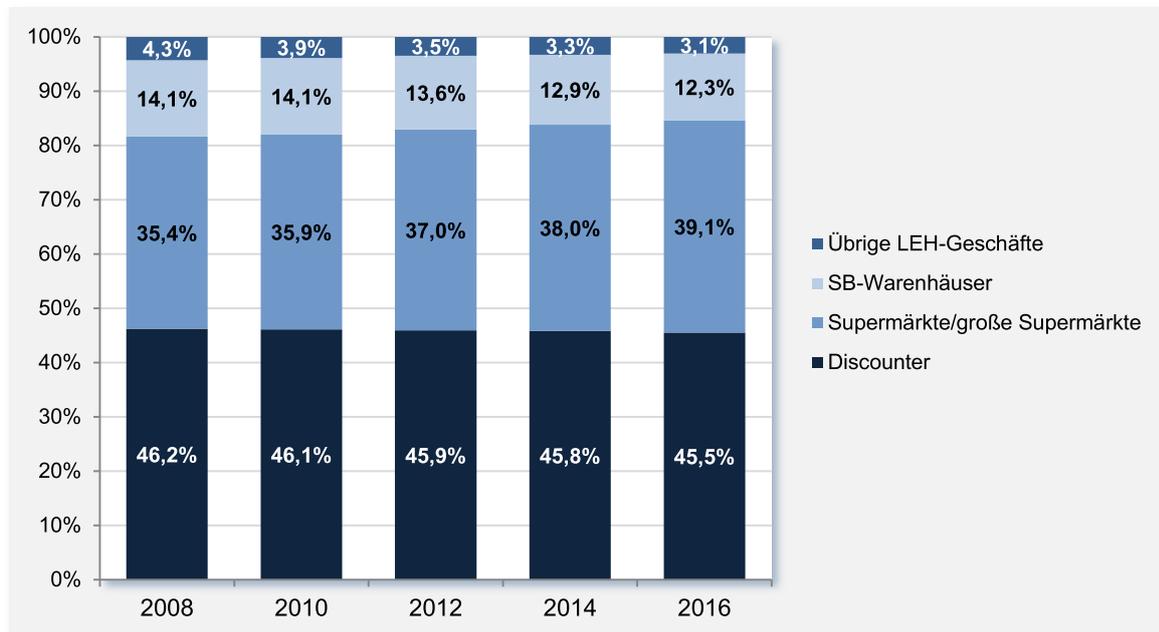
Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).² Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 2). Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen EHI-Zahlen weisen für Supermärkte einen Marktanteil von ca. 39 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den SB-Warenhäuser/ Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedienungstheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) und die Warenpräsentation insgesamt deutlich an Qualität gewonnen. Gleichzeitig geht dies mit einem erhöhten Verkaufsflächenbedarf einher.

² Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel


Quelle: EHI, handelsdaten-aktuell 2017, BBE-Darstellung 2018

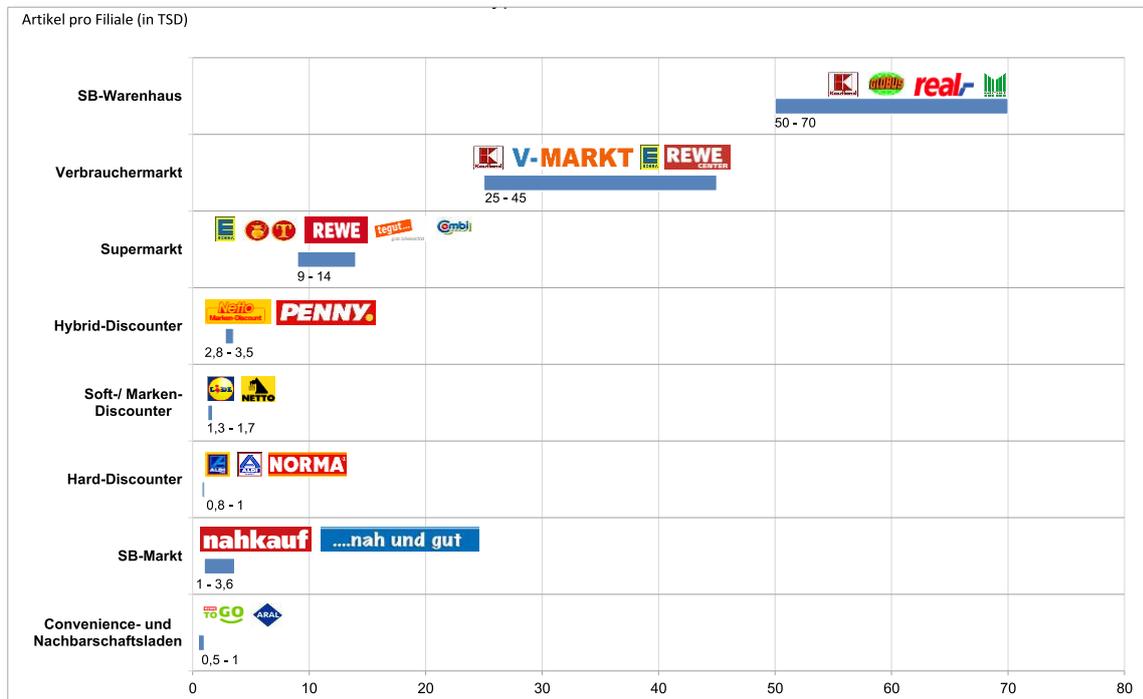
Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen. Für den Supermarktbereich liegen die Größenanforderungen im Regelfall zwischen 1.200 und 2.500 m² Verkaufsfläche. Kleinere „City-Konzepte“ werden in hochfrequenten Großstadtlagen realisiert, große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche sind auf große Marktgebiete ausgerichtet.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortimentes weist knapp 12.000 Artikel auf, sodass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte vor allem wegen ihres umfassenden Sortimentes und kleineren Einzelmengen, einer großen Auswahl an Frischartikeln und Markenprodukten, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert ein steigender Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Abbildung 3: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2018

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

4 Standortbezogene Rahmenbedingungen

4.1 Makrostandort

Der Stadtbezirk Dortmund-Hörde befindet sich im Süden des Oberzentrums und grenzt im Westen an den Stadtbezirk Hombruch, im Norden an den Stadtbezirk Innenstadt-Ost, im Osten an den Stadtbezirk Aplerbeck sowie im Süden an die Nachbarstädte Schwerte, Hagen und Herdecke.

Hörde stellt nach Hombruch und Brackel zwischenzeitlich den drittgrößten Stadtbezirk dar, der zum 31.12.2016 ca. 9 % der Dortmunder Einwohner (ca. 55.510 Einwohner) beheimatet.³ Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 - 2016 liegt mit einer Zunahme um ca. 4,3 % leicht über der Entwicklung in der Stadt Dortmund (+ 4,0 %). Dabei bezieht sich die positive Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk nahezu ausschließlich auf den statistischen Bezirk Hörde-Zentrum (u. a. Neubaugebiet Phönix). Die Ausländerquote ist in den vergangenen Jahre auf aktuell ca. 13,5 % angestiegen (Stadt Dortmund ca. 17,3 %).

Die Sozialstruktur ist nach wie vor durch einen hohen Altenquotienten, gepaart mit einem leicht unterdurchschnittlichen Kinderanteil geprägt. Dementsprechend liegen ein überdurchschnittlicher Anteil an Einpersonenhaushalte und ein deutlich unterdurchschnittlicher Anteil des Haushaltstyps „Haushalt mit Kind(ern)“ vor.

Innerhalb des Stadtbezirks sind große Unterschiede zu erkennen. Der einwohnerstärkste statistische Bezirk Hörde-Zentrum weist hohe SGB II-Leistungsempfänger-, Arbeitslosen- und Migrantquoten auf. Im Hinblick auf das Kaufkraftniveau sind demgemäß eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von ca. 92,0 für Hörde-Zentrum und überdurchschnittliche Werte für den südlichen Stadtbezirk (101,7 – 114,7) zu verzeichnen.⁴ Für die Stadt Dortmund liegt der Wert insgesamt bei 95,4.

Die verkehrliche Erreichbarkeit von Dortmund-Hörde ist über die Bundesstraßen B 236 und 55 in Nord-Süd-Richtung und über die nahe gelegene B 1 in West-Ost-Richtung gegeben. Die nächsten Autobahnanschlusstellen sind „Schwerte“ an die A 1 und „Dortmund-Süd“ an die A 45. Hörde-Zentrum verfügt über eine Anbindung an das U-Bahn-Netz der Stadt Dortmund und an das Regionalbahnnetz. Die Dortmunder Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km.

³ Vgl. Stadt Dortmund, Dortmunder Statistik, Jahresbericht 2017 - Bevölkerung

⁴ Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2017 nach Postleitzahlen (hier PLZ 44263 – 44269)

Abbildung 4: Einwohnerzahlen des Stadtbezirks Dortmund-Hörde nach statistischen Bezirken

Stat. Bezirk	Einwohner 2016		Einwohnerentwicklung 2011 – 2016
	abs.	in %	in %
Benninghofen	8.631	15,5	+ 1,5
Hacheneu	1.591	2,9	- 0,4
Hörde	24.965	45,0	+ 8,9
Holzen	9.001	16,2	- 0,5
Syburg	1.532	2,8	+ 3,8
Wellinghofen	7.351	13,2	+ 1,6
Wichlinghofen	2.439	4,4	+/- 0
Stadtbezirk Hörde	55.510	100,0	+ 4,3

Quelle: Stadt Dortmund, Stand 31.12.2016, nur Hauptwohnsitze; Rundungsdifferenzen möglich

Im **Masterplan Einzelhandel** aus dem Jahr 2013 werden neben dem Hauptzentrum City insgesamt zehn Stadtbezirkszentren, 30 Nahversorgungszentren und 3 Sondergebietsstandorte abgegrenzt.⁵ Der Dortmunder City kommt eine regionale Versorgungsfunktion zu. Die Stadtbezirkszentren sind als Nebenzentren vor allem auf die Versorgung der jeweiligen Bezirke ausgerichtet, hingegen konzentriert sich das Einzelhandelsangebot in den Nahversorgungszentren vor allem auf die Versorgung auf Stadtteilebene. Die Sondergebietsstandorte übernehmen die Funktion, als Agglomerationsstandorte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels eine ergänzende gesamtstädtische Versorgung sicherzustellen.

Im Stadtbezirk Hörde kommt dem Stadtbezirkszentrum Hörde als Nebenzentrum eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk zu. Die sechs Nahversorgungszentren Clarenberg, Benninghofen, Berg-hofen, Höchsten, Holzen und Wellinghofen ergänzen das Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk. Darüber hinaus werden die Bereiche Niederhofen, Steinkühlerweg und Brücherhof/ Teutonenstraße als Nahver-sorgungsstandorte eingestuft. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirks beläuft sich die Verkaufsfläche auf 48.200 m².

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird im Rahmen des Masterplans Einzelhandel den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren) Vorrang eingeräumt. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbe-

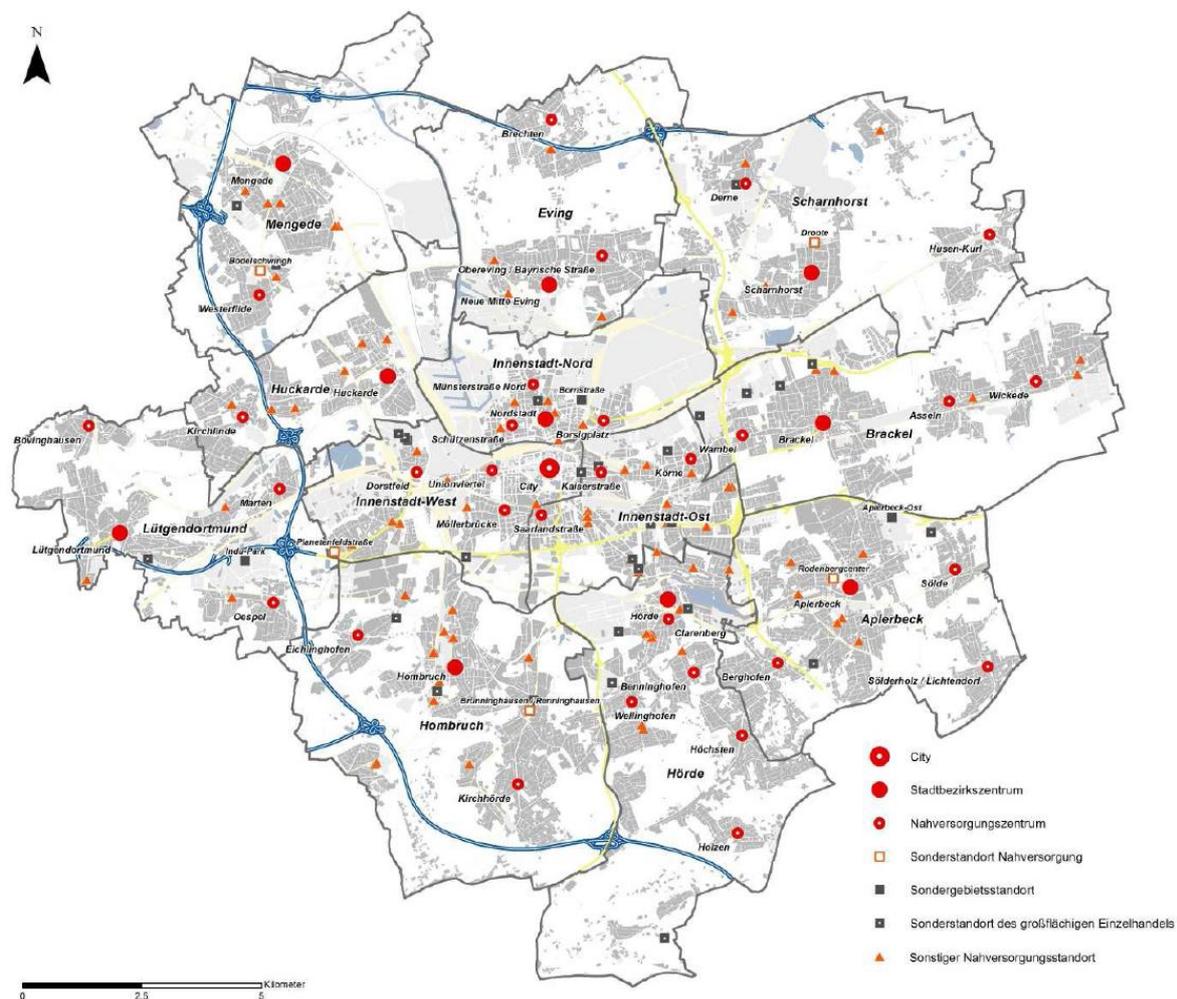
⁵ Vgl. Junker + Kruse: Masterplan Einzelhandel 2013, S. 66

Auswirkungsanalyse [■] Stiftsforum in Dortmund-Hörde

reiches und der maximalen Dimensionierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein (Grundsatz 1 a).

Darüber hinaus soll eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung durch ergänzende Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten erreicht werden (Grundsatz 1 b), die jedoch keine Überschneidung der Naheinzugsbereiche (500 m-Radien) mit den Zentren aufweisen sollen. Die Betriebe sollen vorrangig eine Nahversorgungsfunktion einnehmen und dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslösen.

Abbildung 5 Standortstruktur der Stadt Dortmund



Quelle: Junker+Krusse, Masterplan Einzelhandel 2013, S.66

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (2013) verweist die Steuerung der Nahversorgungsbetriebe auf die kommunale Ebene. Nur regional bedeutsame Vorhaben sind im Rahmen eines Konsensverfahrens zu prüfen. Grundsätzlich wird für nahversorgungsrelevante Planvorhaben mit Standorten in zentralen Versorgungsbereichen die Empfehlung ausge-

sprochen, dass „in Abhängigkeit von der Größe des zu versorgenden Bereiches ein angemessenes Verhältnis zwischen der Verkaufsflächengröße des Vorhabens und der Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches gegeben sein (soll). Als Maßstab soll dabei beispielsweise bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des zu versorgenden Bereiches angenommen werden.“⁶

4.2 Mikrostandort und Einordnung in das Stadtbezirkszentrum Hörde

Das Stadtbezirkszentrum Hörde konzentriert sich vor allem entlang der Hermannstraße, Alfred-Trappenstraße sowie der Hörder Bahnhofstraße (ca. 11.000 m² Verkaufsfläche). Die östliche Grenze des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches stellt die Fassstraße dar. Im Süden wird der Geschäftsbereich durch die Bahntrasse begrenzt. Im Norden stellt der im Jahr 2017 eröffnete Media Markt den Abschluss des Geschäftsbereiches dar. Im Westen umfasst die Abgrenzung die bestehenden Geschäftsstrukturen entlang der Hörder Semerteichstraße und der Hörder Bahnhofstraße.

Ankerbetriebe des Stadtbezirkszentrums sind Rewe, Rossmann, Deichmann und EP Lüke im Bahnhofsbereich, C & A und dm entlang der Hermannstraße sowie Woolworth, Penny und Media Markt am Standort Alfred-Trappen-Straße. Der Angebotsschwerpunkt liegt somit im nahversorgungsbezogenen Angebot und wird um zentrenrelevante Angebote im mittleren und unteren Preissegment (vor allem Bekleidung, Schuhe, Optik, Elektrowaren, Schreib- und Haushaltswaren) ergänzt.

Für das Geschäftszentrum Hörde hat sich in den vergangenen Jahren eine positive Einzelhandelsentwicklung vollzogen. So waren im Jahr 2010 75 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.500 m² ansässig, bereits 2012 waren es über 10.000 m² Verkaufsfläche, wobei die Zahl der Betriebe - entsprechend der strukturellen Wandels im Handel mit einem Rückgang der Betriebe und einem steigenden betrieblichen Verkaufsflächenbedarf - leicht rückläufig war. Aktuell weist der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich rund 13.000 m² auf. Neben der rein quantitativ positiven Entwicklung ist es dabei vor allem gelungen, qualifizierte Filial- und Fachgeschäfte (z. B. Schuh Ingenpass, Buchhandlung Transfer) anzusiedeln, sodass ein innenstadttypischer Angebotsmix mit Schwerpunktbereichen bei Bekleidung/ Schuhen (ca. 30 % der Verkaufsfläche) und Unterhaltungselektronik/ Foto/ Optik (ca. 25 %) geschaffen werden konnte. Darüber hinaus belegt das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/ Parfümeriewaren) ca. 29 % der Verkaufsfläche.

Östlich der Fassstraße schließt sich das neue Quartier am Phönix-See mit einer Mischung aus Geschäfts-, Gastronomie-, Büro- und Wohnnutzungen an. Die Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen beziehen sich vor allem auf die Uferpromenade und den Rudolf-Platte-Weg als Verbindungsachse zur Hörder City. Aktuell sind in diesem Bereich neben einem differenzierten Gastronomieangebot mit einer Bäckerei, einer

⁶ Vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK), 2. Fortschreibung 2013, S. 60

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Apotheke, einem Weinhandel, einem PC-Anbieter sowie einem Bettenfachgeschäft allerdings nur wenige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Der Planstandort des Stiftsforums im Kreuzungsbereich Fassstraße/ Rudolf-Platte-Weg nimmt eine Schanierlage zwischen dem Hörder Zentrum und dem Quartier am Phönix-See ein. Aktuell wird der Standort u. a. durch eine Tanzschule genutzt. Im Umfeld wurden bereits Teile der ehemaligen Stiftsbrauerei abgerissen und durch die Sparkassen-Akademie und das Hampton-Hotel by Hilton ersetzt. Insbesondere durch die Lage am Rudolf-Platte-Weg, der als attraktiv gestaltete Fußgängerzone die Verbindungsachse zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und dem Ufer des Phönix-Sees herstellt, ist dem Standort eine hohe strukturelle Bedeutung zur Weiterentwicklung des Stadtbezirkszentrums Hörde beizumessen.

Abbildung 6: Planstandort und Verbindungsachsen



Stiftsforum



Fassstraße



Verbindungsachse Hermannstraße/ Stiftsplatz



Verbindungsachse Richtung Phönix-See

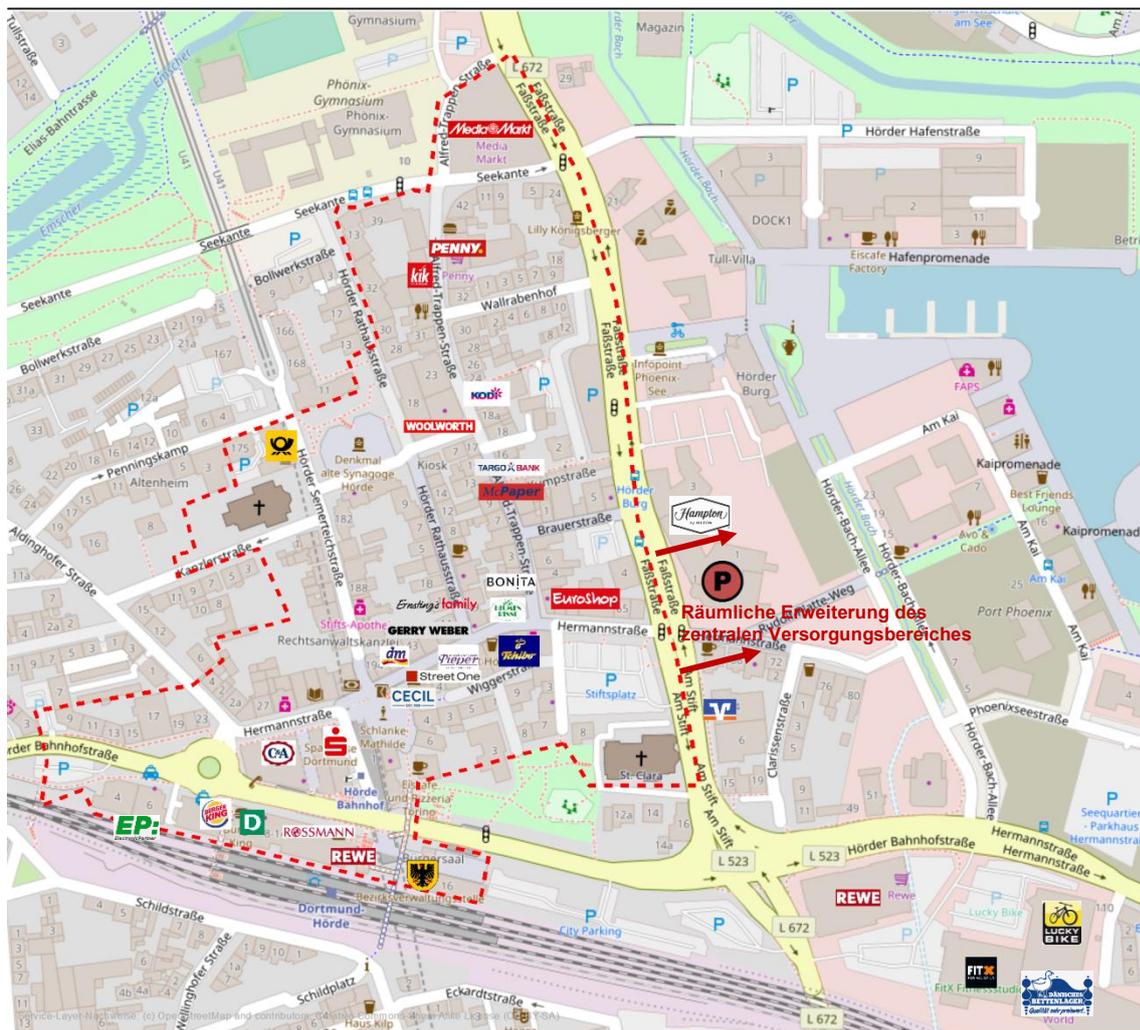
Quelle: BBE-Darstellung 2018

Im Masterplan Einzelhandel wird das Parkhaus Fassstraße als mögliche Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Eine Entwicklung dieses Standortes ist bislang noch nicht erfolgt. Im Hinblick auf die Gesamtattraktivität des Geschäftszentrums Hörde ist der

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

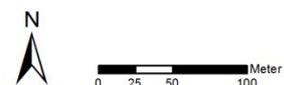
Entwicklung des projektierten Standortes Stiftsforum gegenüber dem Entwicklungsstandort „Parkhaus Fassstraße“ aus gutachterlicher Sicht Vorrang einzuräumen, da dieser die bestehende Frequenzlage der Hermannstraße über den Stiftsplatz unmittelbar verlängert. Es besteht eine unmittelbare Sichtbeziehung von der bestehenden Hauptgeschäftslage und es wird die Verbindungsachse zum Quartier am Phönix-See gestärkt. Dagegen nimmt das Parkhaus Fassstraße durch die Ausrichtung auf die Fassstraße eine rückwärtige Lage zur Fußgängerzone ein, ohne dass sich bereits bedeutsame Wegebeziehungen im Kundenverkehr etabliert haben. Dagegen setzt die funktionale Anbindung an die Alfred-Trappen-Straße die Inanspruchnahme weiterer Grundstücke voraus.

Abbildung 7: Mikrostandort



Mikrostandort

- Projektstandort
- Zentraler Versorgungsbereich



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Die positive Entwicklung der gewachsenen Hörder Innenstadt mit der Schaffung eines qualitativ attraktiven Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatzes einerseits und die gelungene städtebauliche Integration des Phönix-Quartiers in den Siedlungszusammenhang des Stadtteils Hörde andererseits begründen nun die bereits im Masterplan Einzelhandel berücksichtigte räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches, um die städtebaulich gewünschte Integration des Phönix-Quartiers weiter zu unterstützen und dem Stadtbezirkszentrum auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Hörde im Verhältnis zu den anderen Stadtbezirkszentren nach wie vor eine relativ geringe Lebensmittelmarktausstattung aufweist⁷ und dass die Grundstücks- und Gebäudestruktur der bestehenden Geschäftszone keine größeren Entwicklungsflächen zur Ansiedlung größerer (großflächiger) Einzelhandelshandelsbetriebe mehr aufweist. Damit sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Gründe ausschlaggebend, den zentralen Versorgungsbereich über die Fassstraße auszudehnen.⁸

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches besteht am Standort Landesstraße 523 (Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße) ein weiterer Einzelhandelsstandort, der mit einem Rewe Supermarkt sowie den Fachmärkten Lucky Bike und Dänisches Bettenlager und einem Fitnessstudio ein ergänzendes großflächiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot aufweist.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes wird über die Fassstraße gewährleistet, für die eine Umgestaltung geplant ist. So soll der vierspurige Ausbau in zwei überbreite Fahrstreifen umgestaltet werden. Es sind eine Begrünung und ein Ausbau der Fußgängerüberwege vorgesehen. So soll u. a. im Kreuzungsbereich Fassstraße/ Hermannstraße eine Mittelinsel die fußläufige Verbindung zwischen dem Geschäftszentrum und dem Phönix-See-Quartier verbessern. Auch die Erreichbarkeit des wichtigen Kundenparkplatzes auf dem Stiftsplatz soll durch eine Linksabbiegerspur verbessert werden.

Mit dem Bahnhof Hörde (Regionalbahn, U-Bahn, Bus) ist der Standortbereich mit einem fußläufig erreichbaren Haltepunkt (ca. 350 m) auch in das bestehende ÖPNV-Netz sehr gut eingebunden.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Geschäftszentrums Hörde ausgesprochen positiv einzuschätzen sind. Das Planareal des Stiftsforums ist als Teil des räumlich zu erweiternden zentralen Versorgungsbereiches Hörde zu bewerten. Die als Fußgängerzone gestaltete Hauptgeschäftslage Hermannstraße/ Alfred-Trappen-Straße liegt ca. 100 m westlich. Über die Hermannstraße ist eine direkte Anbindung gegeben, sodass durch die Schaffung des neuen Nahversorgers wichtige Verbundeffekte mit den sonstigen im zentralen Versorgungsbereich

⁷ Nach dem Masterplan Einzelhandel wies das Stadtbezirkszentrum Hörde bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Zentralität (Gegenüberstellung von Umsatz im Stadtbezirkszentrum und Kaufkraft im zugewiesenen Versorgungsbereich, i. d. R. Stadtbezirk) von 0,08 auf (darin war noch nicht der Rewe-Markt am Hörder Bahnhof enthalten). Für die Stadtbezirkszentren Scharnhorst (0,12), Brackel (0,16) und Lütgendortmund (0,17) wird ebenfalls eine geringe Versorgungsqualität dokumentiert. Die anderen Stadtbezirkszentren konnten dagegen zwischen 20 % (Aplerbeck) und 39 % (Mengede) der Lebensmittel-Kaufkraft binden.

⁸ Für die parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist eine städtebauliche Analyse durchzuführen, die im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nicht vorgenommen werden.

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

ansässigen Betrieben ausgelöst werden. Dies resultiert vor allem daraus, dass eine fußläufige Erreichbarkeit von der Fußgängerzone gegeben ist, sodass Kopplungseffekte zwischen den Nutzungen entlang der Hermannstraße/ Alfred-Trappen-Straße und dem projektierten Lebensmittelmarkt eintreten werden. Gleichzeitig wird ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt auch die funktional wichtige Verbindung zwischen der „gewachsenen“ Haupteinkaufslage und dem neuen Phoenix See-Quartier als „Frequenzbringer“ verbessern.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Die zentrale Lage im Stadtbezirk Hörde und die Verbundeffekte mit dem auf den gesamten Stadtbezirk ausstrahlenden Geschäftszentrum lassen für den geplanten Lebensmittelmarkt großräumige Wettbewerbswirkungen im Stadtbezirk Hörde und in den nördlich angrenzenden Bereichen erwarten. Deshalb zählen die Dortmunder statistischen Bezirke Hörde (inkl. Clarenberg, Remberg, Brücherhof, Phönix-West), Benninghofen, Berghofen und Schüren zum Untersuchungsraum.

Die Wettbewerbssituation wird im Wesentlichen durch systemgleiche Betriebstypen geprägt, sodass vor allem größere Lebensmittelmärkte in die Betrachtung eingestellt werden, während nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu dem überwiegend kleinteiligen Fachhandel gegeben sind.

Detailliert zu betrachten sind die zentralen Versorgungsbereiche Stadtbezirkszentrum (SBZ) Hörde, Nahversorgungszentren (NVZ) Clarenberg, Benninghofen und Berghofen sowie die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (inkl. Nahversorgungsstandorte Steinkühlerweg, Brücherhof/ Teutonenstraße).

Die stärksten Wettbewerbsbeziehungen werden jedoch mit den im näheren Umfeld ansässigen Lebensmittelmärkten eintreten. So stellt der Pkw-orientierte **Rewe-Versorgungsstandort Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße** den nächstgelegenen und gleichzeitig leistungsfähigen Supermarkt (ca. 2.400 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei-Konzessionär) dar.

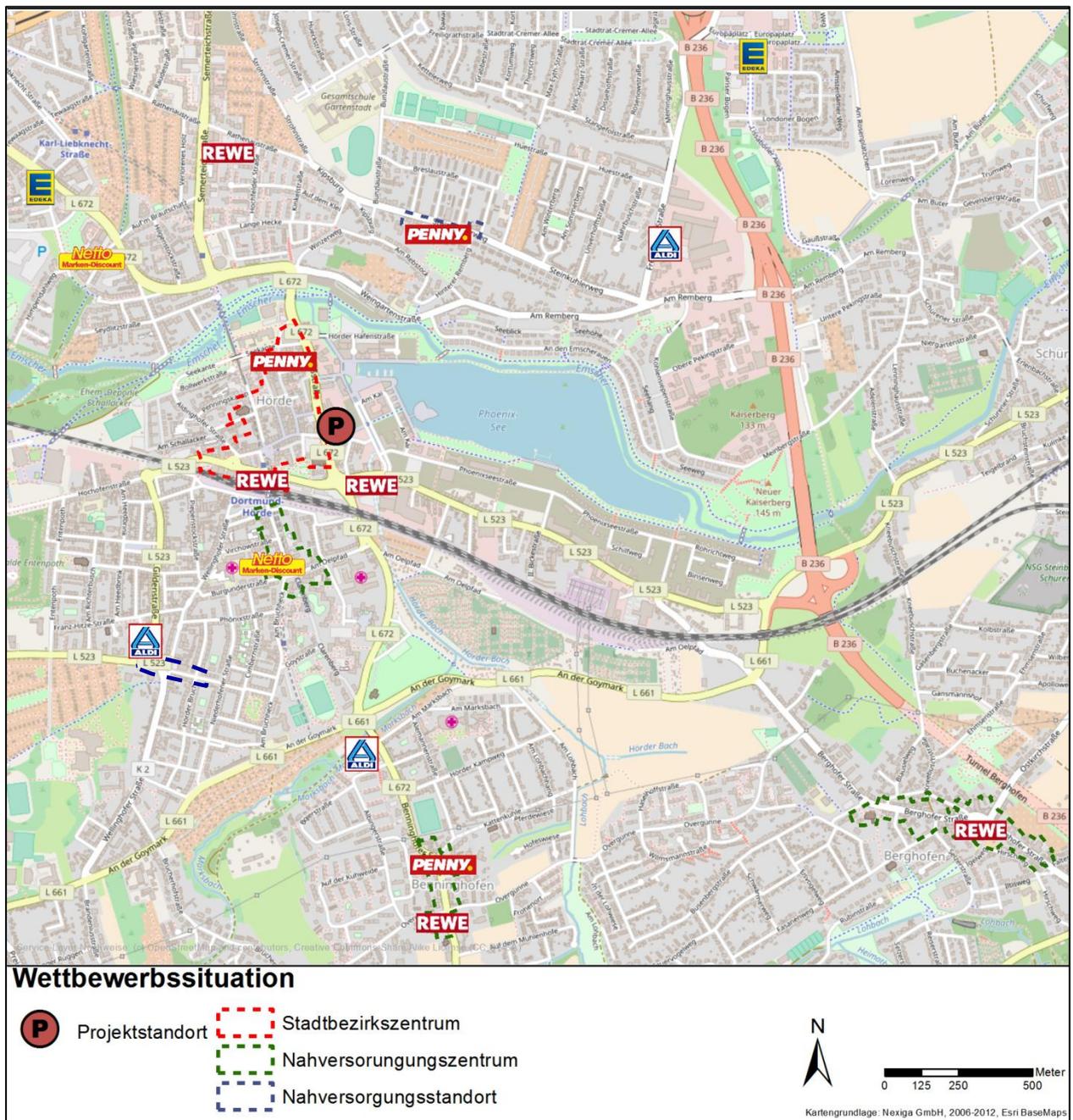
Innerhalb des abgegrenzten **Stadtbezirkszentrum Hörde** sind am Bahnhof ein weiterer Rewe Supermarkt (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei-Konzessionär) und im nördlichen Abschnitt der Alfred-Trappenstraße ein Penny Discountmarkt (ca. 700 m² Verkaufsfläche) ansässig. Für den Rewe-Markt besteht in dem zugeordneten Parkhaus eine angemessene Anzahl an Kundenparkplätzen, die über Aufzüge direkt mit dem im Obergeschoss ansässigen Lebensmittelmarkt verbunden sind. Der Penny-Markt weist keine eigenen Kundenparkplätze auf. Im Umfeld bestehen straßenbegleitend gebührenpflichtige Stellplätze. Die nächsten größeren Parklätze sind im Bereich der Fassstraße vorhanden. Der Penny-Markt wird damit vorwiegend im Rahmen des fußläufigen Einkaufs aufgesucht. Die Randlage im nördlichen Abschnitt der Alfred-Trappenstraße lässt auch nur begrenzte Kopplungseffekte mit dem Geschäftszentrum erwarten. Dagegen besteht für den Rewe-Markt mit der Fußgängerbrücke über die Hörder Bahnhofstraße und die parallel verlaufende Bahntrasse eine funktionsfähige Anbindung an die Fußgängerzone im Norden und an das Nahversorgungszentrum Clarenberg im Süden, sodass der leistungsfähige Supermarkt in Verbindung mit den im Erdgeschoss ansässigen Nutzungen (u. a. Rossmann, Deichmann) Versorgungsfunktionen über den Nahbereich hinaus übernimmt.

Das Stadtbezirkszentrum wird aufgrund der geringen Lebensmittelmarktausstattung einer Nahversorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Hörde mit ca. 24.965 Einwohnern nicht gerecht. Auch der Masterplan Einzelhandel weist eine unterdurchschnittliche Zentralität des Stadtbezirkszentrums Hörde auf (vgl. hierzu auch Seite 16).

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Das Nahversorgungszentrum Clarenberg weist neben einem kleinteiligen Geschäftsbesatz (u. a. Bäckerei, Metzgerei, Obst & Gemüse) im südlichen Abschnitt einen Netto Lebensmittelmarkt (ca. 900 m² Verkaufsfläche, Vorkasse steht leer) mit rückwärtigem Stellplatzangebot auf. Dem Nahversorgungszentrum wird im Masterplan Einzelhandel eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Siedlungsbereich mit ca. 3.055 Einwohnern zugewiesen.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse ⁹ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Das Nahversorgungsangebot im südlichen Stadtteil Hörde wird darüber hinaus durch die Aldi-Märkte an den Standorten Gildenstraße (ca. 800 m² Verkaufsfläche, Standortverbund mit Ünver Markt/ Nahversorgungsstandort Brücherhof/ Teutonenstraße) und Benninghofer Straße⁹ (ca. 800 m² Verkaufsfläche) hergestellt.

Das **Nahversorgungszentrum Benninghofen** weist als nahversorgungsbezogene Magnetbetriebe einen Rewe Supermarkt (ca. 700 m² inkl. Bäckerei-Konzessionär) mit separatem Getränkemarkt (ca. 300 m²) sowie einen Penny Discountmarkt (ca. 800 m² Verkaufsfläche) auf. Damit können die Lebensmittelmärkte auch in diesem Nahversorgungszentrum nur knapp ein Drittel der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft des zugewiesenen Verflechtungsbereiches (Benninghofen, Loh) mit ca. 8.630 Einwohnern binden.

Im **Nahversorgungszentrum Berghofen** übernimmt ebenfalls ein Rewe Markt wesentliche Nahversorgungsfunktionen (ca. 880 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei-Konzessionär und separatem Getränkemarkt ca. 500 m² Verkaufsfläche). Auffallend ist ein sehr begrenztes öffentliches Stellplatzangebot im Geschäftszentrum. Dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums sind ca. 11.900 Einwohner im statistischen Bezirk Berghofen zugeordnet, sodass die ansässigen Lebensmittelmärkte nur ca. 16 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können.

In den nördlich an Hörde-Zentrum angrenzenden Siedlungsbereichen sind keine zentralen Versorgungsgebiete vorhanden. Vielmehr wird die wohnungsnah Versorgung durch verschiedene Nahversorgungsstandorte sichergestellt. Im Siedlungsbereich Remberg/ Westfalendamm-Süd übernehmen entlang der Märki-schen Straße gelegene Lebensmittelmärkte Netto (ca. 700 m², Friseur als Konzessionär, Standortverbund mit Hammer) und E aktiv (ca. 1.000 m² inkl. Bäckerei-Konzessionär) diese Funktion. An der Rathenaustraße ist ein Rewe-Markt (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei und Kiosk als Konzessionär) mit separatem Getränkemarkt (ca. 750 m² Getränkemarkt) ansässig.

Der Nahversorgungsstandort Steinkühlerweg weist einen Penny-Markt (aktuell ca. 700 m² Verkaufsfläche, die Erweiterung auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche wird durch eine Bebauungsplanänderung vorbereitet) in Standortverbund mit einem Zoofachmarkt) auf. In dem nördlich des Phönix-See gelegenen Siedlungsbereichs Schüren sind ein moderner Aldi-Markt (Freie-Vogel-Straße, ca. 800 m² Verkaufsfläche) und ein Edeka-Markt (Lissaboner Allee, ca. 1.400 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei und Eiscafé als Konzessionär) ansässig.

⁹ Der Standort ist dem statistischen Bezirk Benninghofen zugeordnet.

Abbildung 9: Bewertung der Lebensmittelmarktausstattung im Untersuchungsraum

ZVB/ Standort	Einwohner (stat. Bezirk)	Verkaufs- fläche	VKF/EW	Umsatz ¹	Kaufkraft ¹	Umsatz- Kaufkraft- Relation ¹
	abs.	in m ²	in m ²	in Mio. €	in Mio. €	in %
SBZ Hörde		2.400		13,0 (12,2)		
Wohnungsnaher Standorte Hörde	7.400 ²	2.400	0,65	12,0 (11,4)	18,3	129
NVZ Clarenberg	3.300	900	0,27	4,1 (3,8)	8,2	46
Wohnungsnaher Standorte Brücherhof/ Clarenberg ³	6.055	1.600	0,26	10,3 (8,8)	15,0	59
Wohnungsnaher Standorte Remberg ⁴	8.210	3.250	0,40	13,9 (13,0)	20,3	64
Stat. Bezirk Hörde gesamt	24.965	10.550	0,42	53,3 (49,2)	61,8	80
NVZ Benninghofen	8.631	1.800	0,21	7,9 (7,3)	23,3	31
NVZ Berghofen	11.895	1.380	0,12	5,5 (5,2)	32,1	16
Wohnungsnaher Standorte Schüren	9.832	2.200	0,22	12,7 (11,4)	26,5	43
Wohnungsnaher Standorte Märkische Straße ⁵	4.400	1.700	0,39	7,3 (6,9)	10,9	63
Untersuchungsraum gesamt	59.723	17.630	0,30	86,6 (80,1)	154,6	52

¹ in Klammern: nur nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren)
² inkl. Einwohner des stat. Unterbezirk Phönix-West
³ inkl. Aldi, Benninghofer Straße (statistisch: Benninghofen)
⁴ inkl. Nahversorgungsstandort Steinkühlerweg (inkl. projektierte Penny-Erweiterung)
⁵ statistisch: Westfalendamm-Süd/ Innenstadt-Ost
 Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Im Fazit ist festzuhalten, dass die Lebensmittelmärkte in Hörde-Zentrum eine über den Nahbereich hinausreichend Ausstrahlung entfalten können. Für den Untersuchungsraum insgesamt mit Hörde und den benachbarten Siedlungsbereichen können die ansässigen Betriebe nur eine eingeschränkte Nahversorgung sicherstellen. Dies ist vor allem an der deutlich unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum insgesamt ablesbar. So beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

auf ca. 0,30 m² je Einwohner und unterschreitet damit die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Deutschland (ca. 0,40 m² je Einwohner¹⁰) deutlich.

Dementsprechend erreicht der nahversorgungsrelevante Umsatz der ansässigen Lebensmittelmärkte auch nur rd. 52 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Untersuchungsraum, sodass keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung gegeben ist und Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung an andere Versorgungsstandorte in der Stadt abfließt. Das Stadtbezirkszentrum Hörde wird damit der zugewiesenen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk im Bereich der lebensmittelbezogenen Grundversorgung nicht gerecht.

Dieses lokale Angebotsdefizit wird heute vor allem durch die Lebensmittelmärkte anderen Dortmunder Stadtteilen kompensiert. Der kleinteilige Facheinzelhandel (Bäckerei, Metzgerei, Obst- und Gemüsehandel, spezialisierter Biohandel) in den benachbarten Siedlungsräumen hat dagegen nur eine geringe Bedeutung für die Versorgung der Hörder Bevölkerung. Damit wird der geplante Lebensmittelmarkt vor allem mit den entsprechenden Versorgungsstandorten in den benachbarten Siedlungsbereichen in Wettbewerb treten, die heute ergänzende Versorgungsfunktionen für die Hörder Wohnbevölkerung übernehmen.

¹⁰ Vgl. EHI, Handel aktuell 2017/ 2018, Lebensmittelmärkte > 400 m² Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre)

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das **Einzugsgebiet** des projektierten Einzelhandelsbetriebes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generieren wird und dadurch einen auch im Vergleich zum Wettbewerb hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen Teilraum, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt/ Versorgungsfunktion des Stadtteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für die geplante Einzelhandelsnutzung im Zentrum von Hörde sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

¹¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

- Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarktes liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), für die der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand begrenzt ist, sodass sich dies für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes als begrenzenden Faktor darstellt.
- Das Stadtbezirkszentrum Hörde weist aufgrund des differenzierten Besatzes an Fachgeschäften und Komplementärnutzungen ein räumlich ausgedehntes Einzugsgebiet auf, das sich auf den gesamten Stadtbezirk (ca. 55.510 Einwohner) bezieht. Der geplante Lebensmittelmarkt wird ein Einzugsgebiet erreichen, das sich vor allem auf den nördlichen Stadtbezirk Hörde bezieht. Eine gute Erreichbarkeit ist darüber hinaus aus dem benachbarten Siedlungsbereich Berghofen (Stadtbezirk Aplerbeck) gegeben.
- In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass die benachbarten Siedlungsbereiche nur über ausschnittweise Nahversorgungsstrukturen verfügen, sodass dem Planvorhaben eine Ergänzungsfunktion beizumessen ist.
- Der Planstandort ist der Nord-Süd-Verkehrsachse Märkische Straße/ Benninghofer Straße zugeordnet. Gleichzeitig stellt das Umfeld einen wichtigen Büro- und Freizeitstandort dar, sodass das Planvorhaben auch begrenzte Streuumsätze durch Pendlerverflechtungen generieren kann.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte der Erreichbarkeit des Standortes und der Wettbewerbsbeziehungen als wesentliche Determinanten wird das perspektivische Kerneinzugsgebiet (Zone 1) vor allem den statistischen Bezirk Hörde mit ca. 24.965 Einwohnern umfassen (vgl. Abbildung 10). Darüber hinaus sind Umsätze mit Kunden aus den statistischen Bezirken Benninghofen, Hacheneu, Wellinghofen und Berghofen (ca. 29.470 Einwohner) zu erwarten. Die Einkaufsorientierung von Kunden aus dem südlichen Stadtbezirk Hörde und den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen wird deutlich geringer sein, sodass aus diesem Raum nur Streuumsätze berücksichtigt werden. Damit entspricht das Einzugsgebiet im Wesentlichen der im Masterplan Einzelhandel zugewiesenen Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums Hörde.

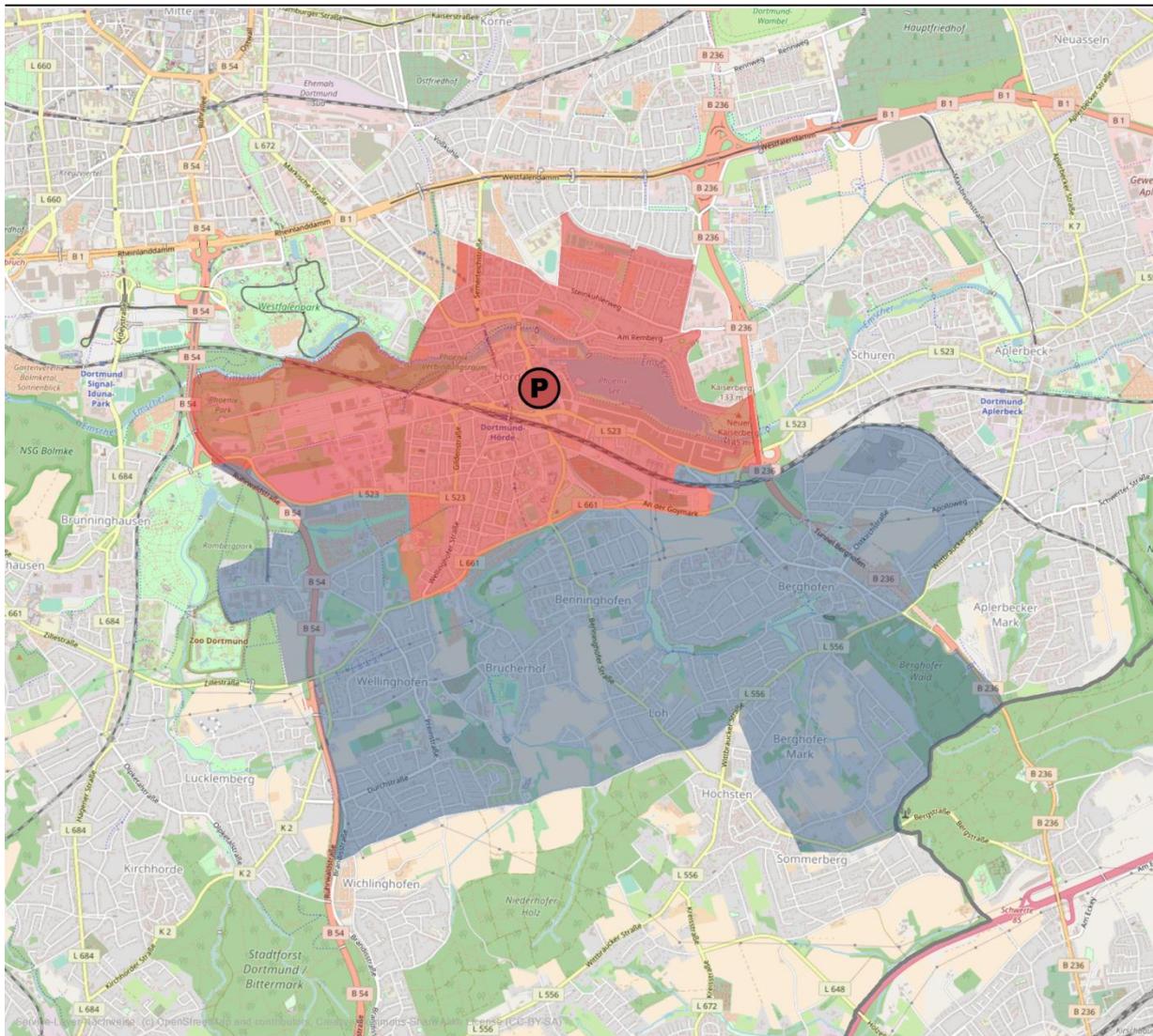
Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebeträgen von aktuell 2.660 € für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren, gewichtet mit den ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Dortmund verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die nahversorgungsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Hörde-Zentrum bei 93,1 und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Im sonstigen Einzugsgebiet besteht mit Kaufkraftkennziffern von 101,5 – 109,9 hingegen ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.¹²

¹² Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2017, PLZ 44263, 44265, 44269

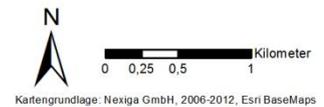
Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Zone I
- Zone II
- P Projektstandort



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im Stadtbezirk Hörde ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 143,4 Mio. € im Jahr für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren zur Verfügung, davon entfallen ca. 61,8 Mio. € auf den statistischen Bezirk Hörde (Zone 1) und ca. 81,6 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2).

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet (vgl. Abbildung 11).

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der projektierte Lebensmittelsupermarkt (inkl. Bäckerei, Blumenshop) im statistischen Bezirk Hörde eine Kaufkraftbindung von ca. 14 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen. Im erweiterten Einzugsgebiet ist aufgrund der räumlichen Entfernung eine Kaufkraftbindung von ca. 2 % realistisch. Insgesamt entspricht dies einem Umsatz mit Kunden aus dem Stadtbezirk Hörde von voraussichtlich ca. 10,3 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Lage kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 0,7 Mio. € oder max. 6 % seines (nahversorgungsrelevanten) Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes erzielen. Auf die Nonfood-Sortimente des Lebensmittelsupermarktes entfallen zudem knapp 10 % des Umsatzes (ca. 1,0 Mio. €).

Abbildung 11: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Betrieb/ Sortiment	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1: statistischer Bezirk Hörde	61,8	14	8,7
Zone 2: statistische Bezirke Benninghofen, Hacheneu, Wellinghofen, Berghofen	81,6	2	1,6
Stadtbezirk Hörde gesamt	143,4	7	10,3
Streuumsätze	./.	./.	0,7
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	11,0
Sonstige Sortimente ¹	./.	./.	1,0
Planvorhaben gesamt	./.	./.	12,0

¹ u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltwaren, Tchibo-Shop, Blumen/ Pflanzen
Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung von IFH-Pro-Kopf-Ausgaben/ MBR-Kaufkraftkennziffern

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (ca. 2.485 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei, Shop) ist ein einzelhandelsbezogenes Umsatzvolumen von max. 12,0 Mio. € zu prognostizieren (ohne Gastronomieumsätze), sodass der Markt mit ca. 4.830 € je m² Verkaufsfläche eine vergleichsweise hohe Flächenleistung erzielen kann.¹³

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass der projektierte Betrieb aufgrund der standort- und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen ein Marktgebiet erreichen kann, in dem er Umsätze deutlich oberhalb der Rentabilitätsschwelle erzielen kann.

¹³ Im Durchschnitt erzielen die deutschen Supermärkte eine Flächenleistung von ca. 4.200 € Umsatz je m² Verkaufsfläche (vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2017). Die Edeka-Filialen erwirtschaften eine überdurchschnittliche Flächenleistung von 4.400 - 4.500 € je m², der Durchschnittswert bei Rewe-Märkten liegt bei ca. 4.000 € je m² (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2017/ 2018).

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.
- Agglomerationseffekte mit dem Nahversorgungszentrum Dortmund-Hörde.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerungen dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, können sich dadurch städtebaulich negative Auswirkungen ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Lebensmittelmarktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei wird unterstellt, dass das Planvorhaben eine hohe Leistungsfähigkeit sowie starke Agglomerationswirkungen erreicht und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber in anderen zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten entfaltet werden.

Die projektierte Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Stadtbezirkszentrum wird zu einer Stärkung der Nahversorgungsbedeutung im Stadtteil Hörde führen. Durch eine Angebotsergänzung in den nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen und einer deutlichen Verbesserung der Versorgungsfunktionen zu rechnen. Mit der Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelmarktes im fußläufigen Umfeld des Hauptgeschäftsbereiches der Hermannstraße/ Alfred-Trappen-Straße entspricht das Planvorhaben den Empfehlung des Masterplans Einzelhandel 2013 einer Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtbezirkszentrum Hörde. Hierbei ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben zusätzliche Magnetfunktionen für den bestehenden Einzelhandelstandort entfalten wird. Der projektierte Lebensmittelmarkt kann als versorgungsstruktureller und städtebaulicher „Gegenpol“ zu dem am Bahnhof ansässigen Rewe Lebensmittelmarkt fungieren. Als dritter Magnetbetrieb tritt der Media-Markt am Standort Seekante auf, sodass sich die Frequenzlage des Geschäftszentrums Hörde zwischen diesen Betrieben aufspannt und der überwiegend kleinteilige Einzelhandel in der Fußgängerzone von Verbundeffekten der kundenintensiven Großbetriebe profitieren kann. Auch die Entfernung von ca. 350 - 400 m zwischen dem Planvorhaben und den beiden anderen Magnetbetrieben Rewe am Bahnhof und Media-Markt an der Seekante ist so dimensioniert, dass sie fußläufig erlebbar ist.¹⁴

¹⁴ Die fußläufige Erlebbarkeit, also die Bereitschaft der Kunden einen Geschäftsbereich zu durchlaufen, hängt wesentlich von der Nutzungsdichte und Attraktivität der Nutzungen ab. Üblicherweise lässt sich für eine stadtteilbezogene Geschäftsstraße mit einem attraktiven, durchgehenden Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz eine Entfernung von ca. 700 - 1.000 m als fußläufig erlebbar bewerten, so dass Verbundeffekte zwischen den Nutzungen initiiert werden. Bei einer Innenstadt werden z. T. deutlich größere Entfernungen als an Nahversorgungsstandorten akzeptiert.

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Aktuell weist das Stadtbezirkszentrum Hörde mit einem Supermarkt und einem Discountmarkt keine der zugewiesenen Versorgungsfunktion angemessene Lebensmittelmarktausstattung auf.¹⁵ Auch die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Stadtbezirk können nur einen Teil der vorhandenen Nahversorgungskaufkraft binden, sodass vor allem die Lebensmittelmärkte in benachbarten Siedlungsbereichen aktuell ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Stadtbezirk Hörde übernehmen und damit auch von Umlenkungen durch das Planvorhaben betroffen sein werden.

Abbildung 12: Umsatzumverteilung des geplanten Lebensmittelmarktes (ohne Gastronomie)

Standort	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes ¹
SBZ Hörde	13,0	2,5	19
Wohnungsnah Standorte Hörde	12,0	4,0	33
NVZ Clarenberg	4,1	0,3	7
Wohnungsnah Standorte Brücherhof/ Clarenberg ²	10,3	0,1	1
Wohnungsnah Standorte Remberg ³	13,9	0,8	6
NVZ Benninghofen	7,9	0,2	3
NVZ Berghofen	5,5	0,2	4
Wohnungsnah Standorte Schüren	12,7	0,5	4
Wohnungsnah Standorte Märkische Straße ⁴	7,3	0,4	5
Sonstige Standorte	./.	3,0	./.
Wettbewerber gesamt	./.	12,0	./.

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/ < 1 %)
 } Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortiment)
² inkl. Aldi, Benninghofer Straße (statistisch: Benninghofen)
³ inkl. Nahversorgungsstandort Steinkühlerweg (nach projektiertes Penny-Erweiterung)
⁴ statistisch: Westfalendamm-Süd/ Innenstadt-Ost
 Quelle: BBE-Berechnungen 2018

In erster Linie wird der projektierte Lebensmittelsupermarkt in Wettbewerb zu den Vollsortimentern im nahen Umfeld treten. Dies sind der nächstgelegene Rewe Supermarkt am Standort Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße sowie der Rewe Supermarkt am Bahnhof Hörde (Stadtbezirkszentrum Hörde).

¹⁵ Auch im Masterplan Einzelhandel wurde eine im Vergleich der Dortmunder Stadtbezirkszentren unterdurchschnittliche Handelszentralität des zentralen Versorgungsbereiches Hörde bei Nahrungs- und Genussmitteln dokumentiert.

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

Darüber hinaus werden die Nahversorgungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Clarenberg (vor allem Netto) und im Siedlungsbereich Remberg (vor allem Rewe) und an der Märkischen Straße (vor allem E aktiv) betroffen sein.

Für das Stadtbezirkszentrum Hörde ist eine Umsatzumverteilung von ca. 19 % des derzeitigen Lebensmittelmarktumsatzes zu erwarten, dabei wird vor allem der Rewe-Markt am Bahnhof von der Umverteilung betroffen sein (ca. 2,0 Mio. €, gleichbedeutend ca. 22 % des derzeitigen Umsatzes), während der Penny-Markt aufgrund seiner stärker lokalen Bedeutung Umsatzverluste von voraussichtlich ca. 14 % seines Umsatzes hinnehmen muss. Der Umsatzverlust für den nächstbenachbarten Rewe-Markt am Standort Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße wird sich auf rd. ein Drittel des derzeitigen Umsatzes belaufen. Aufgrund der relativ geringen Lebensmittelmarktausstattung sind die beiden Hauptwettbewerber als sehr leistungsfähige Betriebe zu bewerten, sodass die Betriebe auch nach Eintritt der prognostizierten Umsatzverluste noch Flächenleistungen von voraussichtlich 3.300 - 4.000 € Umsatz je m² Verkaufsfläche erzielen werden, sodass grundsätzlich eine rentable Betriebsführung möglich sein müsste.

Die zu erwartenden Umsatzeinbußen für die sonstigen Nahversorgungsstrukturen werden sich auf max. 5 - 7 % der derzeitigen projektrelevanten Wettbewerbsumsätze im Nahversorgungszentrum Clarenberg, an den wohnungsnahen Standorten in Remberg und entlang der Märkischen Straße belaufen. Aufgrund der geringen Höhe der zu erwartenden Umsatzverluste können für diese Betriebe Betriebsgefährdungen ausgeschlossen werden.

Für die Nahversorgungsstrukturen in den benachbarten Siedlungsbereichen Benninghofen, Berghofen und Schüren sind für die Lebensmittelmärkte Umsatzumverteilungen von ca. 3 – 4 % zu prognostizieren. Diese Betriebe strahlen vor allem auf den Nahbereich der eigenen Stadtteile aus, sodass nur eine relativ geringe Wettbewerbswirkung durch das Planvorhaben zu erwarten ist.

Darüber hinaus sind Umsatzumverteilungen für sonstige Versorgungsstandorte in Höhe von ca. 3 Mio. € zu erwarten, die aktuell aufgrund der Angebotsdefizite in Dortmund-Hörde von Kunden aus dem Untersuchungsgebiet aufgesucht werden. Dies sind vor allem die Versorgungsstandorte in Hombruch und Ap-lerbeck. Die Wettbewerbswirkungen werden sich auch hier vor allem auf die betriebstypengleichen Anbieter (Lebensmittelmärkte/ SB-Warenhäuser) beziehen, die vor allem auf reduzierte Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirk Hörde zurückzuführen sind. Angesichts der Höhe der Umsatzverluste, der räumlichen Entfernung und der geringen Überschneidungen in der Versorgungsfunktion sind auch hier negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen auszuschließen.

7.2 Städtebauliche Bewertung des geplanten Lebensmittelmarktes

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Dortmund und ggf. in den umliegenden Kommunen

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁶ Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Einzelhandelsansiedlungen solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen bzw. zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verhindern könnte.

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund weist dem zentralen Versorgungsbereich Hörde Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtbezirk zu. Im Lebensmittelbereich weist der Stadtbezirk ergänzende Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen auf, sodass dem Geschäftszentrum in Hörde vor allem eine Nahversorgungsfunktion für den statistischen Bezirk Hörde beizumessen ist.

Im Lebensmittelbereich weist das Geschäftszentrum aktuell nur zwei Lebensmittelmärkte auf. Der Rewe-Markt belegt einen Standort am Bahnhof und damit zwar in Randlage zum historisch gewachsenen Geschäftsbereich, gleichwohl fungiert der Geschäftsstandort am Bahnhof als wichtiger Frequenzbringer für die Fußgängerzone. Auch der Penny-Markt befindet sich in einer Randlage und kann zudem aufgrund

¹⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

der Marktgröße, der baulichen Situation und des Stellplatzangebotes nicht als Magnetbetrieb des Geschäftszentrums Hörde fungieren. Einen Pkw-orientierten Ergänzungsstandort übernimmt ein weiterer Rewe-Markt in Hörde außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der geringen Lebensmittelmarktausstattung in Hörde erzielen beide Rewe-Märkte hohe Umsatzleistungen und ergänzen sich gegenseitig.

Unter Berücksichtigung auch der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen (u. a. Remberg, Clarenberg, Brücherhof) weist der statistische Bezirk Hörde mit ca. 24.970 Einwohnern keine bedarfsgerechte Lebensmittelmarktausstattung auf, was sich auch in hohen Kaufkraftabflüssen an andere Versorgungsstandorte zeigt.

Der Planstandort des Stiftsforums ist als Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten, wobei er als Schanierstandort zwischen der ca. 100 m westlich gelegenen Fußgängerzone Hermannstraße/ Alfred-Trappen-Straße und dem neuen Quartier am Phönix-See fungiert. Die Verbindungsachse Hermannstraße/ Rudolf-Platte-Weg ist als attraktive Fußwegbeziehung ausgebaut. Mit der Umgestaltung der Fassstraße soll die Fußwegverbindung weiter verbessert werden. Damit sind starke Verbundeffekte zwischen den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der Fußgängerzone und dem geplanten Lebensmittelmarkt möglich. Der Standort des Stiftsforums stellt eine wichtige Ergänzungsfläche des Geschäftsbereiches Hörde dar, die starke Verbundeffekte auslösen wird. Die Entfernung zwischen den Magnetbetrieben – dem Rewe-Markt am Bahnhof, dem Media-Markt am Standort Seekante und dem Planvorhaben – liegt bei 350 - 400 m, sodass sich ein Kundenlauf zwischen diesen Betrieben aufspannen wird. Auch die projektierten Stellplätze am Standort Stiftsforum tragen zur Kundenfrequenz für das Geschäftszentrum bei, da im Zusammenhang mit dem Einkauf im Lebensmittelmarkt Verbundeinkäufe/ -erledigungen im sonstigen Geschäftszentrum zu erwarten sind.

Damit kann durch den zu untersuchenden Lebensmittelmarkt in fußläufiger Nähe zum bestehenden Geschäftszentrum eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in der Hörder City erreicht werden. Dabei ist die Projektplanung geeignet, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im Stadtbezirk Hörde angemessen weiterzuentwickeln, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen zu generieren.

Die Ansiedlung des projektierten Lebensmittelmarktes ist somit mit den Zielen und Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche vereinbar, da der Markt die Nahversorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll weiterentwickeln und gleichzeitig als weiterer Magnetbetrieb für den Geschäftsbereich fungieren kann, ohne dass die Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums überschritten wird.

Hierbei ist von Bedeutung, dass der geplante Lebensmittelmarkt zwar auch starke absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungseffekte für die im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Hörde und an ergänzenden Standorten ansässigen Lebensmittelmärkte auslösen wird, städtebaulich relevante Auswirkungen

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

daraus jedoch nicht ableitbar sind, da die ansässigen Anbieter auch nach der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich Umsätze erzielen können, die oberhalb der Rentabilitätsgrenze liegen werden.

Die stärksten Wettbewerbswirkungen werden sich für den hinsichtlich Größe und Erreichbarkeit vergleichbaren Rewe-Markt im direkten Umfeld an der Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße ergeben. Städtebauliche Auswirkungen lassen sich auch deshalb ausschließen, da selbst bei Schließung des Anbieters die Nahversorgungsfunktion im Geschäftsbereich Hörde durch die Umsetzung der Projektplanung als Betrieb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Masterplans Einzelhandel weiterentwickelt werden.

Durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb werden darüber hinaus keine Umverteilungseffekte innerhalb der anderen zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist von Bedeutung, dass die Stadt Dortmund Angebotsschwerpunkte der Nahversorgung in Hombruch und Aplerbeck aufweist, während vor allem im Stadtteil Hörde aktuell keine angemessene Einzelhandelsausstattung zur Versorgung der eigenen Bevölkerung vorhanden ist, sodass durch das Planvorhaben vor allem die derzeitigen Kaufkraftabflüsse bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten an andere Versorgungsstandorte umgelenkt werden.

Die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte erreichen damit – trotz der hohen prognostizierten Umsatzverluste vor allem für den Rewe Markt am Standort Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße – an keinem Versorgungsstandort eine Größenordnung, die für die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten betriebsgefährdende Auswirkungen erwarten lässt. Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen können angesichts der weitgehend auf den Stadtbezirk Hörde beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden.

Das Planvorhaben stellt somit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Stadtbezirkszentrums Hörde dar, das im Realisierungsfall eine angemessene wohnungsnah Grundversorgung für die Stadtteilbevölkerung gewährleisten kann. Darüber hinaus kann das erweiterte Angebot auch ergänzende Versorgungsfunktionen für den sonstigen Stadtbezirk Hörde übernehmen, der heute auch nur über ein ausschnittsweises Versorgungsangebot verfügt.

Innerhalb des Stadtbezirkszentrums Hörde werden heute bereits ansässige Betriebe Umsatzverluste hinzunehmen haben. Tangiert werden vor allem die beiden sich gegenseitig ergänzenden Rewe-Märkte am Standort Hörder Bahnhofstraße/ Benninghofer Straße (außerhalb SBZ) und am Bahnhof (SBZ Hörde). Aus städtebaulicher Sicht ist relevant, dass der projektierte Lebensmittelmarkt am Standort Stiftsforum im zentralen Versorgungsbereich liegt und dass selbst bei Schließung eines anderen Betriebes der Versorgungsauftrag des zentralen Versorgungsbereiches Dortmund-Hörde nicht nur weiter erfüllt werden

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

kann, sondern durch das Hinzutreten eines weiteren, leistungsfähigen Betriebes an einem zentralen Standort deutlich besser erfüllt würde.

Im Fazit ist der projektrelevante Lebensmittelmarkt als marktgängiger Betriebstyp zu bewerten, der als Teil des zentralen Versorgungsbereichs und in Verbindung mit den im Stadtbezirkszentrum Hörde ansässigen Betrieben die Versorgung für die Bevölkerung im Stadtteil Dortmund-Hörde in den nächsten Jahren verbessern wird.

Das Planvorhaben sichert eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen im Stadtbezirkszentrum Hörde. Für andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Dortmund und im Umland sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen auszuschließen.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

Der Planstandort ist als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Dortmund-Hörde zu bewerten,¹⁷ der als Stadtbezirkszentrum Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Hörde mit ca. 55.510 Einwohnern übernehmen soll. Aufgrund der räumlichen Nähe, der unmittelbaren Sichtbeziehungen und der Lage an der Verbindungsachse zwischen Fußgängerzone und dem neuen Quartier am Phönix-See stellt der Planstandort des Stiftsforums einen wichtigen Entwicklungsstandort des zentralen Versorgungsbereiches dar, der Kopplungseffekte mit dem bestehenden Geschäftsbereich Hermannstraße/ Alfred-Trappen-Straße auslösen wird.

Auch die geplante Dimensionierung des Lebensmittelmarktes ist - bezogen auf das sortimentsrelevante Nachfragepotenzial im Stadtteil Hörde - als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im statistischen Bezirk Hörde (ca. 24.965 Einwohner/ ca. 61,8 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 2.485 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei, Blumenshop) als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 10,9 Mio. € (Gesamtumsatz: 12,0 Mio. €) entspricht ca. 18 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im statistischen Bezirk Hörde.

Das Planvorhaben entspricht somit der im kommunalen und im regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Dortmund-Hörde und hält damit gleichzeitig das landesplanerische Ziel ein.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

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

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung anderer städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

¹⁷ Vgl. hierzu auch den Beschluss des OVG Lüneburg vom 17.05.2013, Az. 1 ME 56/13: Großflächiger Einzelhandel, der sich an den zentralen Versorgungsbereich räumlich „anschiebt“ und nicht in Konkurrenz zu ihm tritt, stellt eine räumlich-funktionelle Einheit mit den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dar.

8 Fazit

- Am Standort Stiftsforum im Stadtteil Dortmund-Hörde ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-supermarktes mit max. 2.485 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei/ Blumenshop) geplant. Der Planstandort ist als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Hörde zu bewerten, der Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk Hörde übernehmen soll.
- Die Angebotsausrichtung des projektierten Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) liegen, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Zeitschriften, Schreib- und Haushaltswaren, Blumen/ Pflanzen, ca. 200 m²) ergänzt werden. Es soll ein mediterranes Betriebskonzept mit Marktständen und der Möglichkeit des Vorort-Verzehrs realisiert werden.
- Mit der Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelmarktes im fußläufigen Umfeld der Fußgängerzone Hermannstraße/ Alfred-Trappen-Straße werden starke Kopplungseffekte zwischen der projektierten Angebotsergänzung und den bestehenden überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ausgelöst. Dem Stadtbezirkszentrum ist der gesamte Stadtbezirk Hörde mit ca. 55.510 Einwohnern als Versorgungsbereich zugeordnet. Im Bereich der Nahversorgung bezieht sich das Kerneinzugsgebiet auf den statistischen Bezirk Hörde (inkl. Clarenberg, Remberg, Brücherhof, Phönix-West) mit ca. 24.965 Einwohnern. Darüber hinaus wird der projektierte Einzelhandelsbetrieb nur in geringem Maße auf die benachbarten Siedlungsbereiche (u. a. restlicher Stadtbezirk Hörde, Berghofen, Schüren, Westfalendamm-Süd) ausstrahlen.
- Der projektierte Lebensmittelmarkt (inkl. Vorkassenzone, ohne Gastronomie) wird ca. 79 % der zu erwartenden Umsätze mit Kunden aus dem statistischen Bezirk Dortmund-Hörde erzielen. Weitere 15 % des Umsatzes wird der Markt voraussichtlich mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Benninghofen, Hachenedy, Wellinghofen, Berghofen) generieren. Der Streukundenanteil wird sich auf ca. 6 % belaufen. Damit übernimmt der projektierte Einzelhandelsbetrieb vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im direkten Umfeld.
- Die zu erwartenden Umverteilungen beziehen sich vor allem auf Anbieter desselben Betriebstyps. Dabei werden neben den Versorgungsstrukturen im Stadtteil Hörde auch großräumige Wettbewerbswirkungen ausgelöst. Dies resultiert vor allem daraus, dass der Stadtbezirk Hörde aktuell über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt, sodass neben einer hohen Umsatztätigkeit der ansässigen Lebensmittelmärkte auch hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Städtebaulich relevante Auswirkungen können dabei ausgeschlossen werden, da es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Dortmund-Hörde handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte in der Stadt Dortmund und in den Nachbarstädten keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentra-

Auswirkungsanalyse ■ Stiftsforum in Dortmund-Hörde

le Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.

- Die höchsten Umsatzverluste werden die Lebensmittelmärkte in Hörde-Zentrum erfahren, die jedoch unabhängig von ihrem Standort - im oder außerhalb des Stadtbezirkszentrums Hörde - aufgrund der geringen Versorgungsausstattung eine so hohe Leistungsfähigkeit aufweisen. Insbesondere für den am Bahnhof ansässigen Rewe-Markt, der als innerstädtischer Magnetbetrieb fungiert, kann auch nach der Projektrealisierung ein Umsatz prognostiziert werden, der über dem Rewe-Durchschnittswert liegt, sodass eine rentable Betriebsführung zu unterstellen ist. Damit können auch städtebaulich negative Auswirkungen innerhalb des Stadtbezirkszentrums Hörde ausgeschlossen werden.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass der projektierte Einzelhandelsbetrieb die Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Hörde verbessern wird. Die geplante Ansiedlung eines nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetriebes zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsgebietes Dortmund-Hörde ist mit den Vorgaben des städtischen und des regionalen Einzelhandelskonzeptes sowie den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im März/ Juni/ August 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt