



Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.

Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung vorhandener Lebensmittel- märkte in Sprockhövel- Niedersprockhövel

Standort: Niedersprockhövel,
Beisenbruchstraße 10



Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch (Projektleiter)
Tim Henry Köster
Julian Volz

Köln, den 24. Mai 2025

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Hinweis zur vorliegenden Fassung des Gutachtens vom Mai 2025

Die vorliegende Fassung der Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2025 stellt die Aktualisierung einer Untersuchung aus dem Jahr 2021 dar. Im Rahmen der Aktualisierung fand eine Neuaufnahme der Wettbewerbssituation durch Vor-Ort-Begehungen statt. Ferner wurden die ökonomischen Berechnungen auf der Grundlage aktueller Daten zur Angebots- und Nachfrageseite (Bevölkerungszahlen Sprockhövel, Verbrauchsausgaben, Kaufkraftkennziffer Sprockhövel, Flächenleistungen im Einzelhandel etc.) aktualisiert. Schließlich fanden Änderungen auf Ebene der Regionalplanung (Regionalplan Ruhr) ebenso Berücksichtigung wie die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel (2023). Hinsichtlich der geplanten Nutzungen wurde in Ergänzung zu der bereits in der Vergangenheit verfolgten Variante einer Verlagerung des unweit bereits ansässigen REWE-Marktes auch die Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes an dem Planstandort geprüft.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2 Methodisches Vorgehen	7
3 Planvorhaben	8
3.1 Beschreibung des Planvorhabens	8
3.2 Räumliche Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
3.3 Lage und Umfeld des Planstandortes	10
3.4 Planungsrechtliche Einordnung	12
3.5 Umsatzerwartung des Planvorhabens	14
4 Angebots- und Nachfrageanalyse	16
4.1 Abgrenzung des Kundeneinzugsgebietes	16
4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet	17
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	17
4.3.1 Stadt Sprockhövel	18
4.3.2 Stadt Hattingen	20
4.3.3 Stadt Witten	21
4.3.4 Stadt Wetter	23
5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben	25
5.1 Methodische Vorbemerkungen	25
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	26
5.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	26
5.2.2 Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	28
5.3 Städtebauliche Auswirkungen	29
5.4 Marktanteilsprognose	30
6 Stadt- und Regionalverträglichkeit	32
6.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Stadt Sprockhövel	32
6.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW	33
7 Alternative Prüfung der Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes	36
8 Abschließende Bewertung	42

Abbildungen

Abb. 1: Übersicht derzeitige Verkaufsfläche am Vorhabenstandort und Verkaufsfläche nach Realisierung des Vorhabens	8
Abb. 2: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
Abb. 3: Lage des Planstandortes	10
Abb. 4: Planstandort	11
Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Ruhr (2024)	12
Abb. 6: Flächennutzungsplan Stadt Sprockhövel	12
Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Im Beisenbruch“ (links) und Änderungsbereich der 1. Änderung (rechts)	13
Abb. 8: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel (2023)	14
Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens	15
Abb. 10: Kundeneinzugsgebiet und wesentliche Wettbewerbsstruktur	16
Abb. 11: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	17
Abb. 12: Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiet	18
Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Sprockhövel	19
Abb. 14: Zentraler Versorgungsbereich Niedersprockhövel	19
Abb. 15: Zentraler Versorgungsbereich Haßlinghausen	20
Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Hattingen	20
Abb. 17: Hauptzentrum Innenstadt Hattingen	21
Abb. 18: Nahversorgungszentrum Welper	21
Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Witten	22
Abb. 20: Stadtteilzentrum Herbede	22
Abb. 21: Nahversorgungszentrum Im Hammertal	22
Abb. 22: Nahversorgungszentrum Bommern	23
Abb. 23: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Wetter	23
Abb. 24: Nahversorgungszentrum Wengern	24
Abb. 25: Nahversorgungszentrum Grundschoßtel	24
Abb. 26: Nahversorgungszentrum Volmarstein	24
Abb. 27: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	27
Abb. 28: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	28
Abb. 29: Marktanteilsprognose des Gesamtvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	31
Abb. 30: Marktaberschöpfung der fünf Lebensmittelmärkte (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel)	31
Abb. 31: Handelszentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel	32
Abb. 32: Verkaufsfläche und Umsatz einer EDEKA-Filiale	36
Abb. 33: Gegenüberstellung der zu prüfenden Nutzungskonzepte	37

Abb. 34: Alternativenprüfung: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	38
Abb. 35: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	39
Abb. 36: Marktanteilsprognose des Gesamtvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	40
Abb. 37: Marktaberschöpfung der sechs Lebensmittelmärkte (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel)	40

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Sprockhöveler Stadtteil Niedersprockhövel planen die innerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs Niedersprockhövel ansässigen Anbieter REWE und LIDL eine Neuaufstellung ihrer Filialen. Die Planung sieht eine Verlagerung des REWE-Marktes an den LIDL-Standort an der Beisenbruchstraße 10 vor. Die Verkaufsfläche des REWE-Marktes soll hierbei von derzeit rd. 950 m² auf rd. 1.440 m² erweitert werden (inkl. Backshop). Hinsichtlich des LIDL-Marktes sind ein Abriss sowie ein anschließender Neubau der Filiale auf dem gleichen Grundstück vorgesehen. Auch hier ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 970 m² auf rd. 1.540 m² geplant.

Informationen zu möglichen Nachnutzungen für den freiwerdenden REWE-Markt liegen nicht vor; eine erneute Handelsnutzung ist nicht ausgeschlossen.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung stellt eine gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens insbesondere im Hinblick auf die relevanten Zielvorstellungen der Stadt Sprockhövel (Einzelhandelskonzept) sowie die Vorgaben der Landesplanung, dargelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dar.

Folgende Fragestellungen werden behandelt:

- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste sind für die projektrelevanten Anbieter in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sprockhövel sowie in den benachbarten Kommunen Hattingen, Witten und Wetter zu erwarten?
- Welche ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit den Aussagen und Zielsetzungen des gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel¹, das im Jahr 2023 für den Stadtteil Niedersprockhövel fortgeschrieben wurde²?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (LEP NRW) gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

Gesondert wurde zudem als Alternative zur Verlagerung des ansässigen REWE-Marktes die Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes mit jeweils gleicher Gesamtverkaufsfläche geprüft.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2016): 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sprockhövel. Köln.

² CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel 2023. Köln.

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen zu dem Vorhaben.
- Für die Analyse der Angebotssituation wurde im September 2021 eine aktuelle Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in der Stadt Sprockhövel und in Teilbereichen der Nachbarkommunen Hattingen, Witten und Wetter (Ruhr) durchgeführt; im Januar 2025 erfolgte eine erneute Überprüfung der Angebotssituation mit einer Aufnahme der zwischenzeitlichen Veränderungen. Hierbei wurden in den innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Zentralen Versorgungsbereichen die Verkaufsflächen aller relevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe³ nach Sortimenten differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt. Außerhalb der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche wurden die entsprechenden Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und mehr erhoben. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist Abb. 2 zu entnehmen.
- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel 2016, der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel (2023) sowie mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW.
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Zeitraum September - Oktober 2021 erarbeitet; im Januar und Februar 2025 erfolgte eine Aktualisierung der Untersuchung, die auch einer Überprüfung der Angebotssituation durch eine erneute Vor-Ort-Begehung beinhaltete. Die vorliegende Fassung vom Mai 2025 schließt auch die Prüfung einer EDEKA-Neuansiedlung als Alternative zur Verlagerung des REWE-Marktes ein (Kap. 7).

³ v. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser, Bäckereien, Metzgereien

3 Planvorhaben

3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Das Planvorhaben sieht eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes an dem Standort Beisenbruchstraße 10 vor. Hierbei ist der Abriss mit anschließendem Neubau des bestehenden LIDL-Marktes sowie die Verlagerung des bestehenden REWE-Marktes vom Standort Hauptstraße 87 zum Vorhabenstandort vorgesehen. Beide Anbieter verfolgen mit dem Neubau eine Erweiterung der Verkaufsfläche.

Abb. 1: Übersicht derzeitige Verkaufsfläche am Vorhabenstandort und Verkaufsfläche nach Realisierung des Vorhabens

	Verkaufsfläche (in m²)		
	Bestand	Erweiterung	Differenz zum Bestand
Lidl			
Nahrungs- und Genussmittel	780	1.240	+ 460
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	120	+ 40
übrige Sortimente	110	180	+ 70
SUMME	970	1.540	+ 570
Rewe			
Nahrungs- und Genussmittel	790	1.180	+ 390
Drogerie- und Parfümeriewaren	80	130	+ 50
übrige Sortimente	80	130	+ 50
SUMME	950	1.440	+ 490
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	1.570	2.420	+ 850
Drogerie- und Parfümeriewaren	160	250	+ 90
übrige Sortimente	190	310	+ 120
SUMME	1.920	2.980	+ 1.060

Quelle: cima (2025)

Die Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes soll von derzeit rd. 970 m² auf insgesamt rd. 1.540 m² erweitert werden. Gemäß branchenüblicher Verkaufsflächenanteile wird sich die Gesamtverkaufsfläche nach der Erweiterung durch 1.240 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel, 120 m² VKF Drogerie- und Parfümeriewaren sowie 180 m² VKF übrige Sortimente zusammensetzen. Der Anbieter REWE sieht eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit rd. 950 m² auf rd. 1.440 m² vor. Die Verkaufsfläche des zu prüfenden REWE-Marktes setzt sich nach Erweiterung aus 1.180 m² VK Nahrungs- und Genussmittel, 130 m² Drogerie- und Parfümeriewaren sowie 130 m² sonstige Sortimente zusammen.

Beide Märkte werden unter Berücksichtigung der weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente (Zeitungen, Blumen) einen Anteil von mindestens 90 % nahversorgungsrelevanter Sortimente aufweisen, da für die

weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente (Schnittblumen, Zeitschriften) in beiden Fällen ca. 25 m² VKF einzuplanen sind.

Im Vergleich zu den bestehenden Strukturen geht mit dem Gesamtvorhaben somit ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche von derzeit rd. 1.920 m² auf rd. 2.980 m² (+ 1.060 m²) einher. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt der Zuwachs der Verkaufsfläche 850 m², im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren 90 m² und 120 m² Verkaufsfläche entfallen auf übrige Sortimente (Abb. 1).

3.2 Räumliche Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Planstandort liegt im Norden der Stadt Sprockhövel im Stadtteil Niedersprockhövel. Die Stadt Sprockhövel zählte im Oktober 2024 insgesamt 25.031 Einwohner⁴. Aufgrund der Nähe des Planstandortes zu den Nachbarkommunen Hattingen, Witten und Wetter (Ruhr), umfasst das Untersuchungsgebiet nicht nur das Stadtgebiet Sprockhövel, sondern auch Teilräume der Nachbarkommunen Hattingen, Witten und Wetter (Ruhr).

Abb. 2: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Quelle: cima (2021); Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG (2021); Grundlagen: cima (2016): 1. Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Sprockhövel, BBE (2017): Masterplan Einzelhandel der Stadt Hattingen. Fortschreibung 2017, GMA (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wetter (Ruhr) (2018), Junker + Kruse (2016): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2016. Fortschreibung.

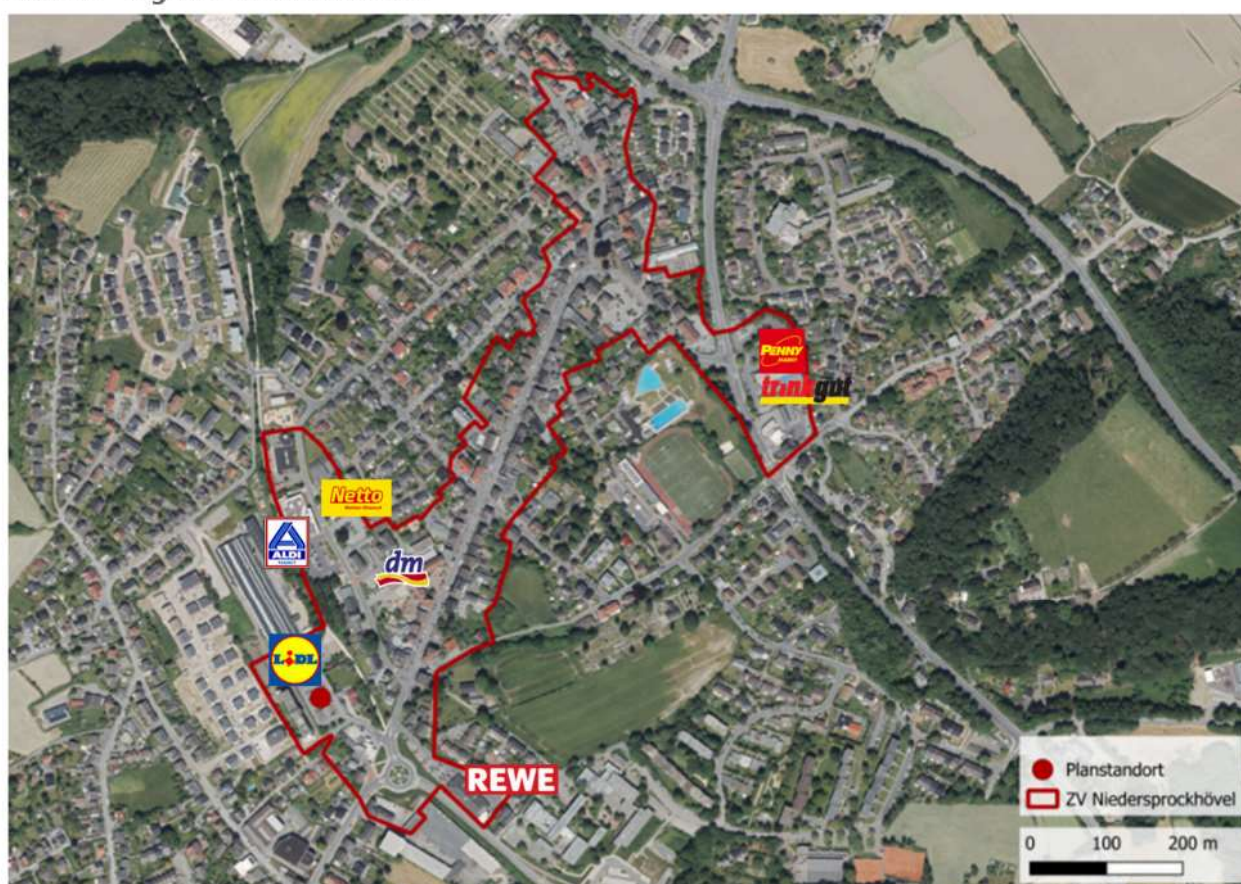
⁴ Stadt Sprockhövel (www.sprockhoevel.de)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen zehn Zentrale Versorgungsbereiche. Mit den Zentralen Versorgungsbereichen Niedersprockhövel und Haßlinghausen befinden sich zwei dieser Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Sprockhövel. In Hattingen kommen das Hauptzentrum Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Welper hinzu, in Witten das Stadtteilzentrum Herbede und die Nahversorgungszentren Im Hammertal und Bommern und in Wetter (Ruhr) die Nahversorgungszentren Wengern, Grundschöttel und Volmarstein.

3.3 Lage und Umfeld des Planstandortes

Der Planstandort befindet sich innerhalb des Stadtteil Niedersprockhövel im Süden des Siedlungsgebietes an der Beisenbruchstraße (Abb. 3).

Abb. 3: Lage des Planstandortes



Quelle: cima (2025)

Der Standort ist nicht nur aufgrund seiner Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches als städtebaulich integriert zu bewerten: Im Westen, Norden, Osten und Süden befinden sich in fußläufiger Entfernung Wohnquartiere des Stadtteils Niedersprockhövel. Auch die für die städtebauliche Integration geforderte fußläufige ÖPNV-Anbindung ist durch die in rd. 200 m Entfernung liegende Haltestelle „Niedersprockhövel Post“ gegeben. Unmittelbar westlich des Planstandortes entstand seit 2021 das Neubaugebiet Im Beisenbruch mit 76 Wohneinheiten.

Nur durch die ehemalige Bahntrasse sowie vorhandene Grünflächen getrennt befinden sich nordöstlich angrenzend die ebenfalls dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Anbieter ALDI, NETTO und DM. Im Westen des Planstandortes befindet sich derzeit noch das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Hauhinco.

Die Beisenbruchstraße geht von der Wuppertaler Straße bzw. Hauptstraße und somit der Haupteinfahrstraße des Zentrums in Niedersprockhövel ab. Dem Planstandort ist hierdurch eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr zu bescheinigen.

Abb. 4: Planstandort



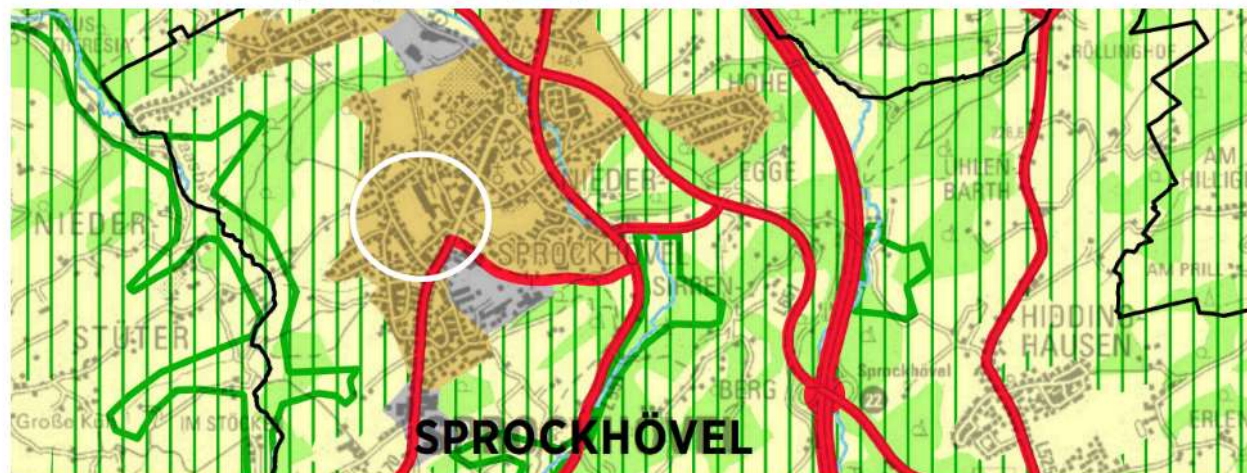
Quelle: cima (2021)

3.4 Planungsrechtliche Einordnung

Regionalplan

Im Regionalplan Ruhr, der am 28.02.2024 in Kraft getreten ist, wird der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Da nach dem Landesentwicklungsplan NRW Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind, liegt auf der Ebene des Regionalplanung diese Voraussetzung für das Vorhaben vor.

Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Ruhr (2024)

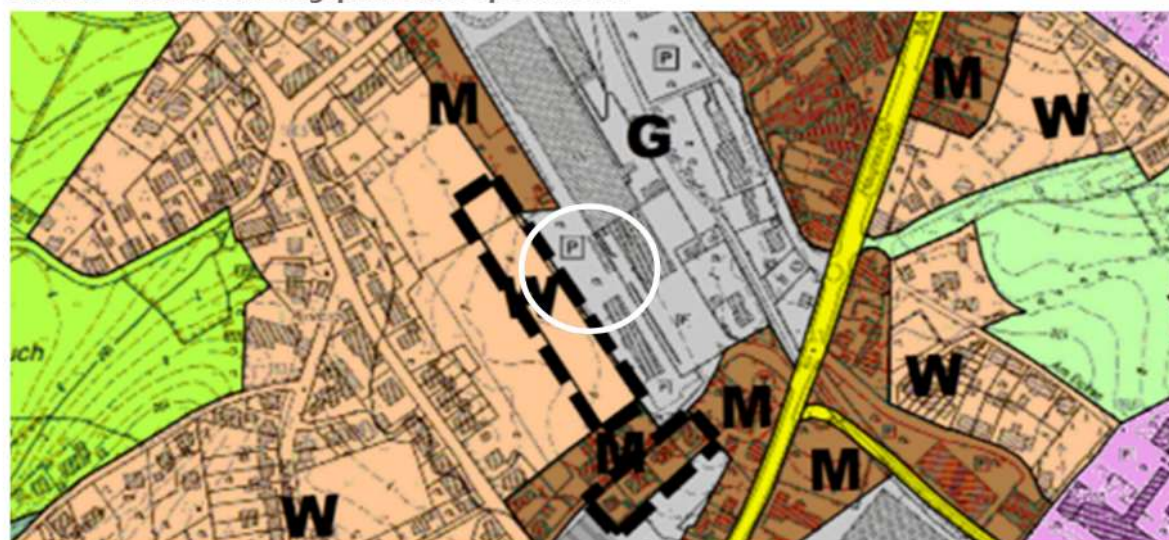


Quelle: RVR-Regionalplanung (2024): Regionalplan Ruhr

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sprockhövel wird der Planstandort als gewerbliche Baufläche dargestellt; die Stadt Sprockhövel hat jedoch bereits das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Beisenbruchstraße" angestoßen. Planerische Ziel ist es, im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 mit der Darstellung eines Sondergebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der vorliegenden Planung zu schaffen.

Abb. 6: Flächennutzungsplan Stadt Sprockhövel



Quelle: Stadt Sprockhövel

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Im Beisenbruch“. Der Bebauungsplan ist seit dem 04.03.2021 rechtskräftig und weist für den betroffenen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Einzelhandelsnutzungen sind bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Da es sich bei den geplanten Ansiedlungen um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt Sprockhövel hat ein entsprechendes Änderungsverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 73 angestoßen; planerisches Ziel ist es, mit einer Sondergebietsfestsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittelvollsortimenter zu schaffen.

Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Im Beisenbruch“ (links) und Änderungsreich der 1. Änderung (rechts)



Quelle: Stadt Sprockhövel

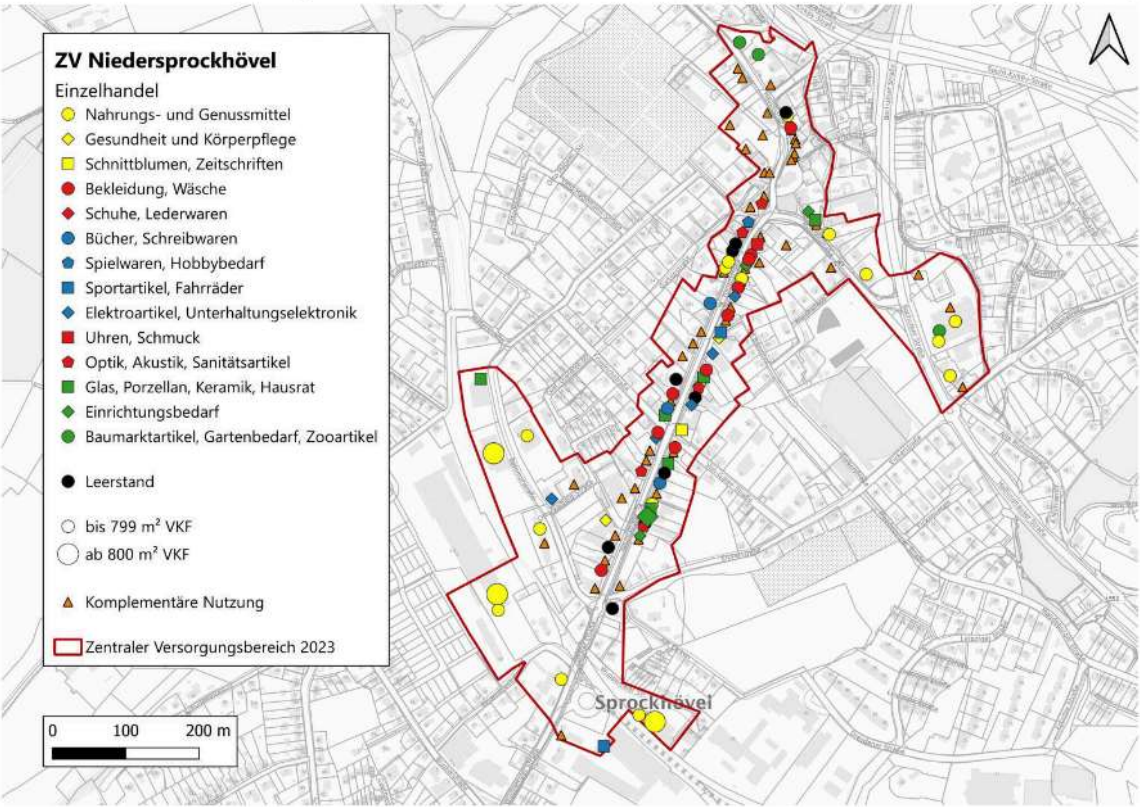
Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel 2023

Im Jahr 2023 erfolgt mit der „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln) eine Aktualisierung der Bestandsdaten und eine Überprüfung der konzeptionellen Aussagen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Niedersprockhövel.

Die Teilfortschreibung kommt u.a. zu folgenden projektrelevanten Ergebnissen:

- Die Funktion der Ortsmitte von Niedersprockhövel als eines der beiden Hauptzentren der Stadt Sprockhövel wurde bestätigt.
- Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sprockhövel (2016) kann grundlegend beibehalten werden; aufgrund der Planung an der Beisenbruchstraße (LIDL-Neubau / REWE-Verlagerung) wird lediglich im Südwesten eine kleinräumige Arrondierung empfohlen. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches gemäß der Teilfortschreibung ist Abb. 8 zu entnehmen.
- Zum Ausbau und langfristigen Sicherung der Nahversorgung im zugewiesenen Versorgungsgebiet des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel wird die Umsetzung der aktuellen Planungen an der Beisenbruchstraße (LIDL-Neubau / REWE-Verlagerung) gutachterlich befürwortet („Mit den angeführten Planungen [gemeint ist das Planvorhaben und die Neuaufstellung des PENNY-Marktes an der Bochumer Straße] wird die Nahversorgung im Stadtteil dauerhaft gesichert und der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Versorgungsfunktion gestärkt“ (cima (2023, S. 21))).

Abb. 8: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel (2023)



Quelle: cima (2023)

3.5 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Bestimmung des zu erwartenden Umsatzes für das Planvorhaben erfolgt unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und der marktüblichen Flächenleistungen von Lebensmittelmarktbetreibern.

Für die Fa. REWE ist nach Branchenveröffentlichungen bundesweit von einer durchschnittlichen Flächenleistung von 4.670 € / m² auszugehen, für die Fa. LIDL wird eine Flächenleistung von 10.100 € / m² angegeben.⁵ Hierbei ist zu beachten, dass dies Durchschnittswerte für Filialen unterschiedlicher Größe an unterschiedlichen frequentierten Standorten der beiden Betreiber darstellen. Während die Fa. REWE regelmäßig Standorte besetzt, die mit den Standortbedingungen in Sprockhövel vergleichbar sind, bevorzugt die Fa. LIDL häufiger Standorte mit höherer Kundenfrequenz. Ebenso zu berücksichtigen ist die über alle Betreiber hinweg festzustellende Beobachtung, dass mit wachsender Größe der Betriebe die Flächenproduktivität sinkt.

Die cima legt den nachfolgenden Berechnungen über alle Warengruppen hinweg eine Flächenleistung der Fa. LIDL von rd. 9.300 € / m² für die bestehende und von rd. 9.000 € / m² für die geplante Filiale zugrunde. Für die Fa. REWE wird von einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 5.100 € / m² für das Bestandsobjekt und rd. 4.700 € / m² für den geplanten Neubau angesetzt.

⁵ Hahn-Gruppe (2024): 19. Retail Real Estate Report 2024 / 2025. Bergisch Gladbach.

Unter dem Aspekt der Einhaltung eines Worst-Case-Szenarios aus gutachterlicher Sicht auszuschließen ist auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation mit einer unmittelbaren Nachbarschaft zu den Anbietern ALDI und NETTO eine überdurchschnittliche Flächenleistung. Mit diesem Vorgehen wird die Untersuchung dem von der Rechtsprechung geforderten Worst-Case-Ansatzes gerecht.

Derzeit erzielt der Anbieter LIDL am Planstandort aktuell nach cima-Berechnungen einen Gesamtumsatz von rd. 9,0 Mio. €. Unter Annahme der genannten durchschnittlichen Flächenproduktivität wird der LIDL-Markt bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.540 m² einen Gesamtumsatz von rd. 13,8 Mio. € und somit zusätzlich rd. 4,8 Mio. € pro Jahr mehr erzielen. Hiervon entfallen rd. 11,2 Mio. € auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (+ 3,9 Mio. €) und rd. 1,1 Mio. € auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren (+ 0,3 Mio. €). Hinsichtlich des REWE-Marktes wird bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.440 m² eine Steigerung des Gesamtumsatzes um rd. 1,9 Mio. € von derzeit rd. 4,8 Mio. € auf rd. 6,7 Mio. € erwartet. Mit rd. 5,5 Mio. € wird der größte Anteil auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (+ 1,4 Mio. €) entfallen und rd. 0,6 Mio. € auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren (+ 0,2 Mio. €).

Bei Realisierung des Gesamtvorhabens wird der Gesamtumsatz der Anbieter somit von rd. 13,8 Mio. € auf rd. 20,5 Mio. € ansteigen. Der Umsatz im untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel steigt von derzeit rd. 11,4 Mio. € auf rd. 16,7 Mio. € an. Im ebenfalls untersuchungsrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist ein Anstieg von derzeit rd. 1,2 Mio. € auf rd. 1,7 Mio. € zu erwarten.

Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz des Planvorhabens

		Umsatz (in €)	
	Bestand	Erweiterung	Differenz zum Bestand
Lidl			
Nahrungs- und Genussmittel	7,3	11,2	+ 3,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,7	1,1	+ 0,3
übrige Sortimente	1,0	1,5	+ 0,6
SUMME	9,0	13,8	+ 4,8
Rewe			
Nahrungs- und Genussmittel	4,1	5,5	+ 1,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,4	0,6	+ 0,2
übrige Sortimente	0,3	0,6	+ 0,3
SUMME	4,8	6,7	+ 1,9
Gesamtvorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	11,4	16,7	+ 5,3
Drogerie- und Parfümeriewaren	1,2	1,7	+ 0,5
übrige Sortimente	1,3	2,1	+ 0,8
SUMME	13,8	20,5	+ 6,7

Quelle: cima (2025)

4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitz innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer.⁷

Mit einem Wert von 113,9 liegt die Kaufkraftkennziffer von Sprockhövel über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 6.582 € im Jahr 2024⁸ (davon 2.761 € bei Nahrungs- und Genussmitteln und 530 € für Drogerie- und Parfümeriewaren) zugrunde gelegt (Bund), der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer angepasst wird. Für die Einwohner der Stadt Sprockhövel ergibt sich somit ein Kaufkraftpotenzial von 3.145 € pro Einwohner für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und von 604 € für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.

Innerhalb des Kundeneinzugsgebietes (= Kerneinzugsgebiet + erweitertes Einzugsgebiet) des Planvorhabens beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial auf insgesamt rd. 109,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 45,7 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 8,8 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren.

Abb. 11: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Kerneinzugsgebiet (rd. 12.700 Ew.)	erweitertes Einzugsgebiet (rd. 1.900 Ew.)
cima-Sortiment	(in Mio. €)	(in Mio. €)
Periodischer Bedarf	49,6	7,3
- Nahrungs- und Genussmittel	39,9	5,8
- Drogerie- und Parfümeriewaren	7,7	1,1
- übriger periodischer Bedarf	2,1	0,3
Aperiodischer Bedarf	45,4	6,6
SUMME	95,1	13,9

Abweichung in den Summenangaben beruhen auf Rundungsdifferenzen.
Quelle: cima (2025)

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Als Grundlage einer nachvollziehbaren und realitätsnahen Einschätzung möglicher Auswirkungen infolge der Realisierung des Planvorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Hierzu hat die cima im September 2021 eine vollständige Erhebung aller projektrelevanten Wettbewerber in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren innerhalb der im definierten Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche durchgeführt. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle projektrelevanten Anbieter ab einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² aufgenommen. Im Januar 2025 erfolgte eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch erneute Vor-Ort-Begehungen.

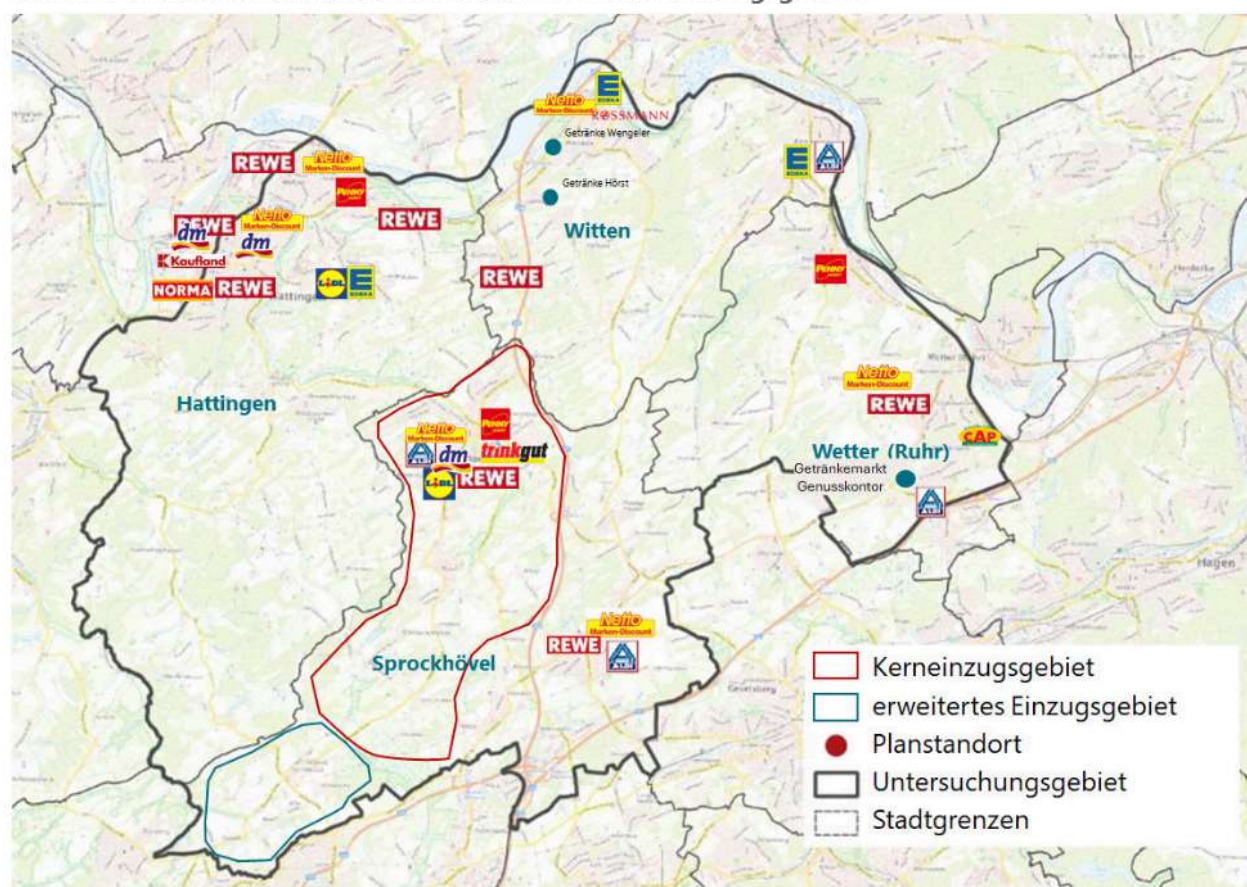
⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2024)
⁸ Quelle: cima (2024)

Die Wettbewerbsanalyse dient zum einen der Analyse der aktuellen Angebotssituation im Untersuchungsgebiet; zum anderen können so auch die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen aufgezeigt werden.

Abb. 12 gibt zunächst einen Überblick über die wesentliche Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes. Anschließend erfolgt eine Kurzdarstellung der vorhabenrelevanten Angebotssituation innerhalb der im Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche.

Die erwarteten Umsätze für die einzelnen Betriebe bzw. Standorte beruhen auf der differenzierten Aufnahme der Betriebe vor Ort, bei der u. a. Geschäftsgröße, Gestaltung des Verkaufsraumes und Warenpräsentation aufgenommen wurden. Hinzu kommen die Erreichbarkeit (u. a. Stellplatzangebot), die Sichtbarkeit des Betriebs und mögliche Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen. Ferner gehen in die Umsatzschätzungen Geschäftsberichte und andere Veröffentlichungen der bundesweiten Filialisten ebenso ein wie die Daten der firmeninternen Handelsdatenbank und verfügbare Publikationen.

Abb. 12: Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiet



Quelle: cima (2025)

4.3.1 Stadt Sprockhövel

Gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 bzw. der Teilfortschreibung für den Stadtteil Niedersprockhövel (2023) verfügt die Stadt Sprockhövel in den Stadtteilen Haßlinghausen und Niedersprockhövel über zwei Zentrale Versorgungsbereiche, die beide als gleichrangige Hauptzentren definiert sind. Das Planvorhaben liegt nach der kleinräumlichen Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Teilfortschreibung (2023) vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Nieder-

sprockhövel. Als relevante Anbieter sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel v. a. die Anbieter ALDI, NETTO, PENNY und TRINKGUT sowie verschiedene ergänzende Anbieter (u. a. des Ladenhandwerks) zu nennen. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird neben den entsprechenden Randsortimenten der Lebensmittelanbieter maßgeblich von einer Filiale der Fa. DM vorgehalten.

Der Zentrale Versorgungsbereich Haßlinghausen liegt rd. 6,5 km südlich des Planstandortes. Die Nahversorgung im Hauptzentrum Haßlinghausen wird v. a. durch die Anbieter ALDI, REWE und NETTO vorgehalten. Sie werden in ihrer Funktion von weiteren kleinflächigen Anbietern sowie Anbietern des Ladenhandwerks ergänzt. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird nach der Schließung des Drogeriemarktes DRONOVA (2023) nur noch über ein eingeschränktes Drogeriewarenangebot in Form der Randsortimente der Lebensmittelbetriebe vorgehalten.

Als Besonderheit ist für Sprockhövel darauf hinzuweisen, dass sich alle projektrelevanten Anbieter innerhalb der beiden Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bzw. unmittelbar angrenzend (NETTO Haßlinghausen) befinden.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Sprockhövel

	Verkaufs- fläche NuG	Umsatz NuG	Verkaufs- fläche Drogerie/ Parfümerie	Umsatz Drogerie/ Parfümerie
	(in m²)	(in Mio. €)	(in m²)	(in Mio. €)
Hauptzentrum Haßlinghausen	3.440	19,0	430	2,1
Hauptzentrum Niedersprockhövel	4.815	31,3	950	7,1
übrige Stadt Sprockhövel	-	-	-	-

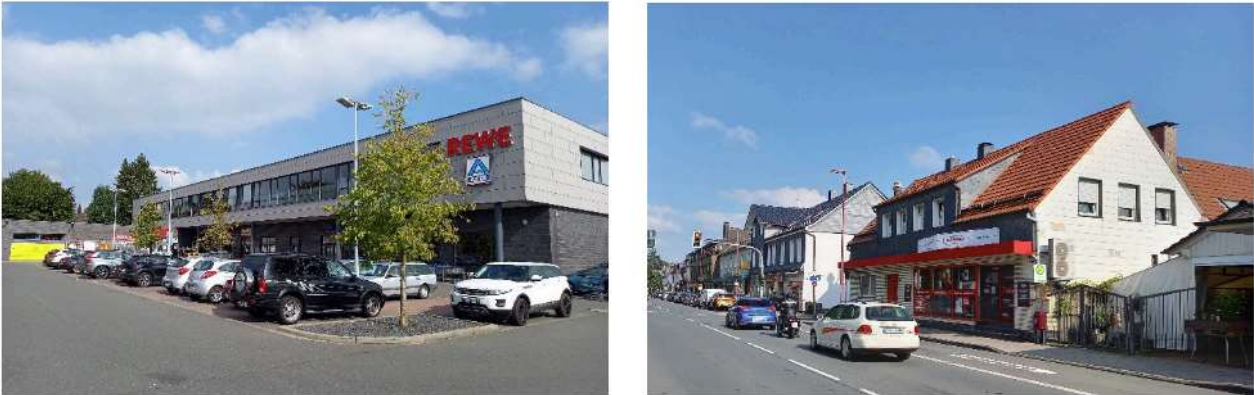
Quelle: cima (2025)

Abb. 14: Zentraler Versorgungsbereich Niedersprockhövel



Quelle: cima (2022)

Abb. 15: Zentraler Versorgungsbereich Haßlinghausen



Quelle: cima (2021)

4.3.2 Stadt Hattingen

Die Stadt Hattingen verfügt gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hattingen über drei Zentrale Versorgungsbereiche. Hiervon liegen mit dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Welper zwei Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im Hauptzentrum Innenstadt befinden sich mit den großflächigen Anbietern KAUF LAND und REWE sowie einer kleinflächigen NETTO-Filiale drei wesentliche Lebensmittelmärkte. Ergänzt wird das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch diverse weitere kleinteilige Anbieter (u. a. Obst- und Gemüseläden, Betriebe des Lebensmittelhandwerks). Das ebenfalls vorhabenrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird v. a. durch zwei Filialen des Drogeriefachmarktes DM sowie als Randsortiment des Anbieters KAUF LAND sowie der anderen Lebensmittelmärkte angeboten. Zudem befinden sich mit der STADT-PARFÜMERIE PIEPER und der Parfümerie DOUGLAS zwei weitere relevante Anbieter im Hauptzentrum.

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Nahversorgungszentrum Welper wird maßgeblich durch die Anbieter REWE und NETTO geprägt, die den wesentlichen Anteil am Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stellen und gleichzeitig als einzige Anbieter des Sortiments Drogerie- und Parfümeriewaren hervorzuheben sind. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird durch eine Bäckerei, eine Metzgerei, einen Kiosk sowie einen Tankstellenshop komplettiert.

Ebenfalls im Untersuchungsgebiet, aber außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche befinden sich auf Hattinger Stadtgebiet verschiedene Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche von über 400 m². Hierbei handelt es sich um Märkte der Firmen REWE (2), EDEKA, NORMA, LIDL, PENNY sowie drei Getränkemärkte. Dezierte Anbieter des Sortiments Drogerie- und Parfümeriewaren sind hier nicht anzutreffen.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Hattingen

	Verkaufsfläche NuG (in m²)	Umsatz NuG (in Mio. €)	Verkaufsfläche Drogerie/ Parfümerie (in m²)	Umsatz Drogerie/ Parfümerie (in Mio. €)
Hauptzentrum Innenstadt	6.590	35,7	1.425	9,8
NVZ Welper	1.680	8,7	120	0,6
übrige Stadt Hattingen	5.450	28,4	310	1,9

Quelle: cima (2025)

Abb. 17: Hauptzentrum Innenstadt Hattingen



Quelle: cima (2021)



Abb. 18: Nahversorgungszentrum Welper



Quelle: cima (2021)



4.3.3 Stadt Witten

Von der nördlich an die Stadt Sprockhövel grenzenden Stadt Witten liegen mit dem Stadtteilzentrum Herbede sowie den Nahversorgungszentren Im Hammertal und Bommern drei Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Im Vergleich der drei im Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Witten ist im Nebenzentrum Herbede das vielseitigste Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente aufzufinden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stechen die Anbieter NETTO und EDEKA hervor, die u. a. durch vier Bäckereien und eine Metzgerei ergänzt werden. Das Angebot mit Drogerie- und Parfümeriewaren wird durch die Filiale der Firma ROSSMANN sowie die Randsortimente der Anbieter ACTION, EDEKA und NETTO bestimmt.

Das Nahversorgungszentrum Im Hammertal zeichnet sich durch eine hohe Qualität des Nahversorgungsangebotes aus. Neben einem REWE-Markt mit Getränkemarkt sind eine Bäckerei sowie eine Metzgerei vorhanden.

Sowohl das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird im Nahversorgungszentrum Bommern von den großflächigen und modernen Anbietern EDEKA und ALDI gestellt, die eine Standortkooperation bilden.

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² lediglich in Form von Getränkemärkten.

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Witten

	Verkaufs- fläche NuG (in m²)	Umsatz NuG (in Mio. €)	Verkaufs- fläche Drogerie/ Parfümerie (in m²)	Umsatz Drogerie/ Parfümerie (in Mio. €)
Stadtteilzentrum Herbede	2.150	11,9	520	2,8
NVZ Im Hammertal	990	4,3	45	0,2
NVZ Bommern	2.365	14,2	190	1,1
übrige Stadt Witten	850	1,5	-	-

Quelle: cima (2025)

Abb. 20: Stadtteilzentrum Herbede



Quelle: cima (2021)

Abb. 21: Nahversorgungszentrum Im Hammertal



Quelle: cima (2021)

Abb. 22: Nahversorgungszentrum Bommern



Quelle: cima (2021)

4.3.4 Stadt Wetter

Auf dem Stadtgebiet der Nachbarkommune Wetter befinden sich mit den Nahversorgungszentren Wengern, Grundschtötel und Volmarstein drei Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die projektrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren werden im Nahversorgungszentrum Wengern vorrangig von dem Lebensmitteldiscounter PENNY vorgehalten. Hinsichtlich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel ergänzen zwei Bäckerei sowie der Lebensmittelmarkt ISS WAS das Angebot, wobei ISS WAS als Randsortiment auch Drogerie- und Parfümeriewaren führt.

Die Nahversorgung im Nahversorgungszentrum Grundschtötel wird durch den im früheren REWE-Markt ansässigen NETTO-Markt gesichert. Eine Bäckerei vervollständigt das nahversorgungsrelevante Angebot in diesem Standortbereich.

Die Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum Volmarstein sind im Vergleich zu den Angebotsstrukturen in den anderen Zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet deutlich kleinteiliger. Ein CAP-Markt ist als vorhabenrelevanter Anbieter hervorzuheben, der u. a. durch einen kleinen Biomarkt mit-samt Bäcker ergänzt wird.

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche befinden sich mit einer Filiale des Lebensmitteldiscounters ALDI und dem Getränkemarkt GENUSSKONTOR im Gebiet Schöllinger Feld zwei weitere vorhabenrelevante Anbieter.

Abb. 23: Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Wetter

	Verkaufs- fläche NuG (in m²)	Umsatz NuG (in Mio. €)	Verkaufs- fläche Drogerie/ Parfümerie (in m²)	Umsatz Drogerie/ Parfümerie (in Mio. €)
NVZ Wengern	1.035	5,7	80	0,4
NVZ Grundschtötel	850	4,6	55	0,3
NVZ Volmarstein	520	1,8	30	0,1
übrige Stadt Wetter	1.360	5,8	60	0,4

Quelle: cima (2025)

Abb. 24: Nahversorgungszentrum Wengern



Quelle: cima (2021)



Abb. 25: Nahversorgungszentrum Grundschoettel



Quelle: cima (2021)



Abb. 26: Nahversorgungszentrum Volmarstein



Quelle: cima (2021)



5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen u. a. auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Befindet sich der Planstandort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs kann er einen wesentlichen Beitrag zur planerisch gewünschten Stabilisierung bzw. Aufwertung des Zentrums leisten. Dagegen führen Neuansiedlungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche häufig zu Umsatzverlagerungen, die mit einer Schwächung der Zentren verbunden sind. Befindet sich ein Betrieb in einer städtebaulich integrierten Lage, kann er für die Nahversorgung der Bewohner im fußläufigen Einzugsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen und ist planerisch daher vielfach zu befürworten.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereichs vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.⁹ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmenbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z.B. ein Lebensmittelvollsortimenter oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Standortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

⁹ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Im Folgenden werden für alle Varianten Auswirkungsanalysen erstellt und bewertet.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Das Planvorhaben sieht den Abriss und den Neubau des bestehenden LIDL-Marktes sowie die Verlagerung des REWE-Marktes an den derzeitigen LIDL-Standort an der Beisenbruchstraße vor. Beide Anbieter streben hierbei eine Erweiterung der bisherigen Verkaufsflächen an. Bei der Realisierung des Planvorhabens ist von einem Umsatz des Gesamtvorhabens von rd. 20,5 Mio. € pro Jahr auszugehen. Mit rd. 16,7 Mio. € entfällt der überwiegende Teil des Umsatzes auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren entfallen rd. 1,7 Mio. €. Diese Werte werden der Prognose der Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zugrunde gelegt. Bei der Umsatzverlagerung ist zu beachten, dass sowohl der Lebensmitteldiscounter LIDL als auch der Vollsortimenter REWE bereits seit mehreren Jahren an dem Planstandort bzw. in unmittelbarer Nähe platziert sind. Die derzeitigen Märkte erwirtschaften somit bereits eine geschätzte Umsatzleistung von insgesamt ca. 13,8 Mio. €, wovon ca. 11,4 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,2 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren entfallen. Es ist davon auszugehen, dass die bisher von den Anbietern erwirtschafteten Umsätze auch nach Realisierung des Vorhabens gebunden werden. Die Wettbewerbswirkungen und die erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze des bereits am Planstandort ansässigen LIDL-Marktes sowie des REWE-Marktes haben sich bereits in der Vergangenheit vollständig am Markt ausgewirkt. Bei der folgenden Prognose der Umsatzumverteilungen wird die Wirkung des Umsatzes nach Realisierung des Gesamtvorhabens betrachtet.

Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12. Februar 2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Ansiedlung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.¹⁰

Eine detaillierte Auswirkungsanalyse für die weiteren Randsortimente der beiden Märkte ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund des begrenzten Umfangs (+ 70 m² VKF bzw. + 50 m² VKF) nicht erforderlich. Die cima geht von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Flächen aus.

5.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die in Abb. 27 dargestellte Auswirkungsanalyse zeigt an, inwiefern die verschiedenen Standortbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes von der Realisierung des Vorhabens betroffen sein können. Wie im vorherigen Kapitel erläutert wurde, gibt es keine definierte quantitative Grenze, ab der ein Vorhaben als schädigend für die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches auszugehen ist. Als abwägungsrelevanter Richtwert gilt jedoch eine Umsatzverlagerung von 10 %, wobei in einigen Fällen auch bereits bei einer Umsatzverlagerung von 7 % die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches beeinflusst werden können.

Die größten Umsatzverlagerungen sind aus gutachterlicher Sicht mit 9,5 % des derzeitigen Umsatzes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel zu erwarten. Von den Verlagerungen wird jedoch nicht ein einzelner Betrieb betroffen sein. Vielmehr wird sich die Umsatzverlagerung v. a. auf die

¹⁰ vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6.

vorhanden Anbieter ALDI, NETTO und PENNY verteilen. Betriebsgefährdende Auswirkungen auf einzelne Betriebe sind aus diesem Grund nicht zu erwarten. Auch insgesamt wird der Zentrale Versorgungsbereich langfristig durch die Neuaufstellung der Anbieter und die Erweiterung der Verkaufsflächen profitieren anstatt ihn zu schädigen.

Ebenfalls abwägungsrelevant ist die zu erwartende Umsatzverlagerung für das Nahversorgungszentrum Im Hammertal in der Nachbarstadt Witten. Mit einer ermittelten Umsatzverlagerung von 8,1 % bleibt jedoch auch dieser Wert unterhalb von 10 %. Der Zentrale Versorgungsbereich kennzeichnet sich mit einem REWE-Markt, einem REWE-Getränkemarkt, einer Bäckerei und einer Metzgerei als funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum aus. Aus gutachterlicher Sicht ist aus diesem Grund weder eine einzelbetriebliche noch eine zentrenschädigende Wirkung durch das Planvorhaben zu erwarten.

Für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige Standortlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die zu erwartenden Umsatzverlagerungsquoten deutlich unterhalb der Abwägungsrelevanz. Für den Zentralen Versorgungsbereich Haßlinghausen liegt die erwartete Umsatzverlagerung bei 4,5 %, für die übrigen Anbieter in Hattingen bei 4,9 % und für das Nahversorgungszentrum Welper in der Nachbarstadt Hattingen bei 2,9 %. Betriebsgefährdungen sind hierbei für keinen Anbieter zu erwarten. Gleiches gilt für die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche und übrigen Standortbereiche, bei denen von Umsatzverlagerungen von jeweils unter 2 % ausgehen ist.

Abb. 27: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Bestand	11,4	11,4	100,0 %
übriger ZV Niedersprockhövel	19,9	1,90	9,5 %
Haßlinghausen (ZV)	19,0	0,85	4,5 %
übrige Stadt Sprockhövel	0,0	0,00	-
Hattingen Innenstadt (ZV)	35,7	0,15	0,4 %
Hattingen Welper (ZV)	8,7	0,25	2,9 %
übrige Stadt Hattingen	28,4	1,40	4,9 %
Witten Hammertal (ZV)	4,3	0,35	8,1 %
Witten Herbede (ZV)	11,9	0,15	1,3 %
Witten Bommern (ZV)	14,2	0,00	-
übrige Stadt Witten	1,5	0,00	-
Wetter Wengern (ZV)	5,7	0,00	-
Wetter Grundschoßtel (ZV)	4,6	0,00	-
Wetter Volmarstein (ZV)	1,8	0,00	-
übrige Stadt Wetter	5,8	0,00	-
diffus		0,25	
SUMME		16,70	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2025)

5.2.2 Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Nach Realisierung des Planvorhabens werden die beiden Lebensmittelmärkte in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren rd. 500.000 € mehr Umsatz erzielen als bisher. Rd. 400.000 € werden hierbei durch Verlagerungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Niedersprockhövel erzielt werden. Mit einer Umsatzverlagerungsquote von 6,8 % ist jedoch auch hier von keiner Betriebsgefährdung auszugehen; die Umsatzverlagerung wird auch in dieser Warengruppe verschiedene Anbieter betreffen.

Hinsichtlich der weiteren Zentralen Versorgungsbereiche und übrigen Standortlagen sind Verlagerungsquoten von maximal 2,6 % und somit deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz zu erwarten.

Eine Gefährdung von Betrieben kann aus gutachterlicher Sicht sowohl für Sprockhövel als auch die Nachbarstädte Hattingen, Witten und Wetter (Ruhr) ausgeschlossen werden.

Abb. 28: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Bestand	1,2	1,20	100,0 %
übriger ZV Niedersprockhövel	5,9	0,40	6,8 %
Haßlinghausen (ZV)	2,1	0,05	2,4 %
übrige Stadt Sprockhövel	0,0	0,00	-
Hattingen Innenstadt (ZV)	9,8	0,00	-
Hattingen Welper (ZV)	0,6	0,00	-
übrige Stadt Hattingen	1,9	0,05	2,6 %
Witten Hammertal (ZV)	0,2	0,00	-
Witten Herbede (ZV)	2,8	0,00	-
Witten Bommern (ZV)	1,1	0,00	-
übrige Stadt Witten	0,0	0,00	-
Wetter Wengern (ZV)	0,4	0,00	-
Wetter Grundschoßtel (ZV)	0,3	0,00	-
Wetter Volmarstein (ZV)	0,1	0,00	-
übrige Stadt Wetter	0,4	0,00	-
diffus		0,00	
SUMME		1,70	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2025)

5.3 Städtebauliche Auswirkungen

- Die in Kap. 5.2.1 und Kap. 5.2.2 enthaltene Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaufkraftströme im Einzugsgebiet sind in Hinblick auf ihre städtebaulichen Auswirkungen wie folgt zu bewerten.

- **keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Die Auswirkungsanalysen für die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren haben gezeigt, dass durch das geplante Vorhaben am Standort Beisenbruchstraße keine schädigenden Wirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sprockhövel sowie der Nachbarstädte Hattingen, Witten und Wetter (Ruhr) zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind auch für die außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegenden strukturprägenden Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Betriebsgefährdungen und damit einhergehende schädigende Wirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Diese gutachterliche Aussage gilt sowohl für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch das größte Randsortiment (Drogerie- und Parfümeriewaren) und die übrigen Sortimente.

- **Einfügen in die nähere Umgebung**

Der Planstandort wird durch den vorhandenen LIDL-Markt bereits heute durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt. Durch die Nähe zur STAR-Tankstelle sowie zu den östlich des Planstandortes liegenden Handelsnutzungen dominieren auch im Umfeld des Planstandortes maßgeblich Einzelhandelsnutzungen. Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Planstandortes werden durch das Gesamtvorhaben somit nicht beeinträchtigt.

- **Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches**

Der Planstandort liegt innerhalb des in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel. In der Teilfortschreibung wird das zu bewertende Vorhaben ausdrücklich im Sinne einer Stärkung des Zentrums befürwortet. Aufgrund der vorgenommenen kleinräumigen Korrektur des Zentralen Versorgungsbereiches liegt das Planvorhaben nun vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Durch die Realisierung des Planstandortes wird das nahversorgungsrelevante Angebot im Zentralen Versorgungsbereich ausgebaut und die Versorgungsfunktion nachhaltig gestärkt. Damit wird entsprechend den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ein maßgebliches planerisches Ziel erfüllt.

- **Nachnutzung des ehemaligen REWE-Standortes**

Durch die Verlagerung des REWE-Marktes stellt sich die Frage nach der Nachnutzung der bestehenden Immobilie.

Aus den vorhandenen Strukturen ergibt sich ein Bestandsschutz für einen Lebensmittelmarkt mit rd. 950 m² Verkaufsfläche. Nach vorliegenden Informationen gibt es noch keine Pläne für eine Nachfolgenutzung. Das Grundstück liegt ebenfalls innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel. Hieraus ergeben sich aus Sicht der cima verschiedene Optionen für eine Nachnutzung:

- Option 1: Ansiedlung eines Vollsortimenters oder Lebensmitteldiscounter

Die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters oder Lebensmitteldiscounter ist aus gutachterlicher Sicht die naheliegendste Option. Dennoch erscheint diese Option aufgrund der Tatsache, dass mit den Filialen der Firmen LIDL, REWE, ALDI, NETTO und PENNY bereits fast alle großen Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich ansässig sind, wenig realistisch. Mögliche Anbieter als Folgenutzer könnten allein die Firmen EDEKA, NORMA oder ein Biosupermarkt sein.

Grundsätzlich zeigt sich auch nach einer Realisierung des Gesamtvorhabens, dass weiterhin nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet abfließt und somit grundsätzlich ein Entwicklungsspielraum besteht (vgl. die nachfolgenden Kap. 5.4 und Kap. 6.1).

– Option 2: Ansiedlung eines Getränkemarktes

Ein ebenfalls denkbare Szenario ist die Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Hauptstraße 87. Mit dem Anbieter TRINKGUT am Standort Bochumer Straße 6 ist jedoch bereits ein Getränkemarkt im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt.

Auch hier gilt, dass grundsätzlich noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen (siehe Kap. 5.4 und Kap. 6.1).

– Option 3: Ansiedlung eines Non-Food-Fachmarktes

Aufgrund der Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ist grundsätzlich auch die Ansiedlung eines Non-Food-Fachmarktes möglich.

– Option 4: weitergehende Umnutzung der Handelsimmobilie bzw. Neubau

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch eine Umnutzung des freiwerdenden Objektes für eine anderweitige gewerbliche Nutzung (z. B. Bad-Ausstellungsraum eines Sanitär- / Fliesenhandwerkers) oder ein Neubau mit einer von der vorhandenen Immobilie losgelösten Nutzung in Frage kommt. Durch die gute Sichtbarkeit des Standortes von dem neuen Kreisverkehr und die zentrale Lage innerhalb von Niedersprockhövel kommt das Grundstück grundsätzlich für ein breites Spektrum lokaler, publikumsintensiver Nutzungen in Betracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion sowie die städtebaulichen Strukturen der im Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

5.4 Marktanteilsprognose

In Ergänzung zu der angeführten Modellrechnung der veränderten Kaufkraftströme ermittelt die nachfolgende Marktanteilsprognose für das Vorhaben die erforderliche Abschöpfung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet. Übertrifft die erforderliche Abschöpfungsquote den aufgrund der Wettbewerbssituation als realisierbar einzuschätzenden Wert deutlich, ist ggfs. von einer fehlenden Tragfähigkeit des jeweiligen Marktes auszugehen.

Die Marktanteilsprognose liefert zudem einen Überblick über die erwartete Kundenstruktur des Vorhabens nach dem Wohnort der Kunden.

In die Berechnungen der Marktanteilsprognose gehen folgende Parameter ein:

- Filialnetz der geplanten Anbieter
- vorhandenes Versorgungsangebot in den jeweiligen Stadtteilen bzw. Nachbarstädten unter Berücksichtigung des Gesamtumfangs und der Struktur der Betriebe (direkter Mitbewerber bzw. Mitbewerber, die nur in abgeschwächter Form in Konkurrenz zu dem Planvorhaben stehen)
- Gesamtattraktivität der einzelnen Standortbereiche, u. a. erhöhte Anziehungskraft durch benachbarte Einzelhandelsangebote
- zu überwindenden Zeitdistanzen zwischen den Wohnorten und dem Planvorhaben
- mentale Grenzen, die Auswirkungen auf das Kundenverhalten haben

- bundesweite Vergleichswerte zu den Einzugsgebieten vergleichbarer Märkte

Die Marktanteilsprognose bezieht sich auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 29: Marktanteilsprognose des Gesamtvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Wohnort	Ein- wohner	Kaufkraft- kennziffer	NuG-Kauf- kraft- potenzial (in Mio. €)	Abschöpfung		Kundenanteil (in %)
				(in % des KKP)	(in Mio. € KKP)	
Zone 01 (Niedersprockhövel, Niederstüter, Obersprockhövel)	12.679	113,9	39,9	31,5 %	12,6	75 %
Zone 02 (Gennebeck)	1.857	113,9	5,8	15,5 %	0,9	5 %
übriges Stadtgebiet (Haßlinghausen, Hiddinghausen)	10.495	113,9	33,0	7,0 %	2,3	14 %
diffus					0,9	5 %
SUMME					16,7	100 %

Quelle: cima (2025)

Aus gutachterlicher Sicht wird die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens durch die Marktanteilsprognose bestätigt. 75 % der Kunden kommen aus der Zone 01, weitere 5 % aus der Zone 02 (Abb. 29). Das Gesamtvorhaben schöpft bezogen auf die Zone 01 insgesamt 31,5 % des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab. Eine detaillierte Übersicht zur Marktaberschöpfung der fünf Lebensmittelmärkte in Niedersprockhövel zeigt Abb. 30. Es wird deutlich, dass insgesamt rd. 67 % des vorhandenen Kaufkraftpotenzials durch die fünf Lebensmittelmärkte gebunden werden. Die weiteren Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich erwirtschaften im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von rd. 4,0 Mio. €, sodass diese ergänzend weitere rd. 12 % des Kaufkraftpotenzials der Zone 01 binden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass auch nach der Umsetzung der Planung rd. 20 % des Kaufkraftpotenzials aus Zone 01 (rd. 6,7 Mio. €) abfließt.

Abb. 30: Marktaberschöpfung der fünf Lebensmittelmärkte (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Anbieter	Abschöpfung in % des KKP aus Zone 01
LIDL (nach Erweiterung) (1.540 m² VKF)	ca. 18 %
REWE (nach Verlagerung) (1.440 m² VKF)	ca. 14 %
ALDI (1.300 m² VKF)	ca. 17 %
PENNY (650 m² VKF)	ca. 8 %
NETTO (850 m² VKF)	ca. 10 %
SUMME	ca. 67 %

Quelle: cima (2025)

6 Stadt- und Regionalverträglichkeit

6.1 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Stadt Sprockhövel

Als Orientierungsrahmen und planungsrechtliche Grundlage diente der Stadt Sprockhövel in der Vergangenheit die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel aus dem Jahr 2016.¹¹ Im Jahr 2023 erfolgte eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel.¹²

Im Rahmen der ersten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel wurden Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auch speziell zur Absicherung der Nahversorgungssituation formuliert. Die für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung relevanten Analyseergebnisse und Empfehlungen der Fortschreibung lauteten:

- Alle Standortentwicklungsmaßnahmen zur Optimierung der Nahversorgung sollten ausschließlich in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden.
- Das Einzelhandelskonzept ermittelt strategische Entwicklungsoptionen zur nachhaltigen Absicherung der Nahversorgungsfunktion. Die Bewertung erfolgt ortsteilbezogen, als Indikator dient die Handelszentralität der Zentralen Versorgungsbereiche. Diese wird auf Grundlage des erzielten Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie der innerhalb des definierten Versorgungsgebietes vorhandenen Kaufkraft in der Warengruppe ermittelt.

Da sich seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes verschiedene Veränderungen in der Angebotsstruktur ergeben haben (u. a. Neuansiedlung NETTO in Haßlinghausen, Neuaufstellung ALDI und PENNY in Niedersprockhövel) und es auch Entwicklungen im Nachfragevolumen gab, hat die cima die ortsteilbezogenen Handelszentralität auf Grundlage der aktuellen Daten ermittelt (Abb. 31). Die Handelszentralität von 76 sowie der Kaufkraftabfluss von rd. 11,0 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verdeutlichen, dass auch nach Umsetzung der Planung Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich des Ausbaus des Angebotes im Zentralen Versorgungsbereich Niedersprockhövel bestehen.

Abb. 31: Handelszentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel

Standortbereich	NuG-Umsatz (in Mio. €)	NuG-Nachfrage- volumen Einzugsgebiet (in Mio. €)	NuG-Handels- zentralität	Saldo Kaufkraft- abfluss (in Mio. €)
ZV Niedersprockhövel (14.600 Ew.)	34,7	45,7	76	- 11,0

Quelle: cima (2025)

- Das Einzelhandelskonzept formuliert zudem das Ziel, dass die vorhandenen Entwicklungspotenziale im Bereich der Nahversorgung ausgenutzt werden sollen, damit die vorhandenen inhabergeführten Fach-einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich von der entstehenden Frequenz profitieren.

¹¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2016): 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sprockhövel. Köln.

¹² CIMA Beratung + Management GmbH (2023): Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel. Köln.

- Von planungsrechtlicher Bedeutung sind vor allem die in der 1. Fortschreibung enthaltene rechtssichere Ableitung der zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Sprockhöveler Sortimentsliste) sowie die begründete räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche Haßlinghausen und Niedersprockhövel. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sprockhövel (2016) konnte mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung aufgrund der laufenden Planung zur Verlagerung des REWE-Marktes im Rahmen der Teilfortschreibung 2023 für den Stadtteil Niedersprockhövel bestätigt werden.

Das geplante Vorhaben stimmt mit den Zielen und Handlungsempfehlungen aus der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2016) bzw. der Teilfortschreibung für den Stadtteil Niedersprockhövel (2023) überein und unterstützt die Absicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung innerhalb des Versorgungsbereiches.

6.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW¹³ zu beachten. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Planstandort des Vorhabens wird im aktuellen Regionalplan Ruhr als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt; Ziel 6.5-1 LEP NRW wird somit erfüllt.

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*

¹³ Die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans ist am 6. August 2019 in Kraft getreten, es folgte die 2. Änderung des Landesentwicklungsplans, die am 01.05.2024 in Kraft getreten ist. Beide Änderungen beziehen sich jedoch nicht auf die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW.

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

Zentrenrelevant sind

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

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

- *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.*

Der Planstandort liegt nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel. **Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW wird daher erfüllt.**

Ziel 6.5-3 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.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Entsprechend der durchgeführten Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben im Kap. 5.2 sind im Falle der Realisierung des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Sprockhövel sowie der innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte Hattingen, Witten und Wetter (Ruhr) zu erwarten. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Zielsetzung 6.5-3 des LEP NRW ist demnach gegeben.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Das Ziel 6.5-7 bezieht sich auf die Standorte, die außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche liegen. Da sich der projektierte Planstandort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist Ziel 6.5-7 LEP NRW nicht relevant für diese Prüfung.

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Mit Bezug auf die Lage des Plangrundstücks im Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß dem Regionalplan Ruhr sowie die Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel **ist Ziel 6.5-8 LEP NRW auf das Vorhaben nicht anzuwenden.**

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Der Grundsatz 6.5-9 regelt die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und kommt im Fall des Planvorhabens nicht zur Anwendung.

Ziel 6.5-10 - „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

7 Alternative Prüfung der Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes

Als Alternative zu der Verlagerung des in Niedersprockhövel bereits ansässigen REWE-Marktes prüft die Fa. LIDL auch die Option zur Neuansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes auf dem Plangrundstück. Die Gesamtverkaufsfläche soll wie auch bei der Verlagerung des REWE-Marktes 1.440 m² betragen, auch hinsichtlich der Sortimentsstruktur ist unverändert von einem Anteil des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel von 82 % auszugehen; entsprechendes gilt für das Randsortiment Drogerie- und Parfümerieartikel (9 %) und die übrigen Randsortimente (9 %). Die Notwendigkeit einer gesonderten Betrachtung dieser Alternative ergibt sich aus den unterschiedlichen Flächenleistungen der Fa. REWE und der Fa. EDEKA sowie der Tatsache, dass bei einer Verlagerung des REWE-Marktes nur die zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 570 m² zu Veränderungen der Kaufkraftströme führen wird, während bei einer Neuansiedlung die insgesamt neu hinzukommenden 1.440 m² VKF am Markt wirksam werden.

Ökonomische Kenndaten der Alternative einer Neuansiedlung eines Vollsorbitmenters

Ausgehend von dem marktüblichen Sortimentskonzept und den veröffentlichten Flächenleistungen der Fa. EDEKA¹⁴ geht die cima von einem Jahresumsatz von 7,2 Mio. € für das Vorhaben aus; auf das Kernsortiment entfallen 5,9 Mio. €.

Abb. 32: Verkaufsfläche und Umsatz einer EDEKA-Filiale

	Verkaufsfläche	Umsatz
Nahrungs- und Genussmittel	1.180	5,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	130	0,7
übrige Sortimente	130	0,6
SUMME	1.440	7,2

Quelle: cima (2025)

Gegenüber der verfolgten Verlagerung des REWE-Marktes ergeben sich unter Einbeziehung der geplanten LIDL-Erweiterung die in Abb. 33 aufgeführten Verkaufsflächen- und Umsatzbilanz. Während sich die insgesamt geplanten Verkaufsflächen nicht und die in der Summe zu erwartenden Umsätze nur geringfügig unterscheiden, ergeben sich deutliche Unterschiede bei Einbeziehung des Bestandes: Der Verkaufsflächen- bzw. Umsatzzuwachs beträgt bei einer Verlagerung des REWE-Marktes 1.060 m² bzw. 6,7 Mio. €, während bei einer LIDL-Erweiterung in Kombination mit einer EDEKA-Neuansiedlung der Zuwachs 2.010 m² VKF bzw. 12,0 Mio. € beträgt.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass auch bei Verlagerung des REWE-Marktes von einem Fortbestand der bisher genutzten Immobilie, nicht aber von einer Neubelegung durch einen Lebensmittelmarkt ausgegangen wird (s. Kap. 5.3).

¹⁴ Nach Angaben des Hahn-Reports 2024 / 2025 (s. auch Fußnote 5) erzielt die Fa. EDEKA eine durchschnittliche Flächenleistung ihrer Filialen von 5.490 € / m² bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 1.314 m² VKF. Für die vorliegende Untersuchung wird aufgrund der besonderen Wettbewerbssituation mit mehreren Lebensmittelmärkten im direkten Umfeld und der Lage abseits einer stark befahrenen Bundesstraße oder vergleichbarer Standorte eine Flächenleistung von rd. 5.400 € / m² angesetzt.

Abb. 33: Gegenüberstellung der zu prüfenden Nutzungskonzepte

	Variante 01 (LIDL-Erweiterung + REWE-Verlagerung)		Variante 02 (LIDL-Erweiterung + EDEKA-Ansiedlung)	
	Verkaufsfläche (m²)	Differenz zum Bestand (m²)	Verkaufsfläche (m²)	Differenz zum Bestand (m²)
Nahrungs- und Genussmittel	1.240 + 1.180 = 2.420	+ 850	1.240 + 1.180 = 2.420	+ 1.640
Drogerie- und Parfümeriewaren	120 + 130 = 250	+ 90	120 + 130 = 250	+ 170
übrige Sortimente	180 + 130 = 310	+ 120	180 + 130 = 310	+ 200
SUMME	1.540 + 1.440 = 2.980	+1.060	1.540 + 1.440 = 2.980	+2.010
	Umsatz (Mio. €)	Differenz zum Bestand (Mio. €)	Umsatz (Mio. €)	Differenz zum Bestand (Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	11,2 + 5,5 = 16,7	+ 5,3	11,2 + 6,4 = 17,5	+ 10,3
Drogerie- und Parfümeriewaren	1,1 + 0,6 = 1,7	+ 0,5	1,1 + 0,7 = 1,8	+ 1,0
übrige Sortimente	1,5 + 0,5 = 2,1	+ 0,8	1,5 + 0,6 = 2,2	+ 1,2
SUMME	13,8 + 6,7 = 20,5	+ 6,7	13,8 + 7,7 = 21,5	+ 12,5

HINWEIS: Abweichungen in den Summenangaben beruhen auf Rundungsdifferenzen
Quelle: cima (2025)

Wie bei der in Kap. 5.2 vorgenommenen Überprüfung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen einer Verlagerung des ansässigen REWE-Marktes in Verbindung mit einer LIDL-Erweiterung wurde auch für die skizzierte Alternative eine Auswirkungsanalyse erstellt.¹⁵

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind Abb. 34 zu entnehmen.

Die Ergebnisse zeigen, dass es insbesondere innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel durch das Hinzutreten eines weiteren Supermarktes zu einer Verschärfung der Wettbewerbssituation kommen wird. Die für das Zentrum ermittelten Umsatzverluste von insgesamt 3,7 Mio. € entsprechen 15,4 % des derzeitigen NuG-Umsatzes. Zum Vergleich: Für die Grundvariante wurden Umsatzzumverlagerungen zu Lasten der vorhandenen Betriebe im Zentrum von Niedersprockhövel von 9,5 % ermittelt (Abb. 27). In Rechtsurteilen wird regelmäßig von abwägungsrelevanten Umsatzverlusten bei Verlagerungsquoten von 10 % und mehr ausgegangen. Die Überschreitung des Orientierungswertes von 10 % ist nicht automatisch mit städtebaulich relevanten Auswirkungen in Form von Betriebsschließungen und vergleichbaren Trading-Down-Prozessen gleichzusetzen. Es bedarf aber der vertiefenden gutachterlichen Betrachtung und Wertung. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass es zu einer verschärften Wettbewerbsbeziehungen zwischen dem vorhandenen REWE-Markt und dem neu anzusiedelnden Supermarkt kommen wird. Aufgrund der deutlich geringen Verkaufsflächengröße und der isolierteren Lage östlich des Kreisverkehrs weist der REWE-Markt Standortnachteile auf, die mittel- und langfristig aus gutachterlicher Sicht eine Betriebsaufgabe nicht ausschließen. Nicht in ihrem Bestand gefährdet erscheinen die ansässigen Discounter ALDI

¹⁵ Die methodischen Hinweise aus Kap. 5.1 gelten auch für diese Alternativenprüfung.

und NETTO: Die mit der Erweiterung des LIDL-Marktes verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche eines Anbieters des gleichen Betriebstyps (Discounter) fällt mit 460 m² NuG-VKF vergleichsweise gering aus; langfristig könnten beide Märkte und der LIDL-Markt sogar von stärkeren Kopplungseinkäufen in Verbindung mit dem Einkauf in dem neuen Supermarkt profitieren.

Abb. 34: Alternativenprüfung: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Bestand (nur vorhandener LIDL-Markt)	7,3	7,3	100,0 %
übriger ZV Niedersprockhövel	24,0	3,70	15,4 %
Haßlinghausen (ZV)	19,0	1,70	8,9 %
übrige Stadt Sprockhövel	0,0	0,00	-
Hattingen Innenstadt (ZV)	35,7	0,30	0,8 %
Hattingen Welper (ZV)	8,7	0,45	5,2 %
übrige Stadt Hattingen	28,4	2,80	9,9 %
Witten Hammertal (ZV)	4,3	0,40	9,3 %
Witten Herbede (ZV)	11,9	0,25	2,1 %
Witten Bommern (ZV)	14,2	0,00	-
übrige Stadt Witten	1,5	0,00	-
Wetter Wengern (ZV)	5,7	0,00	-
Wetter Grundschoßtel (ZV)	4,6	0,00	-
Wetter Volmarstein (ZV)	1,8	0,00	-
übrige Stadt Wetter	5,8	0,00	-
diffus		0,60	
SUMME		17,50	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2025)

Eine deutliche, aber noch nicht existenzgefährdende Verschärfung ist für den an der Bochumer Straße innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches ansässigen PENNY-Markt zu erwarten. Durch die Lage an der L 551 (Haßlinghauser Straße / Bochumer Straße) mit ihrer besonderen Bedeutung als eine der wichtigsten innerörtlichen Verbindungsachsen unterscheidet sich das kleinräumige Kundeneinzugsgebiet des PENNY-Marktes deutlich von den übrigen Lebensmittelmärkten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel.

Für alle weiteren Anbieter innerhalb und außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegen die ermittelten Umsatzumverlagerungen unter 10 % des derzeitigen Umsatzes. Eine Gefährdung der Funktionstüchtigkeit dieser Standorte ist aus gutachterlicher Sicht auch bei Umsetzung der Alternativlösung nicht zu erwarten.

Für das Randsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zeigt die Alternativprüfung Umsatzumverlagerung zu Lasten der vorhandenen Anbieter innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel von 10,2 % des Bestandsumsatzes. Da dieses Ergebnis nahe des 10 %-Wertes liegt und vor allem die Randsortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen sind, geht die cima nicht von abwägungsrelevanten schädlichen Umsatzeffekten aus. Wie auch bei allen anderen betrachteten Standorten ist durch das geplante Angebot in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren nicht von Betriebsschließungen auszugehen.

Abb. 35: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	Anteil am aktuellen Umsatz (in %)
Bestand (nur LIDL-Markt)	0,7	0,70	100,0 %
übriger ZV Niedersprockhövel	6,4	0,65	10,2 %
Haßlinghausen (ZV)	2,1	0,15	7,1 %
übrige Stadt Sprockhövel	0,0	0,00	-
Hattingen Innenstadt (ZV)	9,8	0,00	-
Hattingen Welper (ZV)	0,6	0,00	-
übrige Stadt Hattingen	1,9	0,10	5,3 %
Witten Hammertal (ZV)	0,2	0,00	-
Witten Herbede (ZV)	2,8	0,00	-
Witten Bommern (ZV)	1,1	0,00	-
übrige Stadt Witten	0,0	0,00	-
Wetter Wengern (ZV)	0,4	0,00	-
Wetter Grundschoßtel (ZV)	0,3	0,00	-
Wetter Volmarstein (ZV)	0,1	0,00	-
übrige Stadt Wetter	0,4	0,00	-
diffus		0,20	
SUMME		1,80	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2025)

Ebenso wird der Zuwachs des Angebotes der übrigen Warengruppen (+ 200 m² VKF bzw. + 1,2 Mio. € Umsatz, s. auch Abb. 33) ohne vertiefende Prüfung als stadt- und regionalverträglich angesehen. Es sei darauf verwiesen, dass sich dieses Angebot auf mehrere Warengruppen verteilt und keine Warengruppe von Zuwächsen in Höhe von ca. 50 m² VKF und mehr betroffen sein wird.

Wie auch bei der Grundvariante wurde für die Alternative auch eine Marktanteilsprognose erstellt und damit die Wettbewerbssituation eines erweiterten LIDL-Marktes in Kombination mit der Neuansiedlung eines Supermarktes in direkter Nachbarschaft sowie die zu erwartenden Kundenherkunft der beiden Märkte untersucht. Wie Abb. 36 zeigt, wird der weit überwiegende Teil der Kundschaft auf der Zone 01 (Niedersprockhövel, Niederstüter und Obersprockhövel) stammen (73 % aller Kunden); in dieser Hinsicht unterscheiden sich die beiden Prüfvarianten nicht signifikant. Mit einer Kaufkraftabschöpfung von insgesamt 32,2 % der lokalen Kaufkraft aus der Zone 01 werden beide Märkte eine zentrale Bedeutung für die Nahversorgung in Niedersprockhövel haben; im Vergleich zu der Erweiterung des LIDL-Marktes in Kombination mit einer Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes ergeben sich auch in diesem Punkt nur geringfügige Unterschiede (31,5 % bzw. 32,2 % der Abschöpfung).

Abb. 36: Marktanteilsprognose des Gesamtvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Wohnort	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	NuG-Kaufkraftpotenzial (KKP)	Abschöpfung		Kundenanteil
			(in Mio. €)	(in % des KKP)	(in Mio. €)	(in %)
Zone 01 (Niedersprockhövel, Niederstüter, Obersprockhövel)	12.679	113,9	39,9	32,2 %	12,8	73 %
Zone 02 (Gennebeck)	1.857	113,9	5,8	16,5 %	1,0	6 %
übriges Stadtgebiet (Haßlinghausen, Hiddinghausen)	10.495	113,9	33,0	7,8 %	2,6	15 %
diffus					1,1	6 %
SUMME					17,5	100 %

Quelle: cima (2025)

Eine Übersicht zur Marktabschöpfung der nach Realisierung des Vorhabens sechs Lebensmittelmärkte in Niedersprockhövel zeigt Abb. 37. Es wird deutlich, dass gegenüber der Grundvariante die Bindung der lokalen Kaufkraft durch die Lebensmittelmärkte von rd. 67 % auf rd. 71 % steigen wird (s. auch Abb. 30).

Abb. 37: Marktabschöpfung der sechs Lebensmittelmärkte (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Anbieter	Abschöpfung in % des KKP aus Zone 01
LIDL (nach Erweiterung) (1.540 m² VKF)	ca. 21 %
EDEKA (1.440 m² VKF)	ca. 11 %
REWE (950 m² VKF)	ca. 8 %
ALDI (1.300 m² VKF)	ca. 16 %
PENNY (650 m² VKF)	ca. 7 %
NETTO (850 m² VKF)	ca. 8 %
SUMME	ca. 71 %

Quelle: cima (2025)

In der Gesamtbilanz ergibt sich für den innerörtlichen Einzelhandel von Niedersprockhövel eine NuG-Umsatzsteigerung durch die Alternativplanung von bislang 31,2 Mio. € auf 37,8 Mio. € (Grundvariante: 34,7 Mio. €). Bei einem NuG-Kaufkraftpotenzial von 45,7 Mio. € im zugewiesenen Versorgungsgebiet steigt die warengruppenspezifische Zentralität von bislang 58 auf 83 (Grundvariante: 76). Nach beiden Varianten wird es daher weiterhin zu – allerdings deutlich geringeren – Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Versorgungsgebietes kommen.

Städtebauliche Verträglichkeit der Alternativplanung und Fazit

Aus der vorliegenden Alternativplanung in Form der Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes anstelle der Verlagerung des bereits ansässigen Supermarktes in Verbindung mit einer Verkaufsflächenvergrößerung des LIDL-Marktes ergeben sich aus gutachterlicher Sicht folgende Schlussfolgerungen:

- Im Vergleich zur Grundvariante ergeben sich deutlich größere Umsatzumverlagerungen zu Lasten ansässiger Betriebe; für die Zentralen Versorgungsbereiche und die übrigen Standorte außerhalb des Stadtteils Niedersprockhövel fallen die Unterschiede moderat aus. **Für beide Varianten ist aus gutachterlicher Sicht im Hinblick auf die übrigen Zentren innerhalb des Stadtgebietes Sprockhövel und außerhalb sowie die übrigen Nahversorgungsangebote eine Stadt- und Regionalverträglichkeit gegeben.**
- Da es sich in beiden Fällen um das gleiche Plangrundstück handelt und jeweils die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes zur Diskussion steht, **ergeben sich auf den Mikrostandort bezogen keine Unterschiede zwischen der Grundvariante und der Alternativplanung.**
- Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel ist zudem in einer ersten Wertung festzustellen, dass es mit dem in der Alternativvariante geplanten neuen Supermarkt zu einer Erweiterung des Angebotes kommen wird und damit das Angebot sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht (Zuwachs an Verkaufsfläche und Etablierung eines weiteren Supermarktes) erweitert wird.
- Bezieht man die Ergebnisse der ökonomischen Auswirkungsanalyse in die Betrachtung mit ein, so ist festzustellen, dass **bei der Grundvariante alle vorhandenen Anbieter aus gutachterlicher Sicht nicht in ihrem Bestand gefährdet** sind, während **bei der Alternativplanung** vor dem Hintergrund der innerörtlich ermittelten NuG-Umsatzverluste von rd. 15 % des derzeitigen Umsatzes **insbesondere der vorhandene REWE-Markt in seinem Bestand gefährdet** ist. Kommt es hierzu, so entfällt der angeführte Vorteil eines erweiterten Nahversorgungsangebotes.
- In der Konsequenz bedeutet dies, dass sich in beiden Fällen die Frage einer **Nachnutzung der bisherigen Immobilie des REWE-Marktes** stellen wird. Wir verweisen auf die entsprechenden Hinweise in Kap. 5.3, die u. a. die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Non-Food-Fachmarktes, eines Getränkemarktes oder einer weitergehenden Umnutzung der Handelsimmobilie bzw. eines Neubaus einschließen.
- **Im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen stadtentwicklungspolitischen Ziele sind die mit beiden Varianten verbundene Neuordnung des Plangrundstücks** mit dem Abriss eines stadtbildprägenden und bereits mehrjährigen Leerstandes bzw. nur temporären Nutzung des Verwaltungsgebäudes der Hauhinco Maschinenfabrik **zu befürworten**. Auch ist mit beiden Konzepten ein dauerhafter Erhalt und eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums Niedersprockhövel verbunden.
- Zusammenfassend sind daher in der vergleichenden Bewertung **keine städtebaulich relevanten Gründe gegen eine der beiden Varianten bzw. zugunsten einer Lösung festzustellen**. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass planerisch nicht in den Wettbewerb zwischen zwei gleichartigen Anbietern innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches eingegriffen werden darf.
- Sollte mit einer der beiden Lösungen jedoch eine konkrete und standortadäquate Nachnutzung für das Objekt Hauptstraße 87 (derzeitige REWE-Markt) verbunden sein, sollte dies in die Gesamtbewertung einbezogen werden.

8 Abschließende Bewertung

Anlass für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten ist die geplante Erweiterung des an dem Standort Beisenbruchstraße 10 ansässigen LIDL-Marktes von derzeit rd. 970 m² auf rd. 1.540 m² Verkaufsfläche sowie die Verlagerung des REWE-Marktes vom Standort Hauptstraße 87 an den Standort Beisenbruchstraße 10 mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 950 m² auf rd. 1.440 m² Verkaufsfläche. Die Vorlage dieser Verträglichkeitsuntersuchung ist Voraussetzung für das erforderliche Bauleitplanverfahren.

Eine zentrale Grundlage für die vorliegende Untersuchung bildet eine im September 2021 durchgeführte und im Januar 2025 aktualisierte Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes (Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in den Zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebietes; ergänzend hierzu wurde der Besatz vorhabenrelevanter Anbieter außerhalb der Zentren ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² erhoben.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse und Bewertung des Planvorhabens sind wie folgt zusammenzufassen:

- Der Planstandort liegt nach der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel (2023) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Niedersprockhövel.
- Das Vorhaben entspricht im Übrigen allen weiteren Zielen und Empfehlungen der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sprockhövel (2016) bzw. der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Sprockhövel für den Stadtteil Niedersprockhövel (2023).
- Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zeigt, dass weder für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Sprockhövel noch für die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte sowie der übrigen wohnungsnahen Versorgung bei Realisierung des Vorhabens schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.
- Für die planungsrechtliche Bewertung des Standortes wurde der Planentwurf zudem nach den einzelhandelsrelevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW überprüft und eine Übereinstimmung mit allen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung festgestellt.
- Gesondert wurde zudem als Alternative zur Verlagerung des ansässigen REWE-Marktes die Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes mit jeweils gleicher Gesamtverkaufsfläche geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in diesem Fall die Betriebsaufgabe des an der Hauptstraße 87 ansässigen REWE-Marktes aufgrund der erwarteten Umsatzumverlagerungen gutachterlich nicht ausgeschlossen werden kann. Da es sich in diesem Fall um den Wettbewerb von Anbietern innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt und vorhandene Anbieter in diesem Fall keinen besonderen Schutzanspruch genießen, ist dies planerisch zu akzeptieren. In beiden Varianten stellt sich die Frage der Nachnutzung des durch die Verlagerung (Grundvariante) bzw. eine mögliche Betriebsaufgabe (Alternativvariante) freiwerdenden Immobilien Hauptstraße 87. Aus gutachterlicher Sicht bestehen aufgrund der zentralen Lage an dem Kreisverkehr und der Eignung des Objektes verschiedene Optionen für eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort oder eine Umnutzung.

Damit ist auch für die Alternative von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit und somit einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit auszugehen.

Eine Priorität für die Grundvariante oder die alternative Nutzungsüberlegung ist aus gutachterlicher Sicht nur gegeben, wenn eine der beiden Varianten mit einem konkreten und standortadäquaten Konzept zur Nachnutzung der Immobilie Hauptstraße 87 verbunden ist.

Zusammenfassend wird das Planvorhaben in beiden Varianten mit Blick auf die nachhaltige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Niedersprockhövel gutachterlich befürwortet. Der Stadt Sprockhövel wird empfohlen, die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, den 24. Mai 2025