



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# Die Kirchhellener Allee 100/ B 225 in Dorsten als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu  
einem Verlagerungs- und  
Erweiterungsvorhaben



## Endbericht

Im Auftrag der ipe Dorsten Projekt Kirchhellener Allee GmbH & Co. KG  
Hamburg, 19.01.2024/ 22.03.2024



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Kirchhellener Allee 100/ B 225 in Dorsten als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt**

Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und  
Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3552

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der

**ipe Dorsten Projekt Kirchhellener Allee GmbH & Co. KG**  
**Barbarastraße 56a**  
**46282 Dorsten**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>9</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>12</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>17</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Planvorhaben: Agatha Quartier	21
5.3	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	21
5.4	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	22
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>25</b>

<b>6.1</b>	<b>Marktanteils- und Umsatzprognose</b>	<b>25</b>
<b>6.2</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>28</b>
6.2.1	Vorbemerkungen	28
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	29
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>32</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	32
7.2	Zur Integration des Vorhabenstandorts	33
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	37
7.4	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept	40
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>43</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Altstandort des Edeka-Markts in der Straße 'An der Seikenkapelle'	4
Abbildung 3: Derzeit brachliegendes Vorhabenareal	5
Abbildung 4: Blick entlang der Straße 'An der Seikenkapelle' in Richtung Westen	5
Abbildung 5: Blick entlang der Kirchhellener Allee in Richtung Norden	5
Abbildung 6: Lage im Raum	9
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: Aldi-Markt in der Alleestraße und Rewe-Markt in der Gahlener Straße	18
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	19
Abbildung 11: Baustelle für das Agatha-Quartier am Vosskamp	21
Abbildung 12: ZVB Innenstadt Dorsten	23
Abbildung 13: Nahversorgungszentrum Händelstraße	24
Abbildung 14: Nahbereich des Vorhabens (700 m-Radius vs. 1.000 m Radius)	36

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	25
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	26
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)	26
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	30
Tabelle 13: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Edeka-Markts inkl. Bäckerei im Nahbereich (2023)	36

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort „An der Seikenkapelle 23“ in der Stadt Dorsten besteht ein Edeka-Verbrauchermarkt mit einer aktiv betriebenen Verkaufsfläche von 960 qm (inkl. Bäckerei). Dieser Markt soll auf das ca. 200 m nordöstlich des Standorts gelegene sog. Kriete-meyer-Grundstück an der Kirchhellener Allee 100/ B 225 verlagert werden und in dem Zuge des Neubaus auf 1.700 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) erweitert werden.

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) realisiert werden. Die Aufgabenstellung der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf den Einzelhandel im prospektiven Einzugsgebiet im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen, im Regionalverband Ruhr sowie das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten 2021 zu berücksichtigen.

## 1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zugrunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts für den verlagerten Neubau von Edeka und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen etc.);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;

- Bewertung der nahversorgungsrelevanten Versorgungssituation im Untersuchungsraum;
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das EDEKA-Erweiterungsvorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts, v.a. hinsichtlich der Standorteignung;

Um die Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben erstellen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie zur Frage, ob sich das Vorhaben in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt;
- intensive Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und des zentralen Versorgungsbereichs (zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit).

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** zur Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarkts befindet sich in der Kirchhellener Allee 100 im südlichen Stadtgebiet von Dorsten im Stadtteil Hardt. Der Altstandort des kleinen Verbrauchermarkts (An der Seikenkapelle 23) ist rd. 200 m und damit fußläufig in Süd-West-Richtung vom Vorhabenstandort entfernt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Kirchhellener Allee (B 225). Diese dient als Erschließungsstraße für das südliche Stadtgebiet von Dorsten.

Ausgehend von der Dorstener Innenstadt stellt diese zugleich die überörtliche Anbindung in Richtung BAB 13 (Emden-Bottrop/ BAB 2) dar. Die verkehrliche Anbindung über den MIV ist durch die Lage des Vorhabenstandorts, im baulichen Siedlungszusammenhang mit der südlichen Kernstadt von Dorsten (v.a. Feldmark, Hardt, Z.T. Altstadt) daher als sehr gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltestellen ‚Nonnenkamp‘ und ‚Am Jahnplatz‘. Hier verkehren mehrere Buslinien in regelmäßiger Taktung. Zudem ist der Standort aus den angrenzenden Wohngebieten sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad sehr gut zu erreichen.

Das **Vorhabenareal** wird derzeit von einer Brachfläche geprägt, die jüngst durch den Abriss mehrerer Immobilien (u.a. Getränkemarkt) entstanden ist. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich gleichwohl weiterhin ein Trainingszentrum. Nach dem Entwurf ist im westlichen Bereich des Vorhabenareals prospektiv Wohnbebauung vorgesehen. Darüber hinaus wird dem Edeka-Markt prospektiv eine großzügige Stellplatzanlage vorgelagert. Die Erschließung wird dabei sowohl von der Kirchhellener Allee als auch von der angrenzenden Straße ‚An der Seikenkapelle‘ erfolgen.

Das **Standortumfeld** ist überwiegend durch baulich verdichtete Wohnbebauung geprägt. Zudem grenzen westlich an den Vorhabenstandort Schulgebäude sowie bestehende und geplante Wohnbebauung des Stadtteils Hardt an. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße, befindet sich eine Sportanlage. Daran anschließend erstreckt sich die Wohnbebauung des Stadtteils Feldmark.



Abbildung 2: Altstandort des Edeka-Markts in der Straße 'An der Seikenkapelle'



**Abbildung 3: Derzeit brachliegendes Vorhabenareal**



**Abbildung 4: Blick entlang der Straße 'An der Seikenkapelle' in Richtung Westen**



**Abbildung 5: Blick entlang der Kirchhellener Allee in Richtung Norden**

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten aus 2021 ist der Vorhabenstandort nicht Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Edeka-Verbrauchermarkts in der Stadt Dorsten. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche von derzeit insgesamt 960 qm (inkl. Bäckerei) auf bis zu 1.700 qm erweitert werden. Der Netto-Verkaufsflächenzuwachs beträgt somit rd. 740 qm. Für den Altstandort ist eine Einzelhandelsnutzung vertraglich ausgeschlossen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>1</sup> wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben (Edeka inkl. Bäckerei)

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	866	666	1.532
aperiodischer Bedarf	94	74	168
<b>Gesamt</b>	<b>960</b>	<b>740</b>	<b>1.700</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen

<sup>1</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.

- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.<sup>2</sup>
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.<sup>3</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges. Eine einzelhandelsseitige Nachnutzung am Altstandort ist vertraglich ausgeschlossen.

---

<sup>2</sup> Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Geplant ist die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts in die Kirchhellener Straße in Dorsten (eine einzelhandelsseitige Nachnutzung des Altstandorts ist ausgeschlossen). Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt 740 qm. Insgesamt soll der Markt (inkl. Bäckerei) sodann rd. 1.700 qm Verkaufsfläche umfassen. Der Vorhabenstandort ist nicht Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Kriterien und den Vorgaben aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Dorsten** befindet sich in Nordrhein-Westfalen im Übergang vom südlichen Münsterland zum nördlichen Ruhrgebiet. Die Stadt besteht aus den 11 Stadtteilen Altendorf-Ulfkotte, Altstadt, Deuten, Feldmark, Hardt, Hervest, Holsterhausen, Lembeck, Östrich, Rhade und Wulfen.

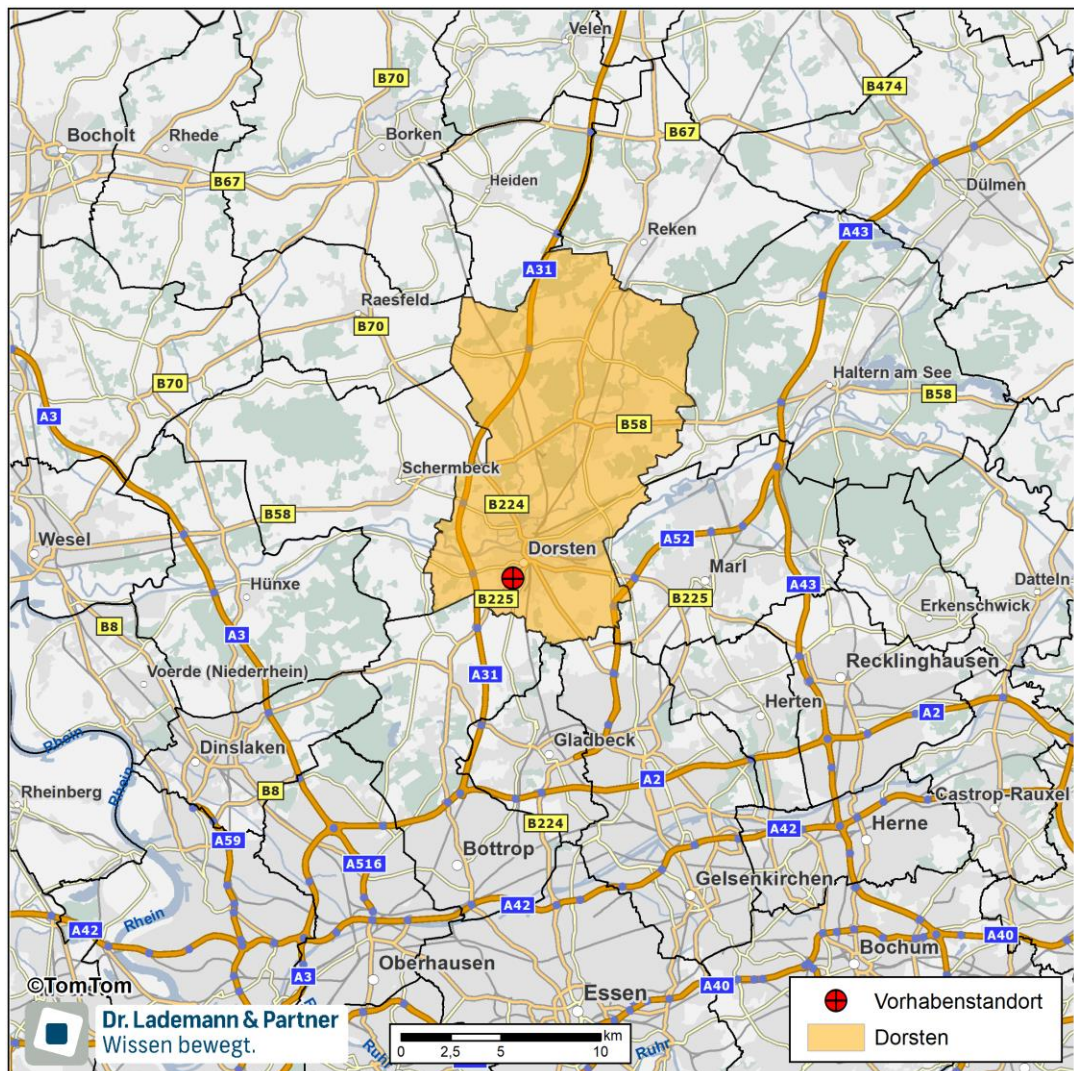


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Dorsten erfolgt über die Bundesstraßen B 224 und B 225, die als Innenstadtumfahrung im östlichen Altstadtbereich zusammentreffen. Sie stellen eine Anbindung an die Bundesautobahnen A 31 (Emden-Bottrop) und A 52 (Marl-Gelsenkirchen) her. Zusätzlich ergänzen die L 463, 509, 607, 618 das

regionale sowie überregionale Straßennetz. Die Stadt Dorsten verfügt über einen Bahnhof, der der Stadt eine Schienenanbindung nach Dortmund bereitstellt. Zudem erschließt ein engmaschiges Busliniennetz die Stadtteile Dorstens und verbindet zugleich die Stadt mit den umliegenden Städten und Gemeinden (u.a. Bottrop).

Vonseiten der Raumordnung wird die Stadt Dorsten als **Mittelzentrum** ausgewiesen und übernimmt damit die Nahversorgungsfunktion v.a. für das eigene Stadtgebiet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bottrop, Gladbeck, Marl und Haltern am See.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Dorsten verlief seit 2018 mit einem jährlichen Wachstum von 0,4 % positiv und folgt somit dem Trend des Landes Nordrhein-Westfalen. Im Vergleich zu den umliegenden Städten sowie zum Kreis Recklinghausen übersteigt die Entwicklung in Dorsten den Trend.

Insgesamt lebten in Dorsten Anfang 2023

**rd. 76.720 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Dorsten im Vergleich

Stadt, Kreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
<b>Dorsten</b>	<b>75.252</b>	<b>76.720</b>	<b>1.468</b>	<b>2,0</b>		<b>0,4</b>
Schermbek	13.672	13.479	-193	-1,4		-0,3
Gladbeck	75.689	75.889	200	0,3		0,1
Bottrop	117.364	118.113	749	0,6		0,1
Marl	83.695	84.331	636	0,8		0,2
Haltern am See	37.977	38.117	140	0,4		0,1
<b>Recklinghausen, Kreis</b>	<b>616.824</b>	<b>619.732</b>	<b>2.908</b>	<b>0,5</b>		<b>0,1</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>17.912.134</b>	<b>18.139.116</b>	<b>226.982</b>	<b>1,3</b>		<b>0,3</b>

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Dorsten kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Dorsten daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

<sup>4</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).



### etwa 78.000 Einwohnern.

Vor dem Hintergrund weiterer Wohnbauentwicklung innerhalb der Stadt Dorsten (u.a. 20 WE auf dem Krietemeyer-Grundstück und > 100 WE auf der landwirtschaftlichen Fläche neben dem Schulzentrum am Nonnenkamp im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts) erscheint der prognostizierte Einwohnerzuwachs nicht überhöht.

Dorsten verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>5</sup> von 100,1. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Recklinghausen (95,9) sowie zum Landesdurchschnitt (99,0) leicht überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Dorsten. Die Stadt Dorsten ist als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für Güter des täglichen Bedarfs v.a. für das eigene Stadtgebiet.

---

<sup>5</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Dorsten übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Edeka ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen. Zudem sind räumlich-funktionale Barrieren wie Straßen- und Bahntrassen oder Flussläufe zu beachten.

### 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Im südwestlichen Teil der Stadt Dorsten (insb. Stadtteile Hardt und Feldmark) findet sich eine begrenzte Zahl an strukturprägenden Anbietern des nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Die nächstgelegenen Wettbewerber sind zwei Filialen des Lebensmittel-discounters Aldi (Verlagerung des Aldi-Markts in der Alleestraße geplant) und ein kleiner Rewe-Supermarkt. Im Südosten der Stadt befinden sich in einer Standortagglomeration ein Penny-Lebensmitteldiscounter und ein Rewe-Center. Nördlich vom Vorhabenstandort verdichtet sich das Standortnetz der Wettbewerber in der Altstadt von Dorsten mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt und einem Netto-Lebensmitteldiscounter.

Der nächstgelegene Edeka-Verbrauchermarkt findet sich in der Fürst-Leopold-Allee 60 in Dorsten-Hervest und ist rd. 4 km entfernt.

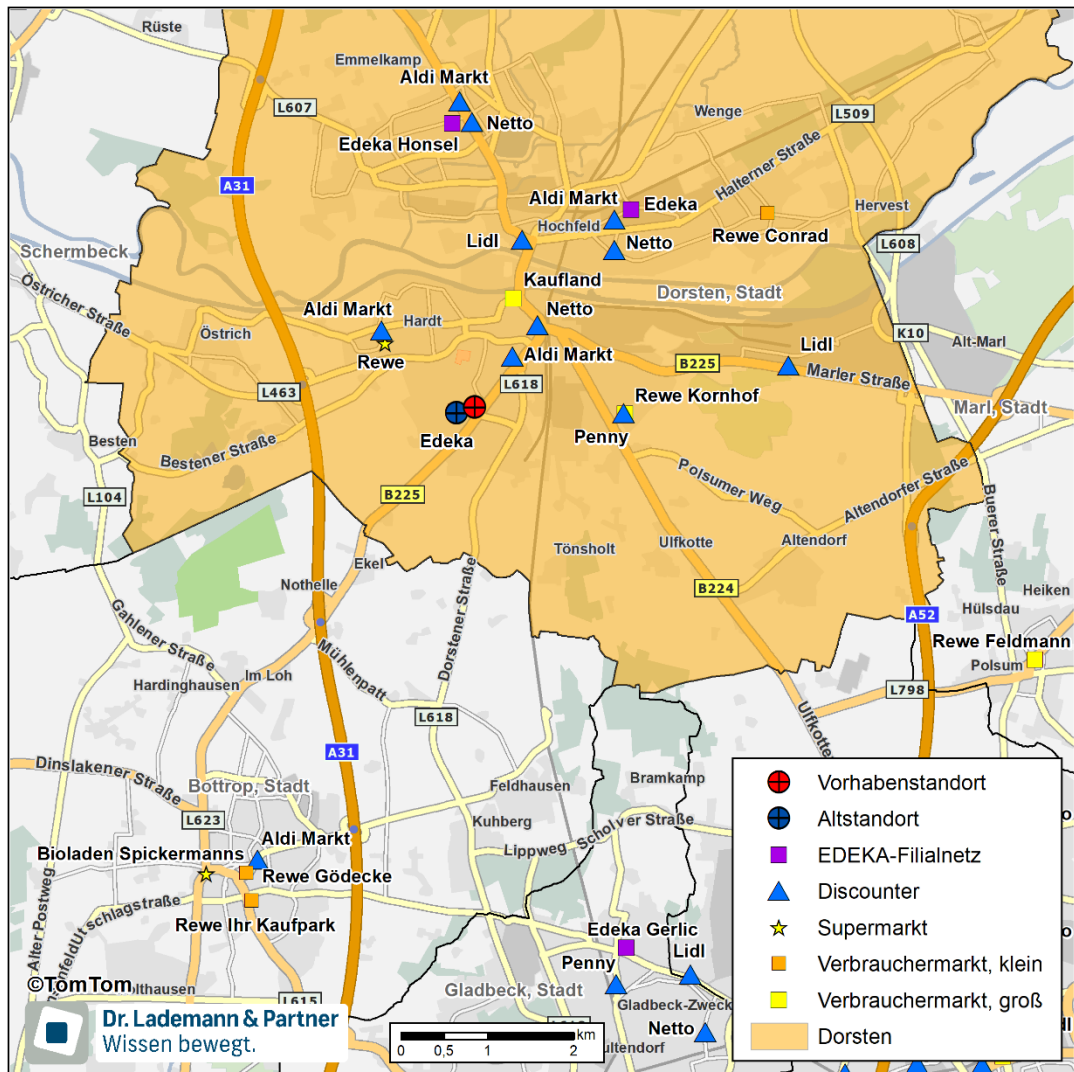


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Im Nahbereich des Vorhabens kann zudem von einer hohen Marktdurchdringung ausgegangen werden, da der zu verlagernde Edeka-Markt dort der einzige strukturprägende Anbieter ist. Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Die nördliche Begrenzung wird durch die nächstgelegenen Edeka-Märkte nördlich des Wesel-Datteln-Kanals beeinflusst.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Der Nahbereich (**Zone 1**) umfasst den Bereich zwischen der Gahlener Straße im Nordwesten und der Gladbecker Straße im Südosten und entspricht zugleich in etwa dem 700 m-Radius. Der Ergänzungsbereich (**Zone 2**) erstreckt sich über das südwestliche Stadtgebiet von Dorsten. Im Norden wird das Einzugsgebiet durch den Wesel-Datteln-Kanal und den Südwall südlich der Innenstadt begrenzt. In südlicher Richtung reicht der Ergänzungsbereich bis zur Stadtgrenze von Dorsten.

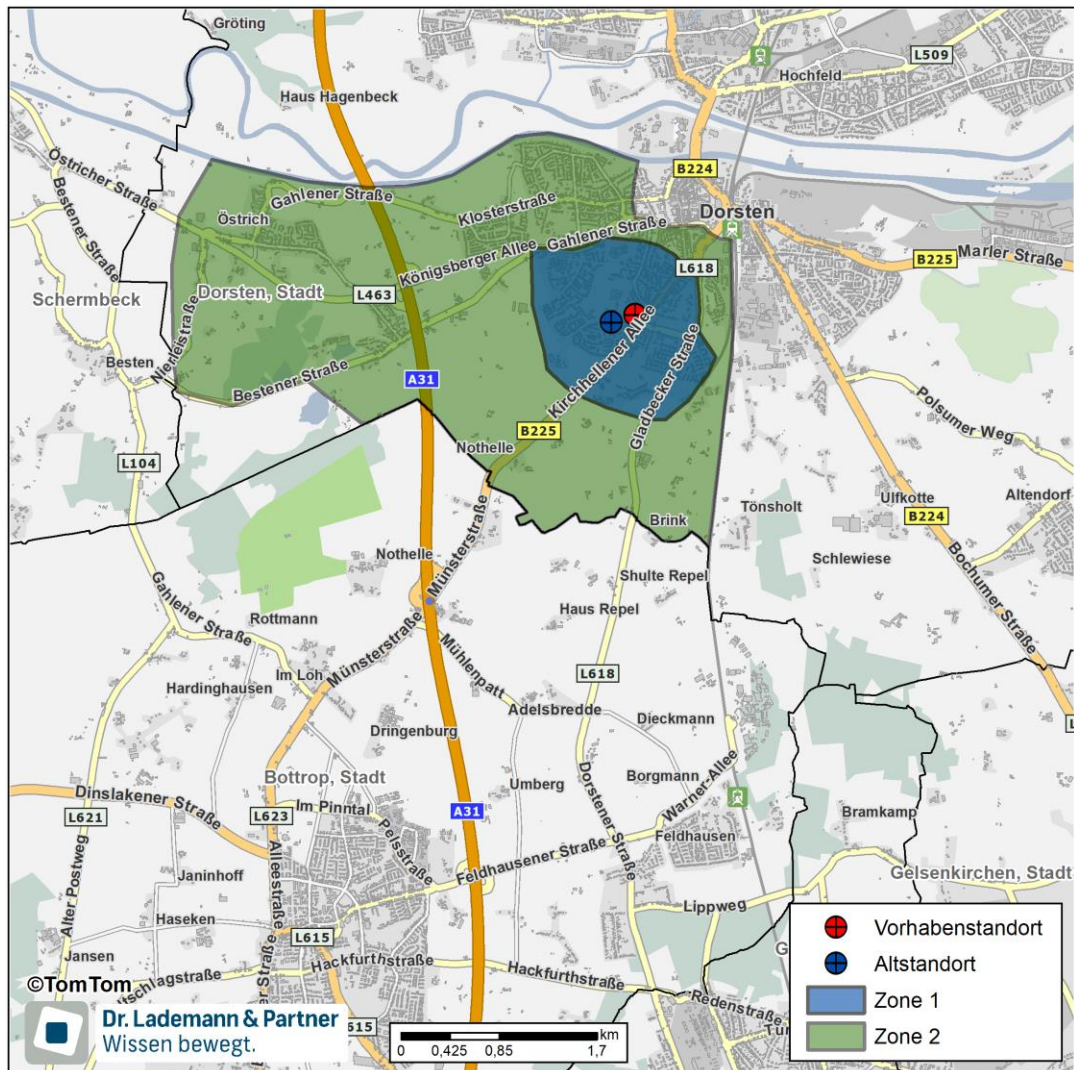


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 13.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem

wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 13.500 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Dorsten

Bereich	2023	2026
Zone 1	5.427	5.520
Zone 2	7.854	7.980
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>13.281</b>	<b>13.500</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Hinzu kommen noch Streukundenpotenziale, da gelegentliche Einkaufsverflechtungen und Zufallumsätze nicht auszuschließen sind. Diese werden in weiterer Folge über die Potenzialreserve bzw. die Streuumsätze abgebildet.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>6</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>7</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 96,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einem **Zuwachs des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 97,6 Mio. € (+ 1,6 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 53,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>6</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

<sup>7</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	22,0	31,8	53,8
Aperiodischer Bedarf*	17,9	25,9	43,8
<b>Gesamt</b>	<b>39,9</b>	<b>57,7</b>	<b>97,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 13.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa 1,6 Mio. € auf insgesamt rd. 97,6 Mio. € ansteigen, wovon rd. 53,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 3.800 qm

Davon entfallen rd. 900 qm Verkaufsfläche auf den Nahbereich (Zone 1), welche fast ausschließlich die hier zu prüfenden bestehenden Angebote umfasst.

Innerhalb des Einzugsgebiets befinden sich neben dem Prüfobjekt insgesamt drei weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter (ab etwa 400 qm Verkaufsfläche; ohne Getränkemärkte), welche sich allesamt in Streulage bzw. sonstiger Lage befinden. Dies sind zwei Aldi-Lebensmitteldiscountern (Alleestraße und Klosterstraße) sowie ein Rewe-Supermarkt (Gahlener Straße). Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Betriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.



Abbildung 9: Aldi-Markt in der Alleestraße und Rewe-Markt in der Gahlener Straße

Die strukturprägenden Betriebe in Sonstiger Lage sind jeweils durch einen gewissen Investitionsstau gekennzeichnet. Aktuell weist keiner der Betriebe eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung und/oder ein modernes Erscheinungsbild auf. Gleichwohl leisten die Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und sind in ihr direktes Wohnumfeld eingebunden.

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur lässt sich ein Gleichgewicht zwischen discountierten und vollsortimentierten Angeboten feststellen. Insgesamt zwei Lebensmittel-discountern stehen zwei Vollsortimenter gegenüber.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.



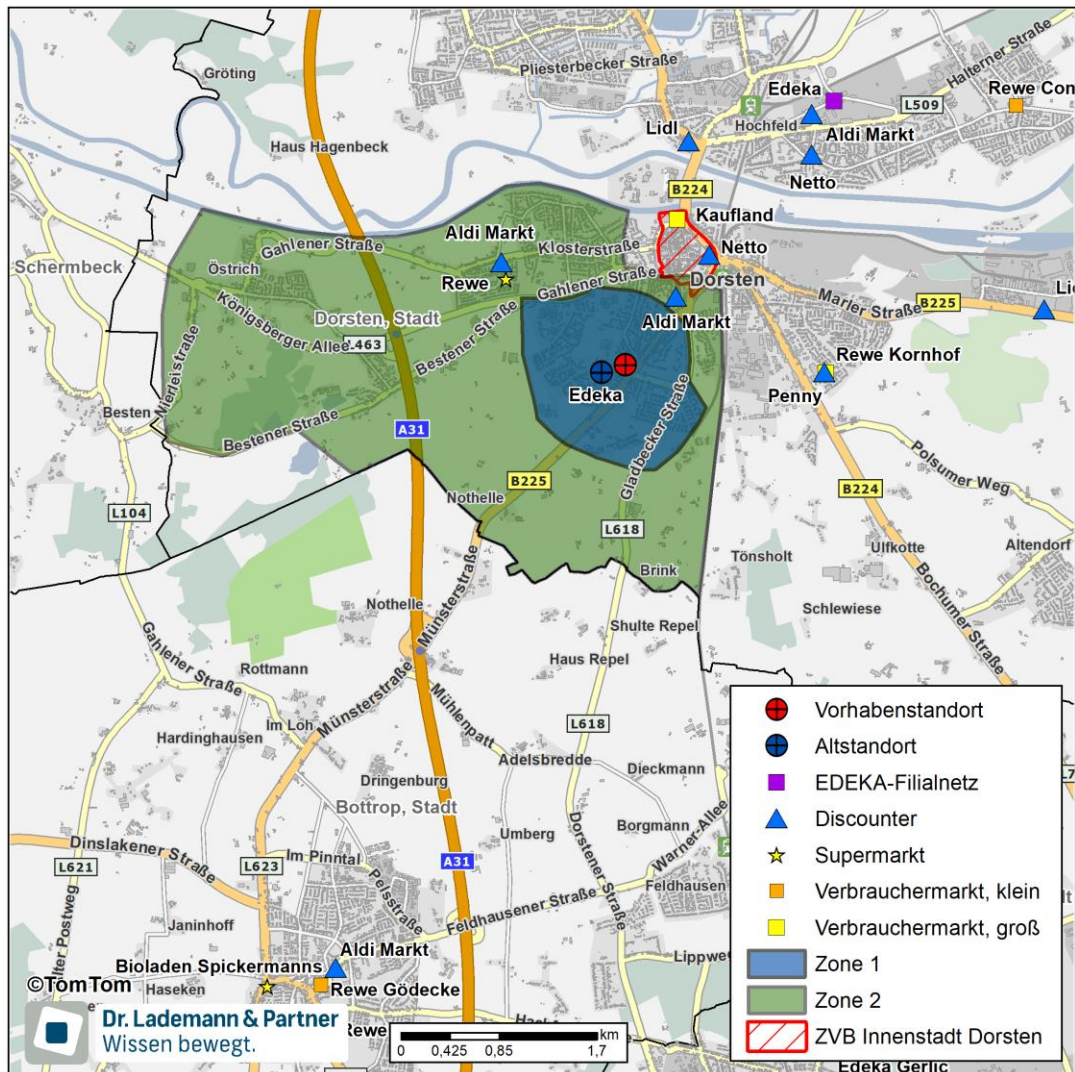


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 290 qm/1.000 Einwohner und fällt damit relativ niedrig aus.<sup>8</sup> Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Das liegt aber auch darin begründet, dass sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Dorsten direkt außerhalb des Einzugsgebiets befindet bzw. an dieses anschmiegt, der ein umfassendes Angebot vorhält. Im Nahbereich (Zone 1) liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte bei rd. 160 qm/1.000 Einwohner. Dies deutet auf einen offensichtlichen Unterbesatz an Verkaufsfläche und deutliche Angebotslücken hin. Prospektiv kommt es v.a. in Bezug auf die Angebote in Zone 1 darauf an, die bestehenden Angebote den heutigen Markt Konzepten des Einzelhandels anzupassen, um nachhaltig die verbraucher-nahe Versorgung im räumlich von der Innenstadt abgesetzten Lagen zu

<sup>8</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

gewährleisten. Zusätzlich ist – gerade auch unter Beachtung von Wohnungsneubaugebieten – auf ein angemessenes Versorgungsniveau hinzuwirken, um den Wegeaufwand für den Lebensmitteleinkauf (täglicher Bedarf) zu reduzieren.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 23,6 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>9</sup>** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.200 € je qm Verkaufsfläche.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zone 1	3	890	5,3
Zone 2	15	2.915	18,3
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>18</b>	<b>3.805</b>	<b>23,6</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 45 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Die Kaufkraftabflüsse resultieren aus der geringen Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und den sogstarken Wettbewerbsstandorten im weiteren Stadtgebiet von Dorsten. Dabei spielt vor allem die Innenstadt von Dorsten eine wichtige Rolle.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 23,6 Mio. € Umsatz generiert. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte sowie die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse hin.

<sup>9</sup> Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

## 5.2 Planvorhaben: Agatha Quartier

In der Straße Vosskamp in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt von Dorsten entsteht derzeit das Agatha Quartier. Auf dem Gelände der ehemaligen Agatha-Schule entsteht ein Komplex mit einem neuen Aldi-Lebensmitteldiscounter und insgesamt 19 Wohneinheiten. Die Fertigstellung des Quartiers ist auf das Frühjahr 2024 angesetzt. Der bestehende Aldi-Markt in der Alleestraße wird hingegen aufgegeben. Da der Aldi-Markt zeitlich vorgelagert zum Edeka-Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben eröffnet wird, wird der Betrieb und seine Umsatzwirkung in der Wirkungsanalyse mit berücksichtigt.



Abbildung 11: Baustelle für das Agatha-Quartier am Vosskamp

## 5.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt	5	7.260	40,0
NVZ Händelstraße	3	3.140	18,5
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>10.400</b>	<b>59</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

## 5.4 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Innerhalb des Einzugsgebiets befindet sich kein zentraler Versorgungsbereich. Gleichwohl befinden sich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets mit dem ZVB Innenstadt und dem NVZ Händelstraße zwei – gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Dorsten aus 2021 – abgegrenzte Standortbereiche, die im Folgenden charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet werden.

### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Dorsten

Der ZVB Innenstadt Dorsten befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Dorsten in rd. 1,5 km nordöstlicher Entfernung zum Erweiterungsvorhaben. Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen über die Altstadt von Dorsten. Während der ZVB im Norden das innerstädtische Einkaufszentrum Mercaden einschließt, dehnt sich der Bereich besonders im Osten und Süden über die Altstadtgrenzen aus. Die Grenzen bilden im Osten die Bundesstraßen 224 und 225 und im Süden annähernd der Kreuzungsbereich Vosskamp/Alleestraße.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt im Wesentlichen über die B 224 bzw. B 225. Die B 224 durchquert das Stadtgebiet in Nordwest-Südost-Richtung und die B 225 in Südwest-Ost-Richtung. Darüber hinaus stellt die L 463, welche am Standort als Gahlemer Straße geführt wird, eine wichtige Verbindungsachse Richtung Westen dar. Stellplätze sind vornehmlich dispers über die Altstadt verteilt. Außerdem halten die Mercaden großzügige Stellplatzflächen vor. Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt im Wesentlichen über den unmittelbar südöstlich angrenzenden Bahnhof und wird durch eine Vielzahl an Haltestellen entlang des Altstadtrings ergänzt. Darüber hinaus ist der Standort fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandels liegt im mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich. Neben diversen Bekleidungsgeschäften und weiteren Fachgeschäften des mittelfristigen Bedarfs befinden sich mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt, einem Netto-Lebensmitteldiscounter sowie den Drogeriemärkten Müller, Rossmann und dm insgesamt fünf strukturprägende Nahversorgungsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Ergänzt wird das Angebot neben kleinteiligen Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks v.a. durch Gastronomiebetriebe und einzelhandelsnahe Dienstleistungen.



Abbildung 12: ZVB Innenstadt Dorsten

Der ZVB Innenstadt ist stabil und leistungsfähig aufgestellt. Insgesamt wird im ZVB Innenstadt von den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 7.300 qm ein Umsatz von rd. 40,0 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

### Nahversorgungszentrum Händelstraße

Das NVZ Händelstraße liegt rd. 2,8 km vom Vorhabenstandort entfernt, im Stadtteil Feldmark. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich im Wesentlichen am Einzelhandelsbesatz.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt im Wesentlichen über die B 224, welche vor Ort als Bochumer Straße geführt wird. Während die B 224 in nördlicher Richtung die Innenstadt von Dorsten erreicht, führt sie in Richtung Süden in das Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Kleinräumig ist die Händelstraße von übergeordneter Relevanz. Stellplätze sind ebenfalls in umfangreichem Ausmaß durch eine gemeinsame Stellplatzanlage der Einzelhandelsbetriebe gegeben. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die Bushaltestelle ‚Zum Alten Kreuz‘ unmittelbar vor dem Nahversorgungszentrum. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie mit dem Fahrrad ist ebenfalls gegeben.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt in den kurz- und langfristigen Waresortimenten. Mit einem Rewe-Verbrauchermarkt, einem Penny-Lebensmitteldiscounter und einem dm-Drogeriefachmarkt befinden sich insgesamt drei strukturprägende Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums. Neben einer Bäckerei und einer Tankstelle befinden sich auch ein Möbelgeschäft und ein Sonderpreis-Baumarkt am Standort.



Abbildung 13: Nahversorgungszentrum Händelstraße

Das Nahversorgungszentrum Händelstraße ist modern und leistungsfähig aufgestellt. Insgesamt wird im NVZ Händelstraße von den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.100 qm ein Umsatz von rd. 18,5 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 24 %, in der Zone 2 sind etwa 8 % zu erwarten.

Marktanteile des Edeka-Markts (inkl. Bäckerei) nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,0	31,8	53,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,3	2,6	7,8
Marktanteile	24%	8%	15%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	25,9	43,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	39,9	57,7	97,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,7	2,8	8,5
Marktanteile	14%	5%	9%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 8 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>10</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 9,2 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 8,5 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

#### Umsatzstruktur des Edeka-Markts inkl. Bäckerei (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.532	5.600	8,5
aperiodischer Bedarf	168	4.000	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.700</b>	<b>5.400</b>	<b>9,2</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Verlagerung und Erweiterung eines bereits etablierten Nahversorgungsbetriebs<sup>11</sup>**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Edeka-Markts inkl. Bäckerei (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	866	5.900	5,1
aperiodischer Bedarf	94	4.000	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>960</b>	<b>5.700</b>	<b>5,5</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 9: Umsatzstruktur des Edeka-Markts (Status quo)**

<sup>10</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

<sup>11</sup> Eine einzelhandelsseitige Nachnutzung des Altstandorts ist vertraglich ausgeschlossen.



Der **Umsatzzuwachs<sup>12</sup>** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 2,9 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 2,7 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

#### Umsatzzuwachs des Edeka-Markts inkl. Bäckerei (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	666	3,4
aperiodischer Bedarf	74	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>740</b>	<b>3,7</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

#### Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts inkl. Bäckerei im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,0	31,8	53,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,0	1,2	3,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	4%	6%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	17,9	25,9	43,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	0%	1%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	39,9	57,7	97,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,1	1,3	3,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Edeka-Markts durch Vorhabenrealisierung**

<sup>12</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 15 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 8,5 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 9,2 Mio. €. Der durch die Erweiterung/Verlagerung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 3,4 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten

außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren.

- Die **Auswirkungen des Aldi-Planvorhabens** (s. Kap. 5.2: Betriebsaufgabe des Aldi-Markts in der Alleestraße und Neuansiedlung im Agatha Quartier) verteilen sich innerhalb der Zone 2, sodass die Umsatzumverteilungseffekte sich im Worst Case gegenseitig aufheben. Zusätzliche Effekte auf Betriebe anderer Zonen sind somit nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wird der **Bestandsumsatz von Edeka** abgezogen, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird. **Darüber hinaus wurden auch die Standorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt, um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden.**

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 23,6 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2026 um rd. 0,3 Mio. € ansteigen. Da der zu erweiternde Edeka-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Edeka in Höhe von rd. 5,1 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf rd. 18,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne Edeka).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von gut 3,1 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze).

Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (knapp 2,3 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 0,9 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 18,8 Mio. € gegenüber (ohne Edeka), ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**im Schnitt rd. 4,6 %.**

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Dorsten - Umsatzzuwachs (2026)

Periodischer Bedarf	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	5,35	18,29	<b>23,63</b>
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,26	<b>0,26</b>
abzgl. Bestandsumsatz Edeka	-5,11	0,00	<b>-5,11</b>
<b>Umsatz vor Ort (2026)</b>	0,24	18,55	<b>18,79</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	1,96	1,18	<b>3,14</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-1,94	-0,32	<b>-2,27</b>
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,02</b>	<b>0,85</b>	<b>0,87</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)</b>	<b>k.A.</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,6%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

**Aufgrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher derzeit auch an umliegenden Versorgungsstandorten einkaufen.** Das Vorhaben wird einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse binden können und den Nachfrageabfluss damit reduzieren. Somit wird das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, die von diesen Zuflüssen derzeit profitieren. Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Umsatzanteil des Vorhabens, der sich aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet (rd. 2,3 Mio. €) generiert zzgl. der Streuumsätze, vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte gerechnet (Worst-Case-Szenario), die derzeit am meisten von Kaufkraftzuflüssen profitieren (siehe Kapitel 5.3). Die Umsatzrückgänge für den ZVB Innenstadt werden bei dieser absoluten Worst-Case-Betrachtung bei maximal 5 % liegen. Für das NVZ Händelstraße ist mit Umsatzrückgängen von maximal 3 % zu rechnen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Edeka-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 4,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 4,6 % prospektiv für die Zone 2 zu erwarten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm bemisst sich somit anhand von [§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB<sup>13</sup>](#) in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen<sup>14</sup> und der Regionalplanung im Regionalverband Ruhr<sup>15</sup>.

Der [Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen](#) aus dem Jahr 2019 umfasst in Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (VK > 800 qm). Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### 6.5-1 (Ziel) Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

### 6.5-2 (Ziel) Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

---

<sup>13</sup> Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>14</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2019, kurz: LEP NRW.

<sup>15</sup> Vgl. Regionalplan Ruhr – Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (Feststellungsbeschluss Stand November 2023)

- *die Sortimente gemäß Anlage 1<sup>16</sup> und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

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

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

#### **6.5-3 (Ziel) Beeinträchtigungsverbot**

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

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine **Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten** aus 2021 hin zu prüfen.

## **7.2 Zur Integration des Vorhabenstandorts**

### **Zu Ziel 1:**

Laut LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen ausgewiesen werden. Nach dem

<sup>16</sup> Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

aktuell gültigen Regionalplan Ruhr (2023) befindet sich der Vorhabenstandort in der Kirchhellener Allee 100 im Dorstener Stadtteil Hardt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW, wonach Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind.

### Zu Ziel 2:

Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben soll außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden. Insofern ist der in den Festlegungen enthaltene Ausnahmetatbestand zu prüfen. Die folgenden Ausführungen orientieren sich dabei am Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021<sup>17</sup>:

- Bereits 2007 wurde im Gutachten der CIMA GmbH festgestellt, dass im Stadtteil Hardt Handlungsbedarf zum Ausbau der Nahversorgung besteht; seit damals wurde versucht, die Ansiedlung eines Nahversorgers voranzutreiben. Zahlreiche Einzelhandelsgutachten wurden seither erstellt, die diese Problematik immer wieder aufgriffen. Zuletzt auch im Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten aus 2021.
- Der Edeka-Vorhabenstandort befindet sich im unmittelbaren baulichen Siedlungszusammenhang mit verdichteten Wohngebieten des Dorstener Stadtteils Hardt. Diese grenzen nördlich und südlich an den Vorhabenstandort an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (östlich) der B 225 schließen baulich verdichtete Siedlungsgebiete des Stadtteils Feldmark an. Aufgrund der Trennwirkung durch die Bahntrasse, würde das Vorhaben auch eine Versorgungsfunktion für die westliche Feldmark übernehmen. Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem westlichen Bereich des Vorhabenareals sowie auf der landwirtschaftlichen Fläche neben dem Schulzentrum am Nonnenkamp ist perspektivisch zudem auch in Richtung Westen ein starker Wohnbezug gegeben. Der Standort ist somit als siedlungsintegriert zu bezeichnen.

Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Edeka- Verbrauchermarkt mit seinem eindeutigen Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (aktuell rd. 90 % der VKF) bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des im Bewusstsein der Verbraucher bereits verankerten Lebensmittelmarkts.

---

<sup>17</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW: Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen.



- Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets liegen keine zentralen Versorgungsbereiche vor, die beeinträchtigt werden könnten. Die direkt außerhalb des Einzugsgebiets liegenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadt: rd. 1,5 km entfernt sowie NVZ Händelstraße18: rd. 2,8 km entfernt), erreichen mit rd. 5 % respektive 3 % Werte die weit unter der kritischen Grenze von 10 % liegen (siehe separates Kapitel 7.3). Zudem ist aufgrund der großen Entfernung, der deutlich abweichenden Einzugsgebiete sowie der „dazwischenliegenden“ Nahversorgungsangebote eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Nebenzentren Holsterhausen (rd. 4 km) und Hervest (rd. 4 km) sowie der Nahversorgungszentren Alt-Wulfen (rd. 9 km), Wulfener Markt (rd. 10 km), Lembeck (rd. 15 km) und Rhade (rd. 19 km) ausgeschlossen.

- Innerhalb des Einzugsgebiets ist kein zentraler Versorgungsbereich gelegen, demnach steht die Möglichkeit einer integrierten Ausweichfläche nicht zur Verfügung. Zudem sind weitere potenzielle Standorte für einen großflächigen Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht offensichtlich und wurden im Einzelhandelskonzept auch nicht definiert. Dies liegt insbesondere in der kleinteiligen Struktur der Altstadt mit ihrem historischen Stadtgrundriss begründet. Die räumlichen Kapazitäten der Innenstadt sind ausgeschöpft, es ist nicht mehr möglich, einen weiteren Verbrauchermarkt in der Innenstadt anzusiedeln.

Ein weiterer Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt würde aufgrund der Entfernung zudem nicht wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen Versorgung im Stadtteil Hardt beitragen. Insofern sprechen städtebauliche und siedlungsstrukturelle Gründe gegen die Verlagerung von Edeka in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Gleiches gilt auch für die Nebenzentren Holsterhausen und Hervest, die sich beide rd. 4 km vom Vorhabenstandort entfernt, nördlich der Innenstadt befinden. Die Einzugsgebiete dieser beiden Zentren reichen nicht in den Stadtteil Hardt hinein, sodass diese Bereiche auch nicht die Nahversorgung der dortigen Bevölkerung übernehmen können. Im Übrigen bestehen auch dort keine Potenzialflächen, die das geplante Edeka-Vorhaben aufnehmen könnten.

- Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der Edeka-Markt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (knapp 5.400 Einwohner im 700 m-Radius; rd. 8.300 Einwohner im 1.000 m-Radius). Die Nahversorgungsfunktion lässt sich auch anhand des Einwohnerpotenzials begründen, aus der sich eine rechnerische Tragfähigkeit des Vorhabens mit Einwohnern aus dem unmittelbaren Standortumfeld ergibt. So zeigt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf Edeka prospektiv dort folgendes Bild:

<sup>18</sup> Hier ist auch auf die Trennungswirkung der Bahntrasse zu verweisen, sodass das Nahversorgungszentrum v.a. Versorgungsaufgaben für die östliche Feldmark übernimmt.

## Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens im Nahbereich (2023)

Bereich	Einwohner	35 % der Kaufkraft	Gesamtumsatz PB Vorhaben*	Entspricht X % vom NFP
700 m Radius	5.354	7,7	8,5	39%
1.000 m Radius	8.300	11,9	8,5	25%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*Worst-Case-Annahme. PB = Periodischer Bedarf

Tabelle 13: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Edeka-Markts inkl. Bäckerei im Nahbereich (2023)

Unter Verwendung des 1.000 m-Radius gemäß Einzelhandelserlass NRW 2021 liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 25 % und verdeutlicht die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens.

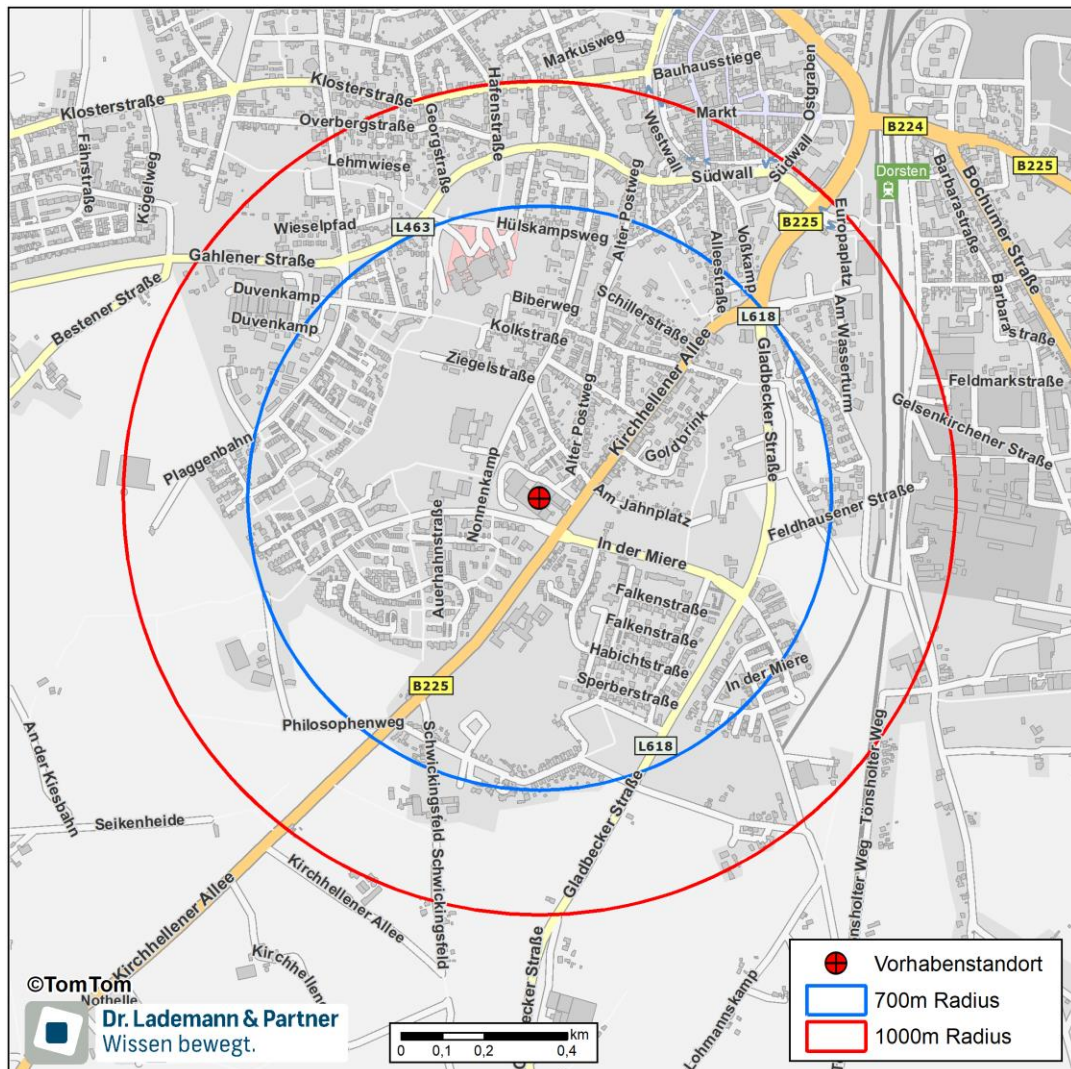


Abbildung 14: Nahbereich des Vorhabens (700 m-Radius vs. 1.000 m Radius)

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und Modernisierung sowie zu kunfts-fähigen Absicherung des bereits heute großflächigen Lebensmittelbetriebs, im unmittelbaren Umfeld des Altstandorts. Es ist zudem nochmals darauf hinzuweisen, dass der Edeka-Markt an die heutigen Bedarfe eines modernen Lebensmittelbetriebs

angepasst werden soll. Die geplante Verkaufsflächendimensionierung von 1.700 qm (+ 740 qm gegenüber dem status quo) ist demnach als verhältnismäßig zu bezeichnen.

Bereits seit vielen Jahren ist der Umstand bekannt, dass im Dorstener Stadtteil Hardt ein Versorgungsdefizit innerhalb der Nahversorgung besteht. Dieses soll mit dem hier geprüften Vorhaben beseitigt werden. Der Vorhabenstandort befindet sich in siedlungsintegrierter Lage, innerhalb des 1.000 m-Radius leben rd. 8.300 Menschen, für die das Vorhaben eine wesentliche Nahversorgungsfunktion übernehmen wird. Die Verlagerung und Erweiterung ist vor dem Hintergrund veränderter Bedarfe im Lebensmitteleinzelhandel und zur nachhaltigen Absicherung des Verbrauchermarkts mit einer breiten und tiefen Angebotskompetenz erforderlich. Damit dient das Vorhaben der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung einer wohnortnahen Versorgung. Die nächstgelegenen Zentren befinden sich so weit entfernt, dass sie die fußläufige Nahversorgung in Hardt auch nicht übernehmen können. Außerdem fehlen in den Zentren mögliche Potenzialflächen für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarkts. Zudem sind auch keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dorsten zu erwarten. Das Vorhaben erfüllt den Ausnahmetatbestand des LEP NRW für Nahversorgungsbetriebe und ist damit auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die

Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 4,6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, die Zone 2. Hier ist im Worst Case von Umsatzrückgängen in Höhe von etwa 4,6 % auszugehen, womit der kritische Schwellenwert deutlich unterschritten wird. Der prognostizierte vorhabeninduzierte Umsatzrückgang wird demnach kaum spürbar sein und sich stattdessen auf dem Niveau typischer konjunktureller Schwankungen bewegen. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung können ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann gänzlich ausgeschlossen werden.

Für die Zone 1 bewegen sich die Umsatzrückgänge unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. €, sodass diese Standortlagen von dem Vorhaben nicht spürbar betroffen sein werden. Diese Standortlagen sind vor allem deswegen

kaum betroffen, weil hier keine typgleichen/typähnlichen Anbieter ansässig sind die in einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis stehen.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Händelstraße unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt. Für die untersuchten Einzelhandelslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. 3 bis 5 %, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreiten. Die Angebote im ZVB Innenstadt Dorsten weisen ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet auf und werden auch in Verbindung mit anderen Besuchsanlässen (Shopping, Dienstleistungen) aufgesucht. Es besteht demnach nur partiell für die Einwohner im Einzugsgebiet von Edeka ein identischer Besuchsanlass. Das NVZ Händelstraße speist seinen Umsatz vor allem aus dem zugeordneten Nahbereich, welcher von dem Einzugsgebiet des Vorhabens sehr deutlich abweicht. Ein Umschlagen von wettbewerblichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher Art können demnach ausgeschlossen werden. Insgesamt stellen die untersuchten Standortlagen leistungsfähige Einzelhandelsstandorte dar, welche ihre jeweilige Funktion in vollem Umfang erfüllen können. Faktisch werden die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets zudem geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden. Gleichwohl ist aufgrund der großen Entfernung, der deutlich abweichenden Einzugsgebiete sowie der „dazwischenliegenden“ Nahversorgungsangebote eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Nebenzentren Holsterhausen (rd. 4 km) und Hervest (rd. 4 km) sowie der Nahversorgungszentren Alt-Wulfen (rd. 9 km), Wulfener Markt (rd. 10 km), Lembeck (rd. 15 km) und Rhade (rd. 19 km) ausgeschlossen.

Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Absicherung des Anbieters und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet und im unmittelbaren Nahbereich bei. Aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten ist der Edeka-Markt fußläufig zu erreichen. Mit der Realisierung des Edeka-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die Nahversorgungssituation zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Ein aktuell bestehendes Versorgungsdefizit im Stadtteil Hardt sowie der westlichen Feldmark wird durch das Vorhaben behoben.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten

Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Die Stadt Dorsten verfügt über ein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept<sup>19</sup> aus 2021. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Hierbei wurden u.a. folgende Ziele und Grundsätze zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

**Grundsatz 2:** Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll möglichst nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtbereichen eine besondere Bedeutung zu.

**Grundsatz 3:** Die Dimensionierung der Betriebe soll die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen sollen gleichzeitig Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn die wohnortnahe Grundversorgung der Bewohner im Einzugsgebiet nicht gewährleistet ist. Die Versorgungssituation der zentralen Versorgungsbereiche darf hierdurch nicht gefährdet werden.

**Grundsatz 6:** Grundsätzlich muss bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels gewährleistet sein, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz stellt keinen Wettbewerbsschutz dar. Vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet insgesamt.

<sup>19</sup> Vgl. Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten 2021 (Stadt Dorsten – Stadtplanungsabteilung).

Neben der Entwicklungspriorität und Absicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt für zentrenrelevanten Einzelhandel, wird die Entwicklung der Nahversorgung empfohlen. Dabei steht die Grundsicherung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen im Vordergrund. Unter der Prämisse zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, soll zudem ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen Spielraum zur Weiterentwicklung zugesprochen werden.

*„Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung mit einem zunehmend höheren Anteil an älteren, allein lebenden und ethnisch unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen kommt einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung hohe Bedeutung zu. Dieses Ziel umfasst neben der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch die Verbesserung des Nahversorgungsangebots in Wohnquartieren, sofern eine wohnungsnahere Verbesserung durch Maßnahmen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht erreicht werden kann.“*

**Darüber hinaus wird das Edeka-Vorhaben bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten aus 2021 benannt. Hierbei wird dem verlagerten Betrieb eine wichtige Aufgabe zur wohnungsnahen Versorgung zugesprochen. Die Verträglichkeit wird bis zu einer Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm bestätigt (s. S. 64f.).**

Der Vorhabenstandort ist nicht Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Gleichwohl befindet sich der Vorhabenstandort in siedlungsintegrierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Dorsten. Darüber hinaus können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Dorsten ausgeschlossen werden; negative städtebauliche Auswirkungen sind insofern nicht zu erwarten (Kap. 7.3). Der Vorhabenstandort ist funktional richtig verortet und konzeptionell gewollt. Die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts dient dazu, den Markt modern und leistungsfähig aufzustellen sowie die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zukunftsfähig abzusichern.

Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Dorsten aus 2021 kompatibel.

# Fazit



## 8 Fazit

In der Stadt Dorsten (Kreis Recklinghausen) ist die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) von derzeit rd. 960 qm Verkaufsfläche auf sodann 1.700 qm VKF geplant. Für den Altstandort ist eine einzelhandelsseitige Nachnutzung ausgeschlossen. Bei dem Planstandort handelt es sich um das sog. Kriete-meyer-Grundstück an der Kirchhellener Allee, welches im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2021 als Potenzialfläche für die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geführt wird. Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden. Die Bewertung des Vorhabens erfolgte demnach auf Grundlage von § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen, im Regionalverband Ruhr sowie das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten 2021 zu berücksichtigen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum generieren vor allem aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung zusätzliche Entwicklungspotenziale für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Dorsten.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das südwestliche Stadtgebiet von Dorsten. Im Norden wird das Einzugsgebiet durch den Wesel-Datteln-Kanal und den Südwall südlich der Innenstadt begrenzt. In südlicher Richtung reicht das Einzugsgebiet bis zur Stadtgrenze von Dorsten.

Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Marktwirksamkeit in 2026 beträgt etwa 13.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 97,6 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 53,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf, was einem Zuwachs bis 2026 von rd. 0,9 Mio. € entspricht.

Auf einer Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente von rd. 3.800 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets aktuell ein Umsatz von rd. 23,6 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente). Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets weisen auf eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Kaufkraftabflüsse an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets hin. Das liegt aber auch darin begründet, dass sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Dorsten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets befindet, welches ein deutlich größeres Einzugsgebiet ansprechen kann als der Edeka-Markt.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich für den Edeka-Markt (inkl. Bäckerei) ein prospektives Umsatzvolumen von insgesamt rd. 9,2 Mio. €, wovon rd. 8,5 Mio. € auf den

nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen. Der durch das Vorhaben induzierte prüfungsrelevante Zusatzumsatz beläuft sich im nahversorgungsrelevanten Bedarf auf rd. 3,4 Mio. €. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs von rd. 6 %-Punkten innerhalb des Einzugsgebiets.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets im Schnitt rd. 4,6 %. Die höchsten Auswirkungen sind mit rd. 4,6 % für die Zone 2 zu erwarten. Für die Zone 1 bewegen sich die Umsatzrückgänge unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. €, sodass diese Standortlagen von dem Vorhaben nicht spürbar betroffen sein werden. Die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge werden damit kaum spürbar sein und bewegen sich auf dem Niveau typischer konjunktureller Schwankungen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche aber auch der verbrauchernahen Versorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot und steht auch mit den weiteren Kriterien aus dem LEP NRW vollständig im Einklang. Es trägt zur Qualifizierung der wohnortnahen Nahversorgung bei.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten aus 2021 ist der Vorhabenstandort nicht Teil eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Gleichwohl befindet sich der Vorhabenstandort in siedlungsintegrierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Dorsten. Zudem wird das Edeka-Vorhaben bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Dorsten aus 2021 benannt. Hierbei wird dem verlagerten Betrieb eine wichtige Aufgabe zur wohnungsnahen Versorgung zugesprochen und ist damit konzeptionell richtig verortet. Die Verträglichkeit wird bis zu einer Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm bestätigt. Darüber hinaus können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Dorsten ausgeschlossen werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung und Erweiterung eines bereits etablierten Verbrauchermarkts. Durch die Erweiterung/Modernisierung des Betriebs wird die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zukunftsfähig abgesichert. Die Erweiterung des Edeka-Markts ist mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.700 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 19.01.2024/22.03.2024

Ulrike Rehr

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH