

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) -Sondergebiet Revelstraße / Ophauser Straße- Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

13.04.2016 Bezirksvertretung Hagen-Nord

10.05.2016 Stadtentwicklungsausschuss

12.05.2016 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 05.02.2016 zu und beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) –Sondergebiet Revelstraße / Ophauser Straße- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt an der Ophauser Straße / Revelstraße und beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Vorhalle, Flur 5, Flurstücke 43, 44, 290, 294, 295, 422, 424 und 425.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene

Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt wird im Sommer 2016 die Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Kurzfassung

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Vorhabenträger, Herr Manfred Meyer, plant die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters (EDEKA) inklusive Backshop, die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI), sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Altimmobilie des bisherigen ALDI-Lebensmitteldiscounters.

Begründung

Zu a)

Anlass und Vorhabenbeschreibung

Die Verwaltung hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhalten. Der Vorhabenträger, Herr Manfred Meyer, plant auf den o.g. Flurstücken an der Ophauser Straße / Revelstraße die Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters inklusive Backshop mit rd. 1.650 m² Verkaufsfläche, die Standortverlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters im Standortbereich mit einer Verkaufsflächenerweiterung um rd. 400 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche, sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Altimmobilie des bisherigen ALDI Lebensmitteldiscounters.

Um die Voraussetzungen im Rahmen der Planungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für Hagen-Vorhalle unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen zu schaffen ist die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Das Plangebiet an der Ophauser Straße / Revelstraße ist verkehrlich sowohl fußläufig, als auch mit dem PKW gut erreichbar, auch im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur BAB-Anschlußstelle „Hagen-West“. Das Entwurfskonzept (siehe Anlage) sieht eine Ein- und Ausfahrt in bzw. von der Ophauser Straße vor. Die dazugehörige Stellplatzanlage wird ebenfalls direkt über die Ophauser Straße erreicht.

Das Plangebiet liegt im „Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle“, welcher in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen vom April 2015 definiert ist.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Am 17.03.2016 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Rat der Stadt Hagen beschlossen. In dieser Fortschreibung sind die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen überarbeitet und festgeschrieben worden. Der Standortbereich des derzeitigen ALDI-Standortes wurde gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 bereits aufgrund der geringen Distanz (rd. 200 m) bis zum beginnenden stärker verdichteten Einzelhandelsbereich, als möglicher „Ergänzungsbereich“ eingeordnet.

Der Bereich des derzeitigen ALDI-Marktes, mit seiner zentralen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in Vorhalle, und seiner fußläufigen Anbindung an den Ortskern stellt eine realistische, langfristig nachhaltige Standortsicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Vorhalle dar. Die CIMA Beratung + Management GmbH hat diesen Entwicklungsbereich nun in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes integriert. Der Vorhabenstandort stellt die östliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Hagen-Vorhalle dar. Eine nachhaltige Absicherung des zentralen Versorgungsbereiches Vorhalle wurde durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters eingefordert. In der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ beherbergt der Stadtteil-Vorhalle lediglich eine Verkaufsfläche von rd. 135 m², davon entfallen 110 m² auf das entsprechende Randsortiment der Lebensmittelanbieter. Die hinzukommende zusätzliche Ansiedlung des geplanten Drogeriefachmarktes mit einer Größe von ca. 700,- m² Verkaufsfläche stellt, unter Einbeziehung des ermittelten Kaufkraftabflusses für diesen Bereich, gemäß Gutachten eine verträgliche Dimensionierung dar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Im derzeitigen Entwurfsstadium des Regionalplans Ruhr ist nach Auskunft des RVR vorgesehen, den Geltungsbereich des Plangebietes nahezu komplett in den ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) zu überführen.

Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den Bereich als Fläche für „Gewerbliche Baufläche“ dar. Auf ein FNP-Teiländerungsverfahren mit der Zielsetzung Sonderbaufläche wird verzichtet, weil der FNP auf der Grundlage von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden kann.

Zu b)

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist möglich, weil:

- das Plangebiet im Innenbereich liegt und als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist.
- der Geltungsbereich des zu ändernden Plangebietes eine Größe von ca. 14.300 m² aufweist und damit unter dem Schwellenwert von 20.000,- m² Grundfläche liegt, bei dem das beschleunigte Verfahren anwendbar ist. Der in diesem Zuge aufzustellende und direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 2/16 (670) –Gewerbegebiet Ophäuser Straße- zur Steuerung von Einzelhandel ist hier nicht im räumlichen Zusammenhang hinzuzurechnen, da ein Zusammenhang nur

zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung besteht, nicht aber im Zusammenhang mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 13 BauGB.

- durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet werden.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung / Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach der Einleitung des Verfahrens findet als nächster Schritt die Unterrichtung der Öffentlichkeit statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können dann die Planinhalte diskutiert bzw. Stellungnahmen von den Bürgern abgegeben werden.

Verfügbarkeit der Flurstücke

Die Verfügbarkeit der Flurstücke Gemarkung Vorhalle, Flur 5, Flurstücke 43, 44, 290, ist im Schreiben vom 20.10.2016 durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG zugesichert. Bezüglich der Verfügbarkeit der weiteren Flurstücke Gemarkung Vorhalle, Flur 5, Flurstücke 295, 422, 424 liegt eine notariell beglaubigte Urkunde vom 26.03.2015 zwischen dem Investor und der Erbbauberechtigten dieser Flurstücke vor.

Bestandteile der Vorlage

- Übersichtsplan zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Antrag vom 05.02.2016 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich eines Entwurfkonzeptes und kurzer Projektbeschreibung
- Gutachterliche Stellungnahme zur Etablierung eines Nahversorgungszentrums in Hagen-Vorhalle von Mai 2014

Das Gutachten wurde für die Beschlussvorlage nicht mitgedruckt. Es kann im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und im Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

i.V. Thomas Huyeng
Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

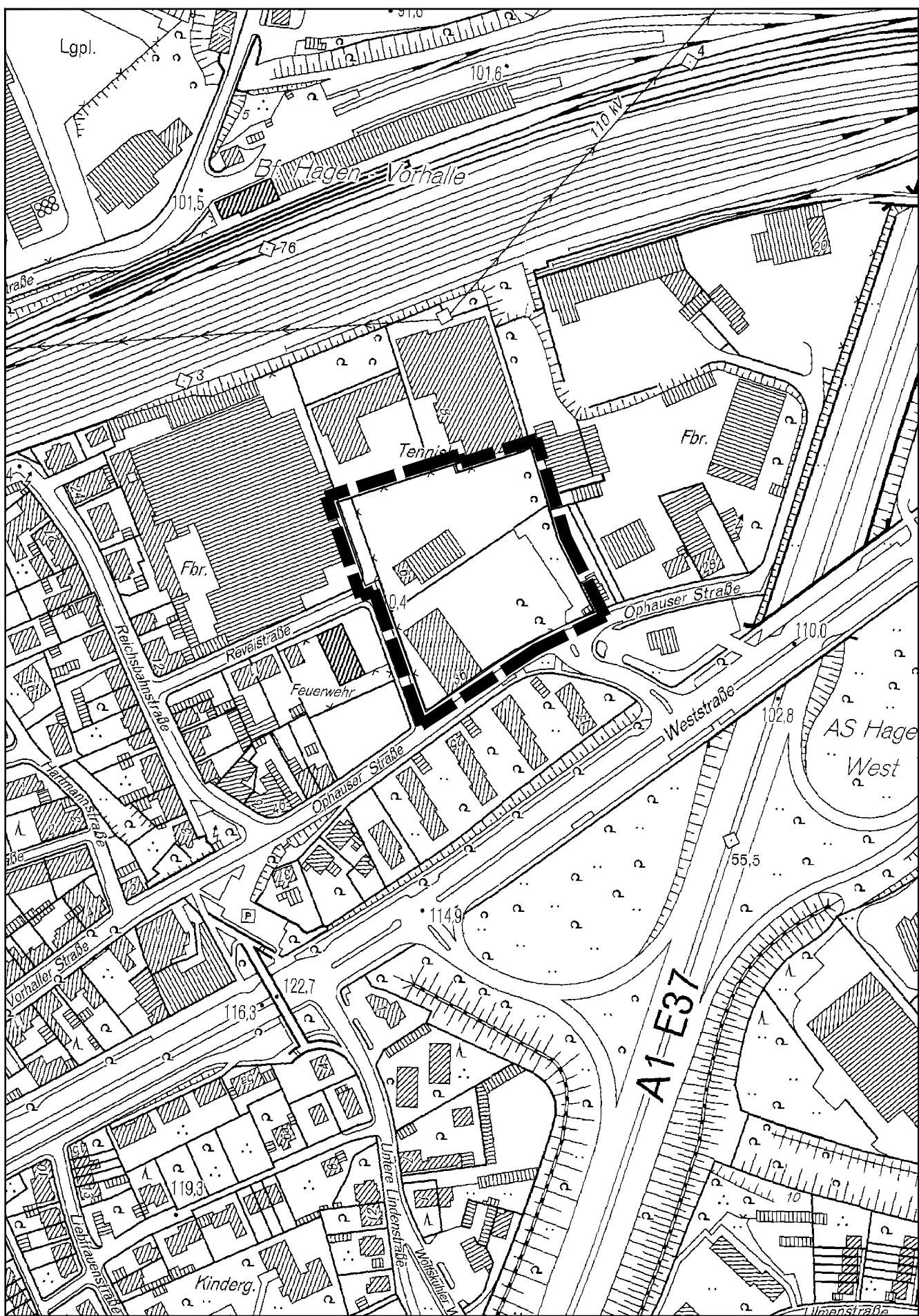
Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____



Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Zu Hd. Frau David
Rathausstr. 11
58095 Hagen



Architekten AKNW
Schenten BDA
& Partner
Mariengasse 6
58095 Hagen

(02331) 2 55 97 TEL.
(02331) 2 58 03
(02331) 2 94 71 FAX

www.architektur-schenten.de
info@architektur-schenten.de

Hagen, den 05.02.2016

**Betreff.: Antrag auf Einleitung des Verfahrens gem. § 12 (2) BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revelstraße“**

Sehr geehrte Frau David, sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 12 (2) BauGB beantragen wir im Auftrag des Vorhabenträgers hiermit die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hagen für die im Folgenden bezeichneten Grundstücke der

Gemarkung Vorhalle, Flur 5,

Flurstücke 43, 44 und 290 im Eigentum der BGB-Gesellschaft Jakubus – Stiftung Lukas - Stiftung,

Flurstücke 294 und 425 im Eigentum von Herrn Manfred und Frau Ursula Meyer sowie die

Flurstücke 295, 422 und 424 im Eigentum von Herrn Felix und Frau Kira Zinßmeister und im Erbbaurecht von Frau Martina und Herrn Hartmut Fritz Hermann Junker

Einen Lageplan mit Darstellung des Vorhabens sowie einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster, jeweils mit Abgrenzung des Plangebietes, haben wir diesem Schreiben als Anlage a) und b) beigefügt.

Der Vorhabenträger

Herr Manfred Meyer,
Ophauser Straße 30
58089 Hagen

plant auf dem oben bezeichneten Grundstück die Errichtung eines

EDEKA – Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500m²,
ALDI – Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200m², eines

Drogeremarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700m² und eines
Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 260 m² im ehemaligen ALDI – Markt sowie

zur Nutzung gehörige ca. 171 Stellplätze.

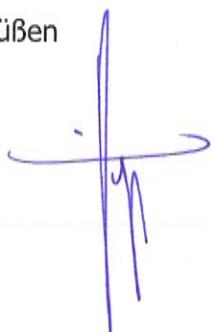
Im Hinblick auf die geplante Nutzung der Grundstücke wurde dem Vorhabenträger die
Verfügbarkeit der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer zugesichert (Nachweise
sind beigelegt, siehe Anlage c).

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend den gesetzlichen
Bestimmungen mit der Stadtverwaltung Hagen im Einzelnen abgestimmt. Im Rahmen des im
Abstimmungsverfahrens noch zu verhandelnden Durchführungsvertrages wird sich der
Vorhabenträger verpflichten, die Kosten der Planung und der ggf. erforderlichen Maßnahmen
zur Erschließung des Grundstücks entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu
übernehmen.

Zur Erläuterung des Vorhabens stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Hoppe



- Anlagen:
- a) Kolorierter Konzeptplan
 - b) Auszug Liegenschaftskataster
 - c) Verfügungsberichtigungen
 - d) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen

Fehler beim Einfügen eines Dokumentes:
Dokument 2KonzeptplanzurEinleitungdesVerfahrens05022016.pdf
liegt nicht im PDF Format vor.



GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ETABLIERUNG EINES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS IN HAGEN-VORHALLE

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln | Leipzig | Lübeck | München | Ried (A) | Stuttgart

Eupener Straße 150
50933 Köln

Tel: 0221/937296 20
Fax: 0221/937296 21
Email: cima.koeln@cima.de
Web: www.cima.de



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Michael Karutz (Projektleiter)
Dipl.-Geogr. Christine Prochnow

Köln, im Mai 2014

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Hierfür erhält er das exklusive Nutzungsrecht. Sämtliche weiteren Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1 VORBEMERKUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG	5	
2 EINZELHANDELSRELEVANTE NACHFRAGEVOLUMINA IN DEN WAREHGRUPPEN ‚LEBENSMITTEL, REFORMWAREN‘ UND ‚GESUNDHEIT, KÖRPERPFLEGE‘	7	
2.1 Einzelhandelsrelevante Nachfragevolumina in der Stadt Hagen insgesamt	7	
2.2 Vorhabenrelevante Nachfragevolumina in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey	9	
3 ANGEBOTSSTRUKTUREN UND HANDELSZENTRALITÄTEN IM RELEVANTEN ‚PERIODISCHEN BEDARF‘ IN DEN STADTTEILEN VORHALLE UND ECKESEY	10	
3.1 Relevanter Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey insgesamt	10	
3.2 Relevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Vorhalle	11	
3.3 Relevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Eckesey	12	
3.4 Handelszentralitäten des relevanten Einzelhandels in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey	12	
4 PLANVORHABEN UND STANDORT	14	
4.1 Standörtliche Rahmenbedingungen	14	
4.2 Dimensionierung des Planvorhabens	15	
5 BEWERTUNG DES PLANVORHABENS	17	
5.1 Einordnung in die Handlungsempfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ‚Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche‘	17	
5.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung	17	
5.3 Städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens	20	
5.3.1 Auswirkungsanalyse in der Warenguppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘20		
5.3.2 Auswirkungsanalyse für die Warenguppe ‚Gesundheits- und Körperpflege	21	
6 FAZIT	23	

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in den Warengruppen des ‚Periodischen Bedarfs‘ in den Stadtbezirken der Stadt Hagen (in Mio. €)	8	Abb. 14: Planungskonzept Nahversorgungszentrum Ophauser Straße	16
Abb. 2: Vorhabenrelevante Nachfragevolumina im Stadtteil Vorhalle	9	Abb. 15: Lage des Planstandortes im Grenzbereich GIB / ASB	19
Abb. 3: Vorhabenrelevante Nachfragevolumina im Stadtteil Eckesey.	9	Abb. 16: Prognose der Umsatzverlagerungen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ bei Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes und Standortverlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters im Zentralen Versorgungsbereich ‚Vorhalle‘	20
Abb. 4: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle/ Eckesey	10	Abb. 17: Prognose der Umsatzverlagerungen in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege bei Ansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle	21
Abb. 5: Maßgeblich relevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil Vorhalle	11		
Abb. 6: Einzelhandelsstrukturen in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle	11		
Abb. 7: Maßgeblich relevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil Eckesey	12		
Abb. 8: Einzelhandelsstrukturen in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Eckesey	12		
Abb. 9: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in Vorhalle und Eckesey	13		
Abb. 10: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle und Eckesey	13		
Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich ‚Vorhalle‘	14		
Abb. 12: Standortlage des Planvorhabens in Hagen-Vorhalle	15		
Abb. 13: Warengruppenspezifische Umsatzerwartungen der Projektdimensionierung eines Nahversorgungszentrums an der Ophauser Straße	16		

1 VORBEMERKUNGEN UND AUFGABENSTELLUNG

Für den Stadtteil Hagen-Vorhalle liegen Planungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums an der Ophäuser Straße vor. Das vorgesehene Dimensionierungskonzept umfasst:

- Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters inklusive Backshop mit rd. 1.650 m² Verkaufsfläche,
- Standortverlagerung des ALDI Lebensmitteldiscounters im Standortbereich mit Verkaufsflächenerweiterung um rd. 400 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche,
- Ansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes in der Altimmobilie des ALDI Lebensmitteldiscounters.

Die CIMA Beratung + Management GmbH ist seitens der Fa. Manfred Meyer Recycling, Hagen, mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des Projektvorhabens beauftragt worden. Die relevanten Recherchen, Bestandserhebungen und Standortbewertungen sind im April und Mai 2014 durchgeführt worden.

Im Rahmen des derzeit noch gültigen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2009 liegt der Standortbereich nicht im Zentralen Versorgungsbereich ,Vorhalle. Der Standortbereich um den derzeitigen ALDI Standort wurde jedoch seinerzeit bereits als möglicher ,Ergänzungsbereich' eingegordnet.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen, das sich noch im politischen Beratungsprozess befindet, diesen Entwicklungsbereich in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Darüber hinaus wurde eine nachhaltige Absicherung des zentralen Versorgungsbereichs Vorhalle durch Ansiedlung eines Vollsortimenters eingefordert.

Abweichend von den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll am Projektstandort zusätzlich ein Drogeriefachmarkt etabliert werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass in der Ortskernlage ein nachhaltig am Markt agierender Drogeriefachmarkt nicht etabliert werden kann.

Folgende Untersuchungsschritte waren für die Erarbeitung der hier dokumentierten gutachterlichen Stellungnahme erforderlich:

- Aktualisierung der Marktdaten zum Nachfragevolumen in den Segmenten ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheit, Körperpflege‘ in den Stadtteilen Hagen-Vorhalle und Eckesey,
- Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in Hagen-Vorhalle und Hagen-Eckesey,
- Ermittlung der warentypenspezifischen Handelszentralitäten im Untersuchungs- und Verflechtungsraum Vorhalle / Eckesey,
- Ermittlung der Umsatzerwartung für die vorgesehenen Absatzformen im vorgesehenen Projektentwicklungsbereich,

- Bewertung des Projektstandortes aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht,
- Ermittlung der resultierenden Umsatzverlagerungseffekte bei Realisierung des Projektvorhabens,
- Bewertung des Planvorhabens auf Grundlage der raumordnerischen Vorgaben (u.a. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW, BauGB)
- Bewertung des Planvorhabens in Bezug auf die Prüfkriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

2 EINZELHANDELSRELEVANTE NACHFRAGEVOLUMINA IN DEN WARENGRUPPEN ‚LEBENSMITTEL, REFORMWAREN‘ UND ‚GESUNDHEITS- UND KÖRPERPFLEGE‘

2.1 Einzelhandelsrelevante Nachfragevolumina in der Stadt Hagen insgesamt

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.¹ Für die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.087 € (Durchschnitt Bundesrepublik Deutschland) für das Jahr 2014 zugrunde gelegt. Dieser Betrag wird an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Hagen insgesamt beträgt nach ‚MB Research‘, Nürnberg derzeit 97,5 (Bund = 100,0).

Insgesamt leben derzeit 186.669 Einwohner in der Stadt Hagen².

Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der **Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘** beläuft sich auf

379,8 Mio. €

Für die **Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘** wird für das Jahr 2014 von einem Verbrauchsausgabensatz von 793 € je Einwohner ausgegangen. Gewichtet in der Einwohnerzahl der Stadt Hagen und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 97,5 für die Stadt Hagen resultiert hier für die gesamte Stadt Hagen in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von

144,3 Mio. €

Die nachfolgende Abb. 1 dokumentiert die relevanten Nachfragevolumina der Hagener Stadtbezirke.

¹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2013

² Bevölkerungsstand zum 30.11.2013

Abb. 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in den Warengruppen des 'Periodischen Bedarfs' in den Stadtbezirken der Stadt Hagen (in Mio. €)

Nachfragevolumen in den Stadtbezirken der Stadt Hagen (in Mio. €) - Warengruppen des 'Periodischen Bedarfs'

CIMA Warengruppen	Hagen-Mitte	Hagen-Nord	Hohen-limburg	Eilpe/ Dahl	Haspe	Stadt Hagen insgesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	217,6	107,2	84,9	46,5	84,8	540,9
Lebensmittel und Reformwaren	152,8	75,2	59,6	32,7	59,5	379,8
Gesundheits- und Körperpflege	58,1	28,6	22,6	12,4	22,6	144,3
Zeitschriften, Schnittblumen	6,7	3,3	2,6	1,4	2,6	16,7
EINWOHNER	75.087	36.979	29.287	16.064	29.252	186.669

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen: Rundungsdifferenzen möglich

2.2 Vorhabenrelevante Nachfragevolumina in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey

Im **Stadtteil Vorhalle** mit 10.017 Einwohnern liegt im Nordwesten der Stadt Hagen südlich des Harkortsees und weitestgehend nördlich der BAB 1 (Köln-Hamburg). Am Ostrand trennt die Bundesautobahn die westlich sich erstreckenden Wohnsiedlungsbereiche von stärker gewerblich geprägten Standortbereichen östlich davon. Der nördliche Siedlungsrand wird außerdem durch die DB-Trasse Hagen-Witten- Bochum / Dortmund begrenzt. Der Stadtteil Vorhalle verfügt entlang der Vorhaller Straße über ein etabliertes Nahversorgungszentrum, das in der seitens der CIMA Beratung + Management GmbH vorgelegten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen als Zentraler Versorgungsbereich im Rang eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wird.

Verkehrlich wird der Stadtteil Vorhalle durch die Hauptverkehrsachse B 226 die Hagen über das Ruhrtal mit Wetter und Witten verbindet. Die B 226 mündet am Ostrand des Stadtteils Vorhalle in die B 54, die den Stadtteil mit der Hagener Kernstadt verbindet.

Abb. 2: Vorhabenrelevante Nachfragevolumina im Stadtteil Vorhalle

CIMA Warengruppen	Vorhalle
Periodischer Bedarf insgesamt	27,1
Lebensmittel und Reformwaren	19,0
Gesundheits- und Körperpflege	7,2
Zeitschriften, Schnittblumen	0,8

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen 2014

Im so abgegrenzten Stadtteil Vorhalle beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen im Segment des ‚Periodischen Bedarfs‘ auf insgesamt 27,0 Mio. €. Auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ entfallen dabei 19,0 Mio. € und die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ 7,2 Mio. € (siehe Abb. 2). Der Marktpotenzialberechnung zugrunde liegt die auf den Postleitzirk 58089 bezogene einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 91,1. Sie ist auch für den Stadtteil Eckesey relevant.

Im **Stadtteil Eckesey** leben 7.646 Einwohner. Dieser Stadtteil grenzt östlich von Vorhalle an. Das in nord-südlicher Richtung verlaufende Siedlungsband liegt zwischen dem Flusslauf der Volme und der DB-Haupttrasse vom Hagener Hauptbahnhof in Richtung Schwerte und Iserlohn. Der Stadtteil verfügt über keinen Zentrenansatz und ist entlang der Bahntrasse stark gewerblich geprägt und Standort großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (u.a. BAUHAUS Baufachmarkt). Mit Blick auf eine effiziente Nahversorgung können die Wohnsiedlungsbereiche in Eckesey auf Vorhalle orientiert werden.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen im Segment des ‚Periodischen Bedarfs‘ liegt hier bei 20,7 Mio. €. Davon entfallen 14,5 Mio. € auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und 5,5 Mio. € auf die Warengruppe ‚Gesundheit- und Körperpflege‘.

Abb. 3: Vorhabenrelevante Nachfragevolumina im Stadtteil Eckesey.

CIMA Warengruppen	Eckensey
Periodischer Bedarf insgesamt	20,7
Lebensmittel und Reformwaren	14,5
Gesundheits- und Körperpflege	5,5
Zeitschriften, Schnittblumen	0,6

Quelle: CIMA Kaufkraftanalysen 2014

3 ANGEBOTSSTRUKTUREN UND HANDELSZENTRALITÄTEN IM RELEVANTEN ‚PERIODISCHEN BEDARF‘ IN DEN STADTTEILEN VORHALLE UND ECKESEY

Die nachfolgend dokumentierten Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten in den Ortsteilen Vorhalle und Eckesey der Stadt Hagen in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ im April 2014. Die abgeleiteten Umsatzvolumina erfolgten aufgrund der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

3.1 Relevanter Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey insgesamt

In den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey wurden im April 2014 27 Einzelhandelsbetriebe aus dem Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ sowie 2 Betriebe aus dem Segment ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ erfasst³.

Die Gesamtverkaufsfläche in Vorhalle/ Eckesey im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ beläuft sich auf 5.610 m². Hieraus resultiert in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ eine Verkaufsflächendichte von 0,32 m² je Einwohner. Der Lebensmitteleinzelhandel in Vorhalle und Eckesey liegt somit hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,45 m² je Einwohner.

In der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche in Vorhalle und Eckesey auf 250 m². Davon entfallen 190 m² auf das entsprechende Randsortiment in Lebensmittelmärkten. Das geringe Verkaufsflächenangebot weist deutlich auf eine Unterversorgung in diesem Segment hin.

Abb. 4: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle/ Eckesey

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in den Hagener Stadtteilen Vorhalle und Eckensey

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	27	5.610	26,9
Gesundheit- und Körperpflege	2	60	*
Randsortiment Drogerie	0	190	*

* aus Datenschutzgründen keine Angaben (weniger als 3 Anbieter)

Quelle: CIMA GmbH 2014

³ In der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ wurden alle Kioske, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelvollsortimenter, alle weiteren Spezialgeschäfte im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ wie bspw. das Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger) berücksichtigt sowie in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ alle Apotheken und Drogeriefachmärkte. Bei den Lebensmitteldiscountern und Le-

bensmittelvollsortimenter wurde zudem das Randsortiment Drogerie gesondert ausgewiesen und berücksichtigt.

Der Einzelhandelsumsatz in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ beläuft sich in Vorhalle und Eckesey auf 26,9 Mio. € sowie in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ auf zusammen unter 4,0 Mio. €.

3.2 Relevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Vorhalle

Der **Stadtteil Vorhalle** beherbergt in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.150 m². Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 15,9 Mio. €. Maßgeblich relevante Anbieter sind der im Zentralen Versorgungsbereich gelegene ALDI Lebensmitteldiscounter an der Ophauser Straße sowie der außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gelegene NETTO-Lebensmitteldiscounter in der Wortherbruchstraße. Des Weiteren setzt sich das Warenangebot im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs überwiegend aus kleinen Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei), einem weiteren kleinfächigen Lebensmittelanbieter sowie Angebote im Kiosksegment zusammen.

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sind zusätzlich ein Getränkemarkt und weitere Angebote im Kiosksegment präsent.

Außerhalb des in Rede stehenden Planvorhabenstandortes (siehe nachfolgenden Abschnitt 3) besteht innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs Vorhalle kein Gestaltungsspielraum zur Realisierung eines größer flächigen Vollsortimenters. Europaplatz und Marktplatz stellen aufgrund ihrer städtebaulichen Funktion als Frei- und Veranstaltungsflächen keine Option zur Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes dar.

Abb. 5: Maßgeblich relevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil Vorhalle



Abb. links: NETTO-Filiale an der Wortherbruchstraße 10; Abb. rechts: ALDI-Filiale an der Ophauer Straße 36. Fotos: CIMA GmbH 2014.

Abb. 6: Einzelhandelsstrukturen in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel und Reformwaren	18	3.150	15,9
Gesundheits- und Körperpflege	1	25	*
Randsortiment Drogerie	0	110	*

Quelle: Bestandserhebung CIMA GmbH 2014; Rundungsdifferenzen möglich

In der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ beherbergt der Stadtteil Vorhalle lediglich eine Verkaufsfläche von 135 m², davon entfallen 110 m² auf das entsprechende Randsortiment der Lebensmittelanbieter.

3.3 Relevanter Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Eckesey

Im **Stadtteil Eckesey** liegt die Verkaufsfläche in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ insgesamt bei 2.460 m². Der dort realisierte Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf 11,1 Mio. €. Mit dem an der Schwerter Straße ansässigen KAUF PARK Lebensmittelvollsortimenter ist ein maßgeblich relevanter Versorgungsstandort für den Hagener Nordwesten vorhanden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen bewertet den Standort als integrierten Solitärstandort, der nördlich an die Eckeseyer Wohnsiedlungsbereiche andockt.

Das Warenangebot im Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ wird durch einen TOOM-Getränkemarkt ab der Becheltestraße sowie kleine Anbieter des Ladenhandwerks und aus dem Kiosksegment ergänzt.

Abb. 7: Maßgeblich relevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil Eckesey



KAUF PARK-Filiale an der Schwerter Straße 3. Foto: CIMA GmbH 2014.

Abb. 8: Einzelhandelsstrukturen in den Warengruppen ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ und ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Eckesey

CIMA Warengruppe	Anz. der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel und Reformwaren	9	2.460	11,1
Gesundheits- und Körperpflege	1	35	*
Randsortiment Drogerie	0	80	*

Quelle: Bestandserhebung CIMA GmbH 2014; Rundungsdifferenzen möglich

In der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ beläuft sich das Verkaufsflächenangebot im Stadtteil Eckesey auf 115 m². Davon entfallen 80 m² auf das entsprechende Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels.

3.4 Handelszentralitäten des relevanten Einzelhandels in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey

Die nachfolgende Abb. 9 dokumentiert die Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ für die projektrelevanten Stadtteile Vorhalle und Eckesey.

Bei einem in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ im Stadtteil ‚Vorhalle‘ realisierten Einzelhandelsumsatz von 15,9 Mio. € und einem dort vorhandenen Nachfragevolumen von 19,0 Mio. € resultiert eine Handelszentralität von 83. Der Kaufkraftabfluss aus Vorhalle beläuft sich auf 3,2 Mio. €.⁴

⁴ Rechnet man dem Eckesey zu zuordnenden KAUF PARK-Standort mit Backshop und Getränkemarkt dem in Vorhalle realisierten Einzelhandelsumsatz hinzu, so resultiert nach wie vor die in der Fortschreibung

Abb. 9: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ in Vorhalle und Eckesey

Teilräumlicher Umsatz, Nachfragevolumen, Handelszentralität, Kaufkraftsaldo:
Lebensmittel/ Reformwaren

Teilräumliche Gliederung	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität	Kaufkraftsaldo
Vorhalle	15,9	19,0	83	-3,2
Eckesey	11,1	14,5	76	-3,5
Insgesamt	27,0	33,5	81	-6,5

Quelle: Bestandserhebungen und Kaufkraftanalysen; 2014; Rundungsdifferenzen möglich

Im Stadtteil Eckesey steht in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ einem Einzelhandelsumsatz von 11,1 Mio. € ein Nachfragevolumen von 14,5 Mio. € gegenüber. Dies entspricht einer Handelszentralität von 76. Der Kaufkraftabfluss per Saldo beläuft sich auf 3,5 Mio. €.

In der Summenbetrachtung beider Stadtteile beläuft sich die Handelszentralität im Standortbereich ‚Vorhalle / Eckesey‘ insgesamt auf 81. Der Kaufkraftabfluss beläuft sich insgesamt auf 6,5 Mio. €.

Der Kaufkraftabfluss orientiert sich einerseits auf das Stadtbezirkszentrum Boele, den REAL SB-Warenhausstandort in Bathey und das KAUFLAND SB-Warenhaus an der Alexanderstraße. Von weiteren vernachlässigbaren diffusen

des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Vorhalle ausgewiesene Handelszentralität von 118 in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘.

Kaufkraftabflüssen aus Vorhalle und Eckesey profitieren derzeit Anbieter in Herdecke und im übrigen Stadtgebiet von Hagen.

In der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ kann die Handelszentralität in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen werden. Sie liegt aber deutlich unter 30. Der saldierte Kaufkraftabfluss in der Warengruppe beläuft sich in beiden Stadtteilen auf 8,0 Mio. € bis 10,0 Mio. €.

Abb. 10: Handelszentralitäten in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle und Eckesey

Teilräumlicher Umsatz, Nachfragevolumen, Handelszentralität, Kaufkraftsaldo:
Gesundheits- und Körperpflege

Teilräumliche Gliederung	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität	Kaufkraftsaldo
Vorhalle	*	7,2	<30	*
Eckesey	*	5,5	<30	*
Insgesamt	*	12,7	<30	-8,0 - 10,0

Quelle: Bestandserhebungen und Kaufkraftanalysen; 2014; Rundungsdifferenzen möglich

Der hier dokumentierte Kaufkraftabfluss liegt über der Umsatzerwartung eines im Planvorhaben vorgesehenen Drogeriefachmarktes, so dass sich hier bereits aus den Bestandsdaten eine verträgliche Dimensionierung ableiten lässt.

4 PLANVORHABEN UND STANDORT

4.1 Standörtliche Rahmenbedingungen

Der Vorhabenstandort liegt an der Ophäuser Straße im unmittelbaren Standortumfeld des dort derzeit etablierten ALDI-Lebensmitteldiscounters. Dieser ALDI-Standort ist in der seitens der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeiteten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Vorhalle‘ mit einbezogen worden. Der Vorhabenstandort stellt somit die östliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs dar. Im derzeitig gültigen Einzelhandelskonzept für die Stadt Hagen wird der Standortbereich des ALDI-Marktes aufgrund der Distanz von rd. 200 m bis zum beginnenden stärker verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes noch als Ergänzungsstandort zum eigentlichen Zentralen Versorgungsbereichs angesehen.

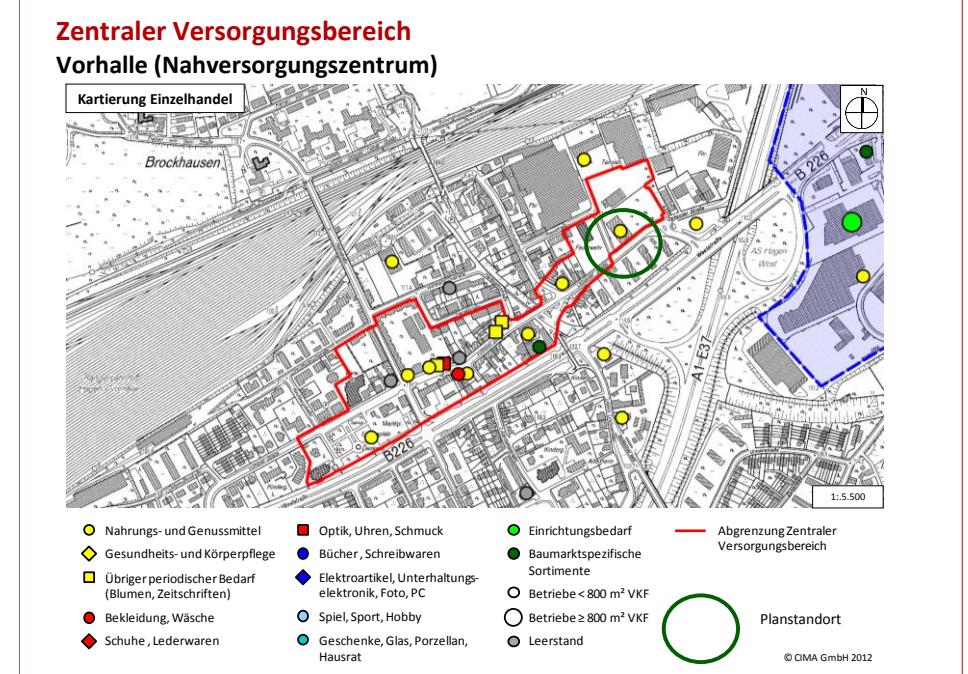
Die CIMA Beratung + Management GmbH begründet die Integration des ALDI-Standortes in den Zentralen Versorgungsbereichs mit

- der zentralen Bedeutung des ALDI-Marktes für die Versorgung der Bevölkerung in Vorhalle mit Lebensmitteln und der auch noch fußläufigen Anbindung des Marktes aus der Ortskernlage,
- den fehlenden Standortgegebenheiten zur Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in den Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs und auch fehlenden Möglichkeiten zu einer attraktiven Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Kernbereich des Zentralen Versorgungsbereichs,
- einer realistischen langfristigen nachhaltigen Standortsicherung der Nahversorgung im Stadtteil Vorhalle.

Der Planstandort ist verkehrlich sowohl fußläufig, als auch mit dem Pkw gut erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur BAB-Anschlussstelle ‚Hagen-West‘ erlaubt auch die zusätzliche Bindung diffuser Kaufkraftzuflüsse.

Die nachfolgende Abb. 11 dokumentiert die Kartierung des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Vorhalle‘ aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und markiert den Planstandort zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Standortbereich des ALDI Lebensmitteldiscounters.

Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich ‚Vorhalle‘



Die nachfolgende Abb. 12 dokumentiert nochmals die standörtlichen Rahmenbedingungen mit dem Vorhabenstandort, der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und den Standortlagen von Wettbewerbern im unmittelbaren Standortumfeld.

Abb. 12: Standortlage des Planvorhabens in Hagen-Vorhalle



4.2 Dimensionierung des Planvorhabens

Im Standortumfeld des derzeit bestehenden ALDI Lebensmitteldiscounters an der Ophäuser Straße ist die Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit folgenden Bausteinen geplant:

- Neuansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters (E-Center) mit 1.600 m² Verkaufsfläche. Das Unternehmen dürfte eine Umsatzerwartung von 6,5 Mio. € realisieren können. Davon entfallen 6,0 Mio. € auf das Sortiment ‚Lebensmittel und Reformwaren‘.
- Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes auf der Standfläche des derzeitigen ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m². Die prognostizierte Umsatzerwartung des Drogeriefachmarktes liegt insgesamt bei 4,2 Mio. €. Davon dürften 3,7 Mio. € auf das Sortiment ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ entfallen und 0,4 Mio. € auf das Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘. Die verbleibende Differenz entfällt auf weitere Sortimente, insbesondere ‚Fotoarbeiten‘.
- Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters um 400 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche innerhalb des Standortbereichs. Der durch diese Verkaufsflächenerweiterung ausgelöste Mehrumsatz dürfte im ‚Worst Case‘- Ansatz bei 0,5 Mio. € liegen. Davon dürften 0,4 Mio. € auf das Segment ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ entfallen und die übrigen 0,1 Mio. € dem Segment ‚Gesundheits-, und Körperpflege‘ zuzuordnen zu sein. Die Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters bedeutet in erster Linie eine betriebliche Optimierung mit breiteren Gängen und geringeren Regalhöhen. Sie trägt insbesondere auch dem demographischen Wandel (z.B. Orientierung der Gangbreiten an der bequemen Passierbarkeit von zwei Rollatoren) Rechnung.

Die nachfolgende Abb. 13 dokumentiert die durch das Projektvorhaben ausgelösten Umsätze.

Abb. 13: Warengruppenspezifische Umsatzerwartungen der Projektdimensionierung eines Nahversorgungszentrums an der Ophauser Straße

Neuansiedlung EDEKA CENTER, Standortverlagerung ALDI und Neuansiedlung ROSSMANN Drogeriefachmarkt

	Umsatz in Mio. €	davon NuG- Umsatz in Mio. €	davon Drogerie- Umsatz in Mio. €
EDEKA Vollsortimenter 1.600 m ²	6,5	6,0	0,2
ALDI Lebensmitteldiscounter 1.200 m ² (zusätzliche Fläche 400 m ² ; zusätzlicher Umsatz)	0,5	0,4	0,1
ROSSMANN Drogeriefachmarkt 700 m ²	4,2	0,2	3,7
generierter zusätzlicher Umsatz insgesamt		6,6	4,0

Quelle: CIMA Projektbewertungen 2014

Die prognostizierte Umsatzerwartung für die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ liegt im Rahmen des ermittelten Kaufkraftabflusses aus den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey.

Bezüglich der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ liegt die Umsatzerwartung deutlich unter dem ermittelten Kaufkraftabfluss.

Bereits aus der Relation von Kaufkraftabflüssen und prognostizierten warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen kann abgeleitet werden, dass das Projektvorhaben stadt- und regionalverträglich sein dürfte.

Die rechts stehende Abb. 14 dokumentiert die Umsetzung des Planungskonzeptes im Standortbereich.

Abb. 14: Planungskonzept Nahversorgungszentrum Ophauser Straße

Planungskonzept Nahversorgungszentrum Hagen-Vorhalle



© CIMA GmbH 2014

5 BEWERTUNG DES PLANVORHABENS

5.1 Einordnung in die Handlungsempfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ‚Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche‘

Vor dem Hintergrund

- fehlender nachhaltiger Verlagerungs- und Entwicklungsflächen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Vorhalle‘,
- den bestehenden Angebotsdefiziten im Vollsortimentssegment des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtteil Vorhalle sowie grundsätzlich in Bezug auf die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ in Vorhalle und Eckesey,
- sowie der Einbeziehung des Standortareals in den Zentralen Versorgungsbereich ‚Vorhalle‘

kann die Realisierung des Planvorhabens zweifelsfrei aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen als umzusetzende Handlungsempfehlung abgeleitet werden.

Mit der Lage des Projektvorhabens innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ist auch Konsens in Bezug auf das Regionale Einzelhandelskonzept ‚Östliches Ruhrgebiet‘ gegeben. Die Tragfähigkeit des Projektvorhabens er-

schließt sich alleine schon aus der Relation ermittelter warengruppenspezifischer Kaufkraftabflüsse und prognostizierter Umsatzerwartungen. Der Verträglichkeitsnachweis erfolgt abschließend in Abschnitt 5.3.⁵ Darüber hinaus liegen die prognostizierten Umsatzerwartungen für die Angebotserweiterung im Stadtteil Vorhalle jeweils deutlich unter den warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzialen im Stadtteil Vorhalle.

In Bezug auf die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ steht eine Umsatzerwartung von 6,6 Mio. € einem Nachfragevolumen von 19,0 Mio. € gegenüber. Selbst bei Berücksichtigung des Gesamtumsatzes, also des bereits am Standort gebundenen Umsatzes der bestehenden ALDI Filiale läge die Umsatzerwartung noch unter dem Nachfragevolumen im Stadtteil Vorhalle.

In der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ liegt die Umsatzerwartung des erweiterten Angebotes bei 4,0 Mio. €. Das entsprechende Nachfragevolumen im Stadtteil Vorhalle liegt bei 7,2 Mio. €.

Im nachfolgenden Abschnitt 5.2 wird das Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung eingeordnet.

5.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen ist vor allem der **Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW** (in Kraft getreten gemäß der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. 23 vom 12.07.2013) zu beachten. Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu beachtenden Ziele sind:

⁵ Siehe hierzu BBE: Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche S.86ff.

- **Ziel 1:** Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 1).
- **Ziel 2:** 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
 - 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 nahversorgungsrelevantem Kernsortiment 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 wohnortnahmen Versorgung dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Ziel 3:** Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
- **Ziel 7:** Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben 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 baurechtlich 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 Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

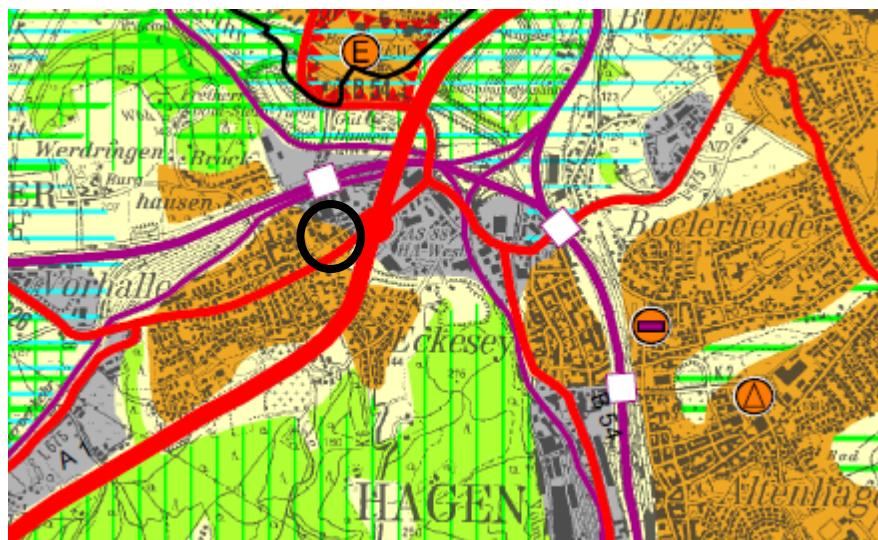
Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft:

Ziel 1: Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich

Der Projektstandort liegt genau im Grenzbereich zwischen GIB (Gewerblich-Industrieller Bereich) und ASB (Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)). Vor dem Hintergrund der ‚Unschärfe‘ des Regionalplanes (keine parzellenscharfe Abgrenzung) ist es legitim abzuleiten, dass das in Rede stehende Projektareal dem ASB zugeordnet werden kann. Hierfür spricht auch, dass der Standort von der Ophauser Straße erschlossen wird, deren Blockrand noch eindeutig im ASB liegt.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel geforderte Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs kann u.E. somit als gegeben angesehen werden. Ziel 1 wird erfüllt.

Abb. 15: Lage des Planstandortes im Grenzbereich GIB / ASB



Quelle: RVR (2009): Teilausschnitt aus dem Regionalplan für den Bereich des RVR, Teilausschnitt Hagen-Nord, Blatt 3 (Stand November 2009).

Ziel 2: Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich oder Ergänzungsstandort

Für die Stadt Hagen liegt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor. Der hier zur Diskussion stehende Entwicklungsbereich liegt innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs ‚Vorhalle‘.

Damit wird auch Ziel 2 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW erfüllt. (siehe hierzu auch Abb. 11 und 12).

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot beinhaltet, dass großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ist nach den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Versorgungsbereich übersteigt.

Dem Zentralen Versorgungsbereich unmittelbar zuzuordnen, sind die Einwohner des Stadtteiles Vorhalle. Die Umsatzerwartungen des Projektvorhabens liegen sowohl für die Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘, als auch die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ deutlich unter dem vorliegenden Nachfragevolumen. Dementsprechend ist eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche eher unwahrscheinlich.

Der konkrete Nachweis erfolgt hier über die im nachfolgenden Abschnitt 5.3 ausgeführte Auswirkungsanalyse.

5.3 Städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens

5.3.1 Auswirkungsanalyse in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘

Die rechts stehende Abb. 16 dokumentiert die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Vorhalle‘ dürfte lediglich ein Umsatzvolumen von 0,5 Mio. € umgelenkt werden. Dieser Verlagerungseffekt entfällt im Wesentlichen auf den im Zentralen Versorgungsbereich etablierten ALDI Lebensmitteldiscounters zugunsten des sich neu etablierenden Vollsortimenters. Die rechnerisch resultierende relative Umsatzverlagerung liegt bei 8,5 %.

Vom übrigen Lebensmitteleinzelhandel im Stadtteil Vorhalle beläuft sich die Umsatzverlagerung wie auch vom Lebensmitteleinzelhandel im Stadtteil Eckesey auf jeweils 0,7 Mio. €. Die relativen Umsatzverlagerungen liegen bei 7,0 % bzw. 6,3 %.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich Boele dürfte ein Umsatzvolumen von 0,5 Mio. € gebunden werden. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 6,0 %.

Aus der Innenstadt von Hagen vermag der attraktivierte Nahversorgungsstandort in Hagen-Vorhalle ein Umsatzvolumen von 0,1 Mio. € aufgrund reduzierter Kopplungskäufe binden. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 0,4 %.

Aus weiteren integrierten Standortlagen dürften diffus weitere 0,7 Mio. € gebunden werden. Aus nicht-integrierten Lagen dürften 2,4 Mio. € gebunden werden. Maßgeblich betroffen wären hier das KAUFLAND SB-Warenhaus an der Alexanderstraße und das REAL SB-Warenhaus in Bathey.

Mit Blick auf die gute verkehrliche Erreichbarkeit dürften sich rd. 1,0 Mio. der Umsatzerwartung durch überörtliche Kaufkraftzuflüsse generieren. Die überschaubare Größe dieses Zuflusses signalisiert zugleich, dass hierdurch die Versorgungsfunktion in der Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürften.

Abb. 16: Prognose der Umsatzverlagerungen in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘ bei Neuansiedlung eines EDEKA-Marktes und Standortverlagerung mit Verkaufsflächenweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters im Zentralen Versorgungsbereich ‚Vorhalle‘

Umsatzumverteilung bei Ansiedlung eines EDEKA Verbrauchermarktes mit 1.650 m² VKF und Verlagerung eines ALDI Lebensmitteldiscounters

	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Vorhalle	5,9	0,5	8,5
Sonstige Lagen Vorhalle	10,0	0,7	7,0
Stadtteil Eckesey	11,1	0,7	6,3
Zentraler Versorgungsbereich 'Boele'	8,4	0,5	6,0
Innenstadt von Hagen	26,0	0,1	0,4
diffuse Kaufkraftzuflüsse (sonstige integrierte Lagen)	-	0,7	
diffuse Kaufkraftzuflüsse (Sonderstandorte, nicht integrierte Standortlagen sonstige integrierte Lagen)	-	2,4	
von außerhalb	-	1,0	
Umsatzerwartung Neuansiedlung EDEKA + Standortverlagerung ALDI (Lebensmittel, Reformwaren)		6,6	

Quelle: CIMA Auswirkungsanalysen nach HUFF 2014.

Die Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters und die Standortverlagerung und Verkaufsflächenweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters führt im Stadtteil Vorhalle zu einem Mehrumsatz von 5,4 Mio. €. 1,2 Mio. € werden innerhalb des Stadtteiles umgelenkt. Damit würde sich der realisierte Einzelhandelsumsatz im Stadtteil Vorhalle auf 21,3 Mio. € erhöhen. Dies würde bezogen auf den Stadtteil Vorhalle zu einer Erhöhung der Handelszentralität von 112 führen. Dies ist als stadt- und regionalverträglich einzuordnen, da der Zentrale Versorgungsbereich Vorhalle auch wesentliche Siedlungsbereiche in Eckesey mit versorgen kann.

Bezogen auf den Gesamtraum Vorhalle / Eckesey würde der Einzelhandelsumsatz abzüglich der Verlagerungseffekte innerhalb des Standortraumes um 4,7 Mio. € auf 31,7 Mio. € ansteigen. Bezogen auf das Nachfragevolumen von 33,5 Mio. € resultiert dann eine Handelszentralität von 95.

Die Umsetzung des Projektvorhabens führt damit nicht zum Aufzehrten des gesamten saldierten Kaufkraftabflusses in der Warengruppe ‚Lebensmittel, Reformwaren‘. Diese Kräfteverhältnisse belegen ebenfalls die Regionale Konsensfähigkeit des Projektansatzes in Bezug auf die Vereinbarungen zum Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.

5.3.2 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘

Die rechts stehende Abb. 17 dokumentiert die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte bei Ansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle. In die zugrunde gelegte zusätzlich am Standort sich realisierende Umsatzerwartung sind die Angebotsattraktivierungen durch EDEKA und ALDI mit berücksichtigt worden. Insgesamt ist von einer Umsatzerwartung von 4,0 Mio. € auszugehen.

5.3.3 Abb. 17: Prognose der Umsatzverlagerungen in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ bei Ansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes im Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle

Umsatzumverteilung bei Neuansiedlung eines ROSSMANN Drogeriemarktes mit 700 m ² Verkaufsfläche			
	Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Vorhalle	*	0,08	<10,0%
Sonstige Lagen Vorhalle	*	0,07	<10,0%
Stadtteil Eckesey	*	0,15	<10,0%
Zentraler Versorgungsbereich 'Boele'	4,4	0,40	9,1
Innenstadt von Hagen	29,0	0,80	2,8
diffuse Kaufkraftzuflüsse (sonstige integrierte Lagen)	-	0,50	
diffuse Kaufkraftzuflüsse (Sonderstandorte, nicht integrierte Standortlagen)	-	1,60	
von außerhalb	-	0,40	
Umsatzerwartung Neuansiedlung ROSSMANN Drogeriefachmarktes und Angebotsverbesserung bei den weiteren Anbietern im Standortbereich (ALDI, EDEKA)		4,00	

Quelle: CIMA Auswirkungsanalysen nach HUFF 2014.

Vor dem Hintergrund des nur sehr rudimentären Angebotes in den Stadtteilen Vorhalle und Eckesey bewegen sich die Umsatzverlagerungen hier zwischen 0,07 Mio. € und 0,15 Mio. €. Die relativen Umsatzverlagerungseffekte dürften sowohl für den Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle, den übrigen Einzelhandel in Vorhalle sowie im Stadtteil Eckesey bei knapp 10,0 % liegen. Vor dem

Hintergrund des rudimentären Angebotes sind diese vergleichsweise hohen relativen Umsatzverlagerungseffekte zu relativieren.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich Boele, der über einen Drogeriefachmarkt und eine gut sortierte Drogeriefachabteilung im EDEKA Verbrauchermarkt verfügt, dürften 0,4 Mio. € umgelenkt werden. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 9,1 %. Es wird sich hier auf einen stärkeren Wettbewerbsdruck eingestellt werden müssen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs Boele ist jedoch nicht gegeben.

Insbesondere mit Blick auf qualitätsorientierte Segmente (u.a. Parfümerieartikel) dürften aus der Innenstadt von Hagen rd. 0,8 Mio. € umgelenkt werden. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 2,8 %.

Von sonstigen integrierten Standortlagen innerhalb der Stadt Hagen dürfte der sich neu etablierende Drogeriefachmarkt 0,5 Mio. € binden, von Sonderstandorten und sonstigen nicht-integrierten Standortlagen dürften 1,6 Mio. € gebunden werden. Auch hier dürften insbesondere die SB-Warenhäuser REAL und KAUFLAND im Fokus stehen.

Die Kaufkraftbindung von außerhalb der Stadt Hagen liegt bei 0,4 Mio. €. Diese Größenordnung signalisiert, dass in den benachbarten Städten und Gemeinden durch die Ansiedlung eines ROSSMANN Drogeriefachmarktes Zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes wird innerhalb des Stadtteiles Vorhalle zu einem Umsatzzuwachs von 3,85 Mio. € führen. Die Handelszentralität in der Warengruppe ‚Gesundheits- und Körperpflege‘ wird auch nach Realisierung des Drogeriefachmarktes im Stadtteil Vorhalle immer noch bei unter 90 liegen. Auch dieser Befund belegt die regionale Konsensfähigkeit des Projektansatzes im Kontext der Prüfanforderungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche.

6 FAZIT

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme weist detailliert nach, dass

- das Projektvorhaben sich als Handlungsempfehlung aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hagen erschließt,
- das Projektvorhaben die Ziele des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW nicht verletzt,
- die Rahmenbedingungen für einen regionalen Konsens im Kontext des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche gegeben sind,
- das Projektvorhaben insgesamt tragfähig ist und aus der dokumentierten Auswirkungsanalyse keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche resultiert.

beteiligt sich nicht an solchen spekulativen Rechenansätzen und negiert bewusst diese manchmal seitens der TÖB gestellten Anforderungen.

Die CIMA Beratung + Management GmbH empfiehlt die Umsetzung des Projektvorhabens.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ‚als ob‘-Betrachtungen wie sie der Einzelhandelserlass NRW empfiehlt und durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.11.2005 4 B 72.05 eingefordert werden, seriöser Weise nicht gerechnet werden können. Die bereits etablierten Flächen des ALDI Lebensmitteldiscounters wirken bereits seit Jahren am Markt und es kann nicht so getan werden, als gäbe es den Markt bisher nicht. Hypothetisch müssten, dann ja Märkte im Wettbewerbsumfeld diesen Umsatz des hypothetisch nicht existenten Marktes binden. Die CIMA Beratung + Management GmbH