

Fachgutachten

Bestimmung und räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Winz-Baak in der Stadt Hattingen

Auftraggeber:
Stadt Hattingen

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 161
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Standortanalyse	4
2.1	Relevante Standortrahmendaten	4
2.2	Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Hattingen	6
2.3	Ziele und Grundsätze der Landesplanung (LEP NRW)	7
3	Zentraler Versorgungsbereich Winz-Baak	9
3.1	Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.	9
3.2	Nutzungsstrukturen in Winz-Baak	11
4	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und Empfehlungen zur Versorgungsfunktion	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum	4
Abbildung 2:	Einwohner der Stadt Hattingen nach Ortsteilen	5
Abbildung 3:	Nutzungsstruktur Winz-Baak	12
Abbildung 4:	Zentraler Versorgungsbereich Winz-Baak	15

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen wurde am 07.12.2017 als städtebauliche Planungsgrundlage durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattingen beschlossen.¹ Für den Stadtteil Winz-Baak wurde auf Basis der rechtlichen Rahmenbedingungen und der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Situation ein „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen, der in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hattingen die wohnungsnahe Versorgung insbesondere für den Stadtteil Winz-Baak übernimmt.

Vor dem Hintergrund der neuen Rechtsprechung (vor allem sog. Dortmund-Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020, Az. 7 D 49/16.NE) soll nun überprüft werden, ob der Nahversorgungsstandort Winz-Baak die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung erfüllt bzw. perspektivisch erfüllen kann und im Rahmen einer Änderung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Hattingen als geplantes Nahversorgungszentrum aufgenommen werden kann. Bei der Beurteilung ist der mit der geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelmarktes an der Denkmalstraße beabsichtigte Ausbau der wohnungsnahe Versorgung zu berücksichtigen.

Als Entscheidungsgrundlage für die Aufnahme eines zentralen Versorgungsbereiches Winz-Baak in das Zentrenkonzept der Stadt Hattingen wird ein Fachgutachten erforderlich. Damit sollen unter anderem alle zentrenkompatiblen Nutzungen innerhalb des Geschäftsbereiches erfasst und auf dieser Basis ein Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs begründet werden.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit ein entsprechendes Gutachten vor.

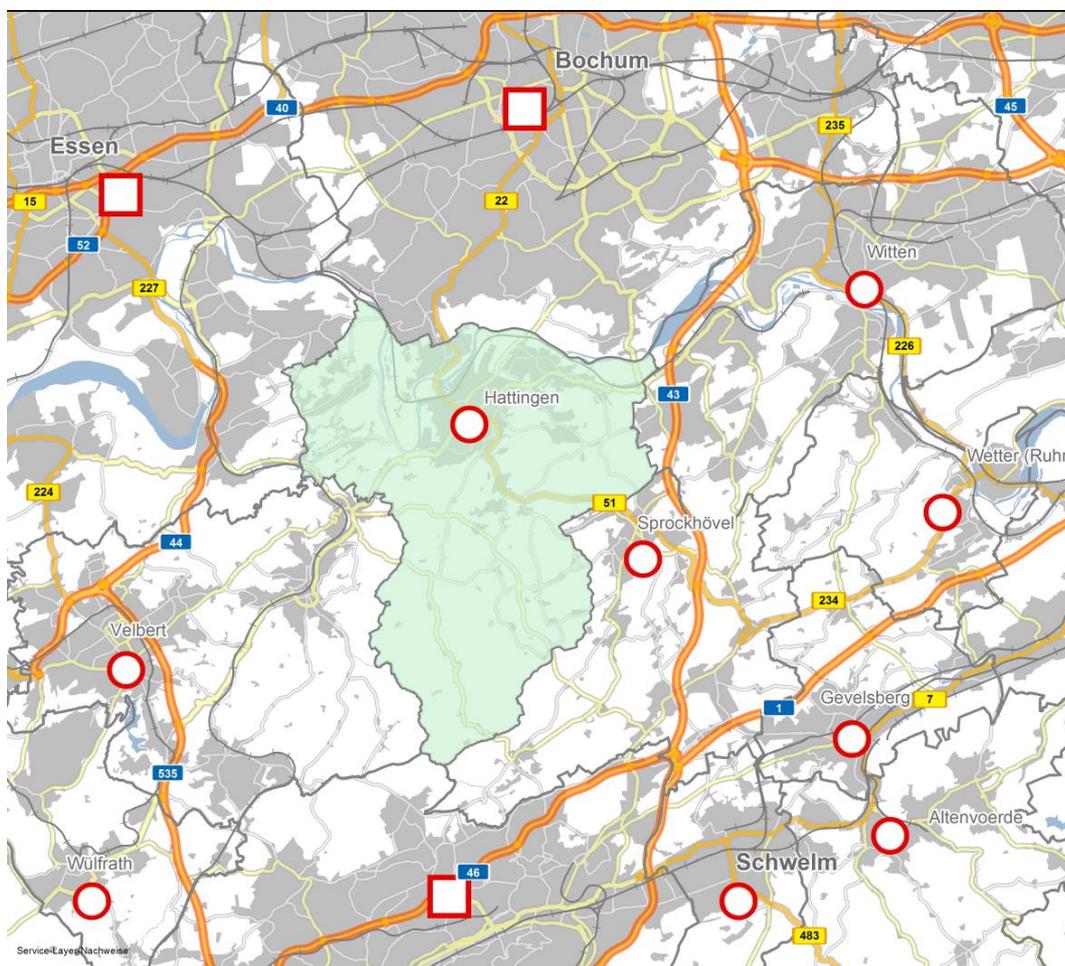
¹ Vgl. BBE, Masterplan Einzelhandel der Stadt Hattingen, Fortschreibung 2017

2 Standortanalyse

2.1 Relevante Standortrahmendaten

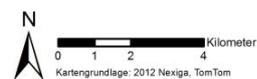
Die Stadt Hattingen ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis im Regierungsbezirk Arnsberg zugeordnet. Die Landesplanung weist Hattingen die Funktion eines Mittelzentrums in der Ballungsrandzone zu. Die Oberzentren Essen und Bochum grenzen nördlich unmittelbar an das Stadtgebiet an. Im Westen und Süden befinden sich die Mittelzentren Velbert und Sprockhövel. Östlich ist die Stadt Witten gelegen.

Abbildung 1: Lage im Raum



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- △ Unterzentrum



Quelle: BBE-Darstellung 2021

In Hattingen leben derzeit knapp 56.100 Einwohner, verteilt auf 11 Ortsteile (vgl. Abbildung 2). Im Hauptsiedlungsbereich von Hattingen-Mitte wohnt gut ein Drittel der Bevölkerung. Weitere Siedlungsschwerpunkte sind in den Ortsteilen Holthausen, Niederwenigern, Welper und Winz-Baak zu verzeichnen.

Abbildung 2: Einwohner der Stadt Hattingen nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner abs.	Einwohner in %
Hattingen-Mitte	20.320	36,3
Blankenstein	2.915	5,2
Bredenscheid-Stüter	3.064	5,5
Holthausen	5.792	10,3
Niederbonsfeld	2.374	4,2
Niederelfringhausen	184	0,3
Niederwenigern	5.811	10,4
Oberelfringhausen	353	0,6
Oberstüter	218	0,4
Welper	7.013	12,5
Winz-Baak	8.022	14,3
Stadt Hattingen insgesamt	56.066	100,0

Quelle: Stadt Hattingen (mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2019), BBE-Darstellung 2021

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2018 lässt für die Stadt Hattingen bis zum Jahre 2030 eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl (ca. - 0,5 %) erwarten.

Die Stadt Hattingen ist über die Anschlussstellen Sprockhövel und Witten-Herbode an die Autobahn 43 angeschlossen. Im Stadtgebiet verläuft als wichtigste Verkehrsachse in Nord-Südost-Richtung die Landesstraße 651 (Wuppertaler Straße/ Martin-Luther-Straße/ Bredenscheider Straße).

Die Straßenbahnlinie 308 verkehrt zwischen Hattingen-Mitte und Bochum-Hauptbahnhof und stellt damit auch eine Einbindung des Ortsteils Winz-Baak in den interkommunalen ÖPNV her. Am S-Bahnhof Hattingen-Mitte besteht zudem ein Anschluss an die S-Bahn-Linie 3 Richtung Essen-Hauptbahnhof. Der Zentrale Omnibusbahnhof am S-Bahnhof Hattingen-Mitte schafft Verbindungen in die Ortsteile und zu allen umliegenden Städten.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen** in der Stadt Hattingen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 6.546 € für alle Einzelhandelssortimente,² gewichtet mit den ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Hattingen verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer liegt im Untersuchungsraum bei 101,4 %.³

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht in der Stadt Hattingen ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 372,0 Mio. € im Jahr für alle Einzelhandelssortimente zur Verfügung, davon entfallen ca. 53,2 Mio. € auf die Einwohner des Ortsteils Winz-Baak.

2.2 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Hattingen

Im Mittelzentrum Hattingen stellt das Hauptzentrum (Innenstadt) den Haupteinkaufsstandort dar. Eine ergänzende gesamtstädtische Versorgungsfunktion ist den Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten Beul I und II sowie „Am Büchenschütz“ beizumessen. Darüber hinaus sind ausgeprägte Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Welper und Niederwenigern gegeben. In den Ortsteilen Blankenstein, Holthausen und Winz-Baak sowie in der Hattinger Südstadt (Standort Bruchstraße/Im Bruchfeld) sichern vor allem Lebensmittelmärkte die wohnungsnahе Versorgung. Im Ortsteil Winz-Baak konzentrieren sich die Nahversorgungsbetriebe auf den Standort Rauendahlstraße/Auf dem Kampe (Aldi-Markt, Kioske, Tierfutterfachgeschäft sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe). Im Bereich Dahlhauser Straße ist mit einer Bäckerei, einem Kiosk und ergänzenden Dienstleistungen nur eine ausschnittweise Grundversorgung vorhanden.⁴

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2017 sieht neben dem innerstädtischen Hauptzentrum zwei Nahversorgungszentren in Welper und Niederwenigern sowie vier Nahversorgungsstandorte in Blankenstein, Holthausen, Winz-Baak und in der Südstadt (Bruchstraße/ Im Bruchfeld) vor, auf die sich

² Vgl. IFH-Marktvolumen 2019 (inkl. Onlinehandel), BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2020. Die Marktentwicklungen für das Jahr 2020 sind stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des stationären Non-food-Umsatzes infolge zeitweiser Geschäftsschließungen). Nach Beendigung der pandemie-bedingten Einschränkungen ist davon auszugehen, dass sich das Ausgabeverhalten der Verbraucher wieder auf das Niveau des Jahres 2019 einpendeln wird (ohne Berücksichtigung der Teuerungsrate).

³ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021

⁴ Auf dem Grundstück eines ehemaligen Lebensmittelmarktes an der Mozartstraße wurde zwischenzeitlich Wohnbebauung realisiert.

auch zukünftig die wohnungsnahe Versorgung konzentrieren soll. Dabei soll sich die Größe insbesondere von Lebensmittelmärkten an der zu versorgenden Bevölkerung orientieren. Für die Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte werden im Masterplan Verflechtungsbereiche abgegrenzt. Ein (großflächiger) Lebensmittelmart soll im Rahmen der Ansiedlung/Erweiterung eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 50 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (bezogen auf die Kaufkraft im Verflechtungsbereich) nicht überschreiten. Zudem sollen mindestens 70 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich erzielt werden.

Für den Nahversorgungsstandort Winz-Baak soll mit der vorliegenden Ausarbeitung geprüft werden, ob eine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums (zentraler Versorgungsbereich) möglich ist.

2.3 Ziele und Grundsätze der Landesplanung (LEP NRW)

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches stellt die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches bilden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahe Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

3 Zentraler Versorgungsbereich Winz-Baak

3.1 Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist hierbei nicht geographisch, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein differenziertes ergänzendes Nahversorgungsangebot verschiedener Branchen und Betriebstypen unter Einbeziehung auch von entsprechenden Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung zudem belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung vom 17.12.2009 auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) so beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Eine städtebaulich integrierte Lage ist für die Wohnbevöl-

kerung gut erreichbar, um die verbrauchernahe Versorgung zu sichern. Dies ist innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen und einer fußläufigen Erreichbarkeit gegeben. Zudem ist eine angemessene Einbindung in das ÖPNV-Netz notwendig.

Die Definition des zentralen Versorgungsbereiches beruht auf den Vorschriften des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB und dem Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen. Zentrale Versorgungsbereiche genießen demnach einen besonderen städtebaulichen Schutz aufgrund der stadträumlichen und funktionalen Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem kompakten, fußläufig erlebbaren Bereich einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils. Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

- Städtebaulich integrierte Lage in baulich verdichtetem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen,
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich
- Schwerpunktfunktion des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Definition von zentralen Versorgungsbereichen beruht somit wesentlich auf den Standortmerkmalen einer Angebotsverdichtung und -mischung. Diese führt aufgrund einer engen räumlichen Nachbarschaft von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente zu einer starken Besucherfrequenz und zu Koppelungseffekten, bei denen Einkäufe und Erledigungen miteinander kombiniert werden. Die ausgelösten Synergieeffekte verschaffen insbesondere kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Frequenzvorteile und eine Belebung der Umsatztätigkeit.

Bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist außerdem wichtig, dass diese alle vorhandenen Nutzungen einschließt, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. So hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 12.02.2009 (AZ: BVerwG 4 B 5.09; „Wickrath-Urteil“) entschieden, dass die Gemeinde einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht räumlich eingrenzen kann, wenn die vorgenommene planerische Abgrenzung in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.

3.2 Nutzungsstrukturen in Winz-Baak

Der Ortsteil Winz-Baak setzt sich aus den zwischenzeitlich zusammengewachsenen Siedlungsbereichen Winz, Baak und Rauendahl zusammen und verfügt aktuell über ca. 8.020 Einwohner. Der Ortsteil erstreckt sich nördlich der Ruhr und wird über die Wuppertaler Straße (L 651) sowie die Bochumer Straße (inkl. Stadtbahnlinie Hattingen – Bochum) an das südliche Hattinger Stadtgebiet und nach Norden an den Bochumer Stadtbezirk Linden angeschlossen. Für die öffentliche Infrastruktur sind die katholische Kirchengemeinde Heilig Geist und die evangelische Kirchengemeinde Winz-Baak (jeweils mit Kindertagesstätte) sowie die Gemeinschaftsgrundschule Oberwinzerfeld von Bedeutung.

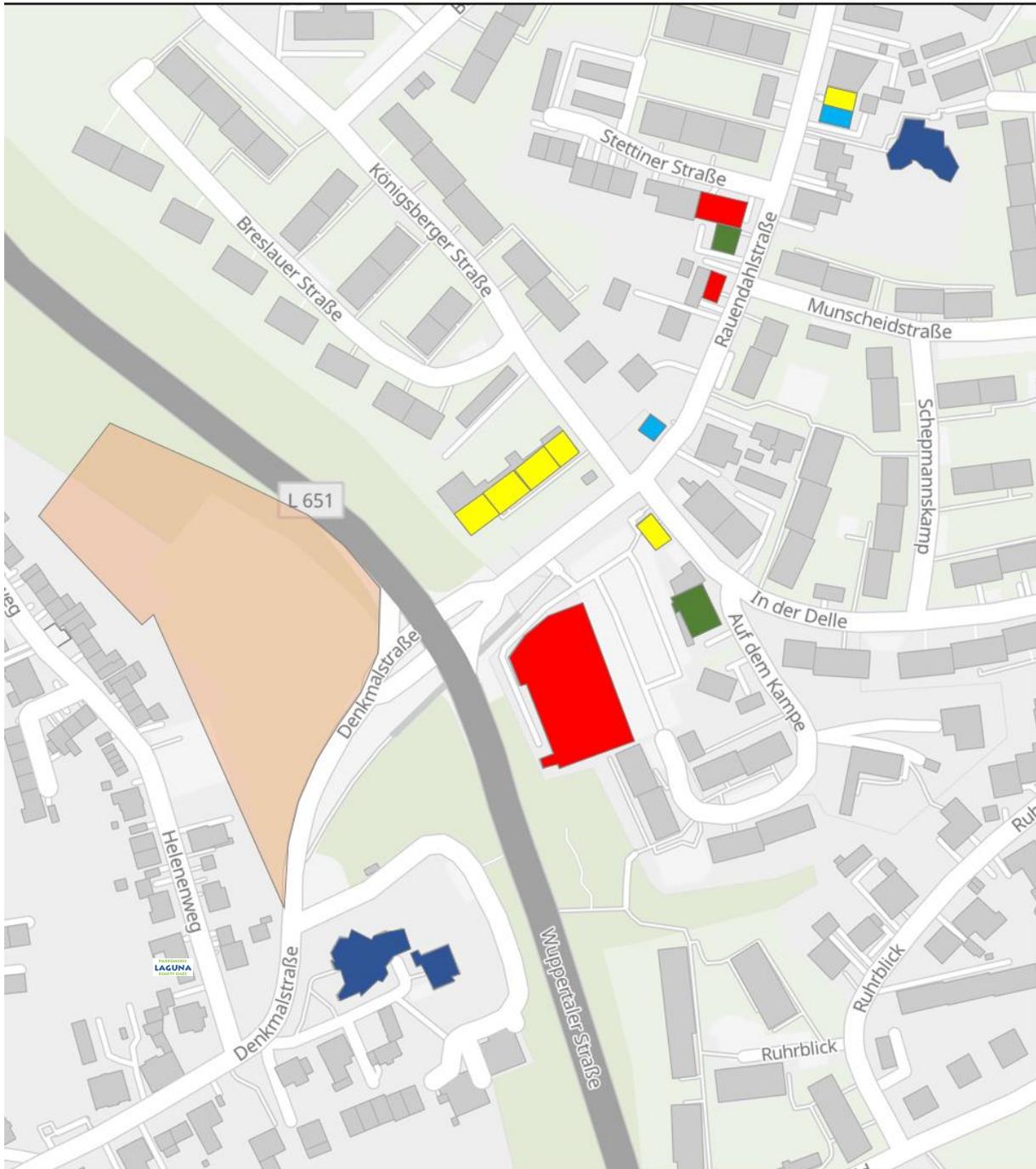
Die Versorgungsstrukturen beziehen sich auf die Dahlhauser Straße (Winz), die Bochumer Straße (Baak) und die Rauendahlstraße (Rauendahl). So sind an der Dahlhauser Straße u.a. eine Bäckerei, ein Kiosk, ein Friseur und eine Sparkassen Geschäftsstelle vorhanden. Die Bochumer Straße weist keinen verdichteten Geschäftsbesatz auf. Mit der Nord Apotheke und ergänzenden Dienstleistungen sowie einer Hausarztpraxis belegen wichtige Versorgungseinrichtungen zentrale Standorte im Ortsteil.

Eine Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil kommt dem Lebensmittelmarkt Aldi an der Rauendahlstraße zu. Im unmittelbaren Umfeld sind mit einem SB-Servicebereich der Sparkasse, der Gaststätte Weiss und weiteren Dienstleistungen (u.a. Friseur, Fußpflege, ambulanter Pflegedienst, Geschäftsstelle des Turnvereins Hattingen) ergänzende Versorgungsstrukturen vorhanden. Darüber hinaus sind an der Rauendahlstraße ein Kiosk mit Postshop, der Rauendahl Grill, das Fachgeschäft für Tierfutter Fresco Shop sowie ein Nagel- und Fußpflegestudio im fußläufig erreichbaren Umfeld ansässig (vgl. Abbildung 3). Darüber hinaus befinden sich im Standortumfeld der evangelische Kindergarten (Rauendahlstraße) und der Kindergarten Heilig Geist (Denkmalstraße). Aufgrund der Angebotsmischung unterschiedlicher Branchen, Betriebstypen und -Größen übernimmt der Geschäftsbereich eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht.

Auf einem aktuell unbebauten Grundstück südwestlich des vorhandenen Geschäftsbereiches ist die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes (Denkmalstraße/Wuppertaler Straße) geplant, der die bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung in Winz-Baak ergänzen wird. Die Grundstückszufahrt wird über die Denkmalstraße erfolgen, die den Anschluss an die Wuppertaler Straße (L 651) mit Anbindung nach Hattingen-Mitte und Bochum-Linden herstellt. Fußwegeverbindungen sind zusätzlich Richtung Helenenweg westlich des Grundstücks und zur Fußgängerbrücke Richtung Rauendahlstraße geplant. Dies wird über eine neue Fußgängerbrücke über die Denkmalstraße sichergestellt. Die bestehende Fußgängerbrücke über die Wuppertaler Straße schafft die fußläufige Anbindung an den bestehenden Geschäftsbereich.

Der projektierte Lebensmittelmarkt mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche ist als wichtiger Teil der Versorgungsstrukturen des Ortsteils Winz-Baak zu bewerten. Insbesondere durch die gute fußläufige Anbindung der Entwicklungsfläche an den bestehenden Geschäftsbereich kann der Standort als Erweiterungsfläche des Geschäftsbereiches fungieren, da Verbundeffekte zwischen dem geplanten Nahversorger und den ansässigen Nutzungen ausgelöst werden.

Abbildung 3: Nutzungsstruktur Winz-Baak



Nutzungsstruktur Winz-Baak

- | | |
|---|--|
| ■ Einzelhandel | ■ Leerstand |
| ■ Dienstleistung | ■ Entwicklungsfläche |
| ■ Gastronomie | |
| ■ Öffentliche Einrichtung | |

N
 0 10 20 40 m
 Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Abseits des Geschäftsbereiches Rauendahlstraße sind nur einzelne der Grundversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil ansässig (u. a. Bäckerei, Kiosk und Sparkassenfiliale im Bereich Dahlhauser Straße, Apotheke an der Bochumer Straße). Damit kommt dem Geschäftsbereich Rauendahlstraße/Denkmalstraße eine hohe Bedeutung zur Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung in Winz-Baak zu.

Insgesamt nimmt der Geschäftsbereich eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsbereiches Winz-Baak ein. So kann innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 10 – 15 Minuten Fußweg (gleichbedeutend ca. 700 – 1.000 m) die Bevölkerung in den Siedlungsbereichen Rauendahl und Baak (rd. 50 % der Einwohner im Ortsteil) überwiegend den Versorgungsstandort fußläufig erreichen. Aus dem westlich gelegenen Siedlungsbereich Winz ist die maximale Entfernung mit knapp 2 km zu beziffern, so dass eine gute Einbindung des Versorgungsstandortes in den Siedlungsbereich des Ortsteils Winz-Baak gegeben ist.

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz wird durch die ca. 500 m westlich gelegene Straßenbahnhaltestelle „Denkmalstraße“ und durch die im Geschäftsbereich gelegene Bushaltestelle „In der Delle“ sichergestellt. Die Buslinie 359 verbindet die östlichen und westlichen Siedlungsbereiche von Winz-Baak. Aufgrund der günstigen Lage kann der Geschäftsbereich Rauendahlstraße/Denkmalstraße wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des gesamten Ortsteils übernehmen.

4 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und Empfehlungen zur Versorgungsfunktion

Der Geschäftsbereich Rauendahlstraße/Denkmalstraße nimmt eine zentrale Lage im Ortsteil Winz-Baak ein. Der zusammenhängende Geschäfts- und Dienstleistungsbereich hat sich entlang der Rauendahlstraße entwickelt und soll westlich der Wuppertaler Straße durch die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers (Lebensmittelsupermarktes) ergänzt werden.

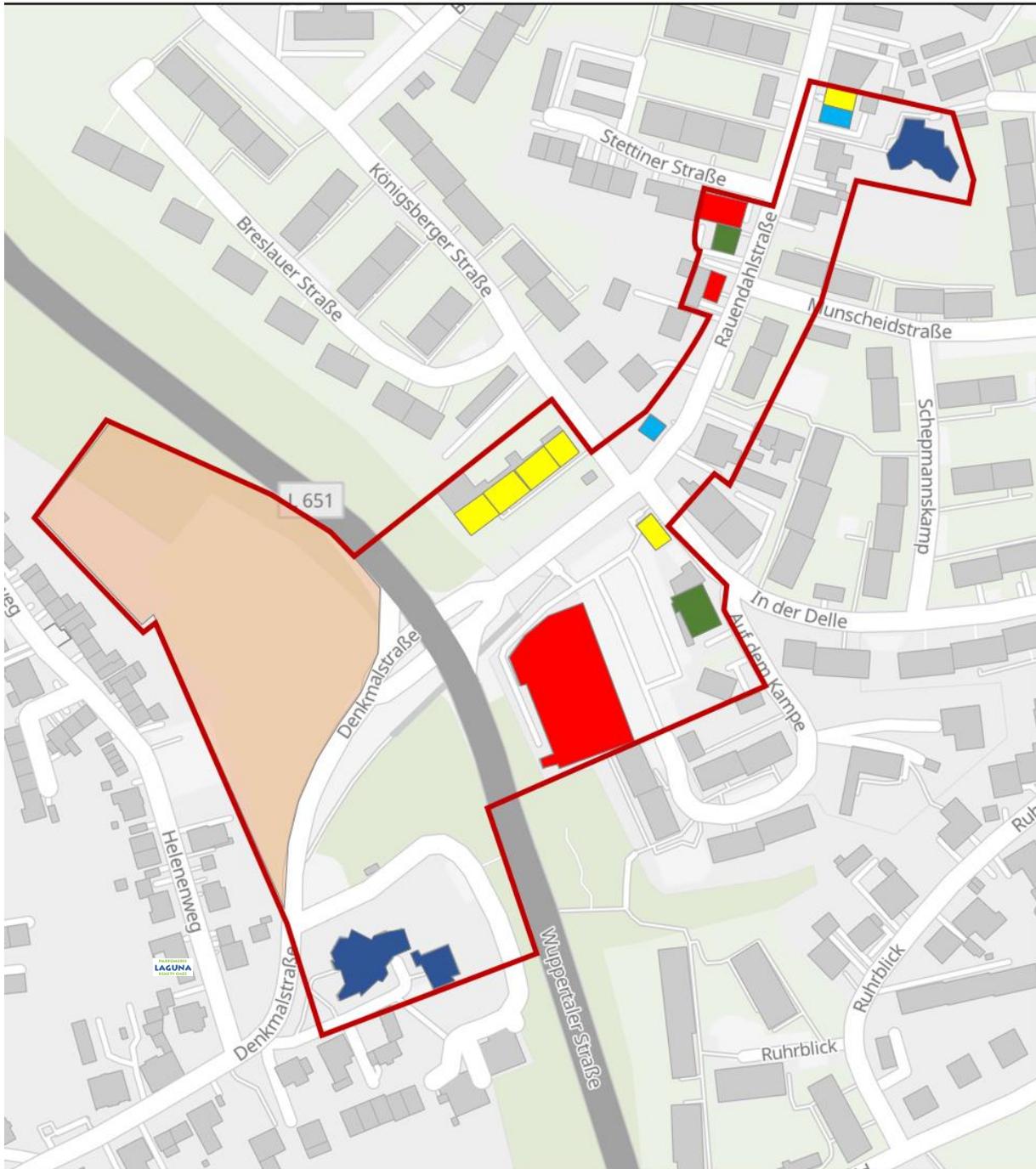
Mit Realisierung des Lebensmittelsupermarktes wird das Nahversorgungsangebot unterschiedlicher Branchen und Betriebstypen sowie ergänzender Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentlicher Angebote bedarfsgerecht ergänzt, sodass es einem zentralen Versorgungsbereich entspricht. Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf den Ortsteil Winz-Baak.

Diese Einschätzung begründet sich aus folgenden Standorteigenschaften:

- Der Standortbereich weist ein für einen zentralen Versorgungsbereich zentrentypisches Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen und -größen sowie Sortimenten und eine Ergänzung durch private Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen auf.
- Der Standortbereich stellt den Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels innerhalb des Ortsteils Winz-Baak dar und bündelt damit für den Verflechtungsbereich des Ortsteils bedeutsame Einzelhandelsangebote.
- Der Standort ist umgeben von Wohnsiedlungsgebieten und ist an diese fußläufig angebunden. Damit ist der Standort in den baulich verdichteten Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen integriert (städtebaulich integrierte Lage).
- Die dem Geschäftsbereich zugeordnete Bushaltestelle „In der Delle“ schafft die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen auch für nicht-motorisierte Kunden aus den Siedlungsbereichen von Winz-Baak.
- Die direkte Anbindung an die Landesstraße 651 gewährleistet darüber hinaus auch eine hohe Verkehrszentralität innerhalb des klassifizierten Straßennetzes.

Der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich Winz-Baak erstreckt sich auf ca. 350 m entlang der Rauendahlstraße/Denkmalstraße. Im Norden ist ein bandartiger Bereich mit einer Nutzungsmischung von kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (u. a. Kiosk/ Postshop, Friseur, Nagel-/Fußpflegestudio, Sparkasse) prägend. Im Südwesten umfasst er die Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe (geplant). Die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt sich aus der Nutzungsstruktur, die nördlich der Kreuzung Jenaer Straße eine reine Wohnnutzung zeigt.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Winz-Baak



Nutzungsstruktur und zentraler Versorgungsbereich Winz Baak

- | | |
|---|--|
| ■ Einzelhandel | ■ Leerstand |
| ■ Dienstleistung | ■ Entwicklungsfläche |
| ■ Gastronomie | □ Zentraler Versorgungsbereich |
| ■ Öffentliche Einrichtung | |

N
0 10 20 40 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: BBE-Darstellung 2021

Fachgutachten Zentraler Versorgungsbereich ■ Hattingen Winz-Baak

Funktional ist das südwestlich an den bestehenden Geschäftsbereich angrenzende Rewe-Grundstück ebenfalls als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass der Lebensmittelmarkt gemeinsam mit der ebenfalls westlich der Wuppertaler Straße (L 651) gelegene Kirchengemeinde Heilig Geist und der angegliederten Kindertagesstätte eine zentrenprägende Wirkung entfaltet. Durch die unmittelbare Nachbarschaft bestehen Verbundeffekte mit den bereits ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Dabei stellt die Wuppertaler Straße (L 651) eine wichtige Durchgangsstraße dar, fungiert jedoch nicht als städtebauliche Zäsur, da mit der Fußgängerbrücke eine funktionsfähige Querungshilfe besteht.

Damit sind alle strukturprägenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Rundum schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an. Rund die Hälfte der Einwohner im Ortsteil Winz-Baak kann den Geschäftsstandort fußläufig in zumutbarer Entfernung (max. 15 Minuten Fußweg) erreichen.

Zusammenfassend lässt die Angebotsstruktur den Geschäftsbereich Rauendahlstraße/Denkmalstraße als zentralen Versorgungsbereich mit einem differenzierten Nahversorgungsangebot erkennen. Innerhalb des Geschäftsbereiches bestehen Verbundeffekte zwischen den großflächigen Lebensmittelmärkten und kleinteiligen sonstigen Versorgungsangeboten. Insbesondere durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelsupermarktes mit einem umfassenden Nahversorgungssortiment wird ein bedarfsgerechtes (Nah-)Versorgungsangebot für die Bevölkerung des Ortsteils Winz-Baak geschaffen.

Dabei ist auch von Bedeutung, dass die sonstigen Wohnsiedlungsbereiche von Winz-Baak aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen keine geeigneten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung moderner Einzelhandelsbetriebe bereithalten. Mit dem vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich kann eine bedarfsgerechte Versorgungsstruktur im Ortsteil Winz-Baak sichergestellt werden, die in die Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Ortsteils optimal eingebunden ist.

Der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich ist dem Siedlungsschwerpunkt Winz-Baak zugeordnet und nimmt eine städtebaulich integrierte Lage ein. Der Verflechtungsbereich erstreckt sich auf die Wohnstandorte im Ortsteil Winz-Baak. Damit ist eine hohe Auslastung der Einzelhandelsbetriebe und sonstigen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen aus der Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich abzuleiten, ohne dass erheblicher zusätzlicher gebietsfremder Verkehr ausgelöst werden wird. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Lage an der L 651 zu verweisen, die vor allem als wichtige regionale Erschließungsachse fungiert. Durch die unmittelbar zugeordnete Bushaltestelle ist der zentrale Versorgungsbereich auch in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden.

Der Einzelhandel innerhalb des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches kann nach Realisierung des geplanten Rewe-Marktes einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz von insgesamt ca. 13 Mio. € erzielen, das entspricht ca. 60 % des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Ortsteil Winz-Baak als zugeordnetem Verflechtungsbereich. Damit wird deutlich, dass dem zentralen Versorgungsbereich Winz-Baak eine hohe Nahversorgungsfunktion für den eigenen Ortsteil zukommt, während der

Fachgutachten Zentraler Versorgungsbereich ■ Hattingen Winz-Baak

Geschäftsbereich keine bedeutsame Ausstrahlung auf die benachbarten Siedlungsbereich von Hattingen und Bochum-Linden entfaltet.

Im Fazit ist eine städtebauliche Integration des Geschäftsbereiches Rauendahlstraße, eine Leitfunktion Einzelhandel im Ortsteil Winz-Baak und die hohe Kaufkraftpotenzialbasis im zugeordneten nahversorgungsbezogenen Verflechtungsbereich als Kriterien für die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Winz-Baak anzuführen. Dabei bestehen keine wesentlichen Überschneidungen mit den Verflechtungsbereichen anderer zentraler Versorgungsbereiche. Dies gilt auch für das nördlich angrenzende Stadtbezirkzentrum Bochum-Linden.

Köln, im Oktober 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Jörg Lehnerdt
Leitung Niederlassung Köln