



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in Rosendahl-Darfeld

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	5
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	5
2.2 Qualität der Nahversorgung	6
2.3 Exkurs: Nicht stationärer Handel	8
3 Planstandort & Planvorhaben	10
3.1 Makrostandort	10
3.2 Mikrostandort	11
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens	13
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	15
4 Untersuchungsraum	17
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	27
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	29
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	29
6.1.1 ZVB Ortskern Darfeld	29
6.1.2 ZVB Ortskern Osterwick	31
6.1.3 ZVB Ortskern Holtwick	34
6.1.4 ZVB Hauptzentrum Laer	36
6.1.5 ZVB Hauptzentrum Billerbeck	38
6.1.6 Solitäre Nahversorgungsstandorte	41
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	42
6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum	42
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	45
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	45

7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	46
7.3	Exkurs: Randsortimente	48
7.4	Umlenkungswirkungen	48
8	Städtebauliche Bewertung	50
8.1	Bedeutung von Schwellenwerten	50
8.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	53
8.3	Bewertung des Gesamtvorhabens	56
9	Bewertung weiterer Fragestellungen	58
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde	58
9.2	Bewertung der Vorgaben der Landesplanung	59
10	Zusammenfassung	61
11	Abbildungsverzeichnis	64

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Gemeinde Rosendahl liegen Planungen zur Erweiterung eines Supermarktes über die Grenze zur Großflächigkeit hinaus vor. Die Firma KLAAS & KOCK B.V. & Co. KG mit Sitz in Gronau plant eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte im Ortsteil Darfeld. Der Markt soll um rd. 500 qm auf dann 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Nach Erweiterung handelt es sich um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO.

Großflächige Planung

Für das Vorhaben ist somit zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenenerweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Gemeinde Rosendahl sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Prüfung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der landesplanerischen Versorgungsfunktion,
 - der örtlichen Zentrenstruktur,
 - zentraler Versorgungsbereiche,
 - der wohnungsnahen Versorgung,
 - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Regionalplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im September 2016 durch die Gemeinde Rosendahl beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.¹

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Gemeinde Rosendahl bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

Datengrundlage

Sekundärstatistische
Daten

¹ Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2015
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2014
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Billerbeck, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2010
- Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2015

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detailierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebspezifischer Flächenproduktivitäten³ erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016.

Nachfrageanalyse

² Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

³ EHI Retail Institute, Köln 2015

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Städtebauliche Analyse

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzeleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Großflächigkeitsgrenze
800 qm VKF

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

Widerlegung
„Regelvermutung“

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel-einzelhandel“

Auf Grundlage einer EntschlieÙung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

Der LEP „Großflächiger Einzelhandel“ NRW greift die besondere Bedeutung der Nahversorgung für die Zentrenentwicklung explizit auf. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.

Zielvorgaben
Landesplanung

Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.3) eingegangen werden.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

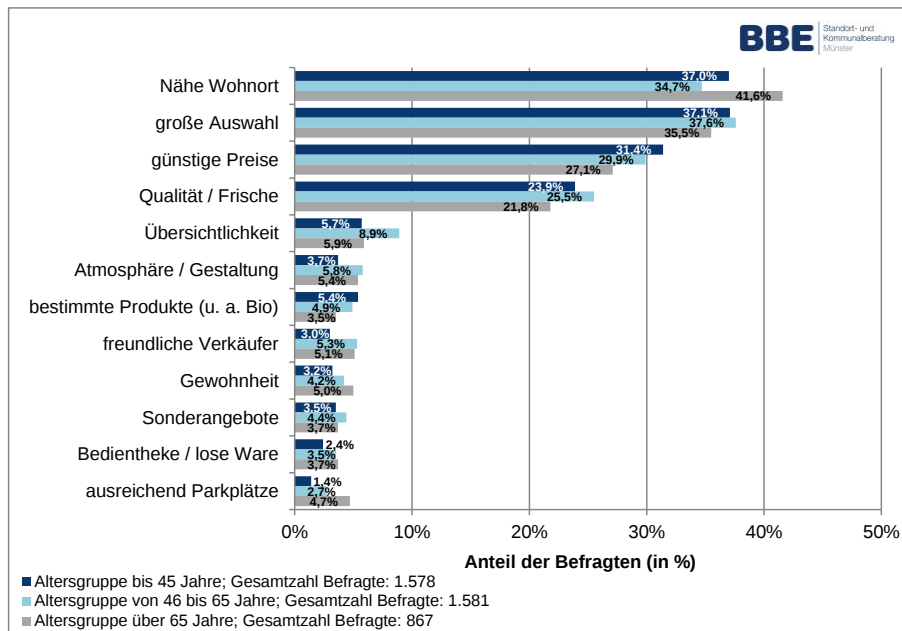
- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die sogenannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.⁴

sog. 35 %-Regel

Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

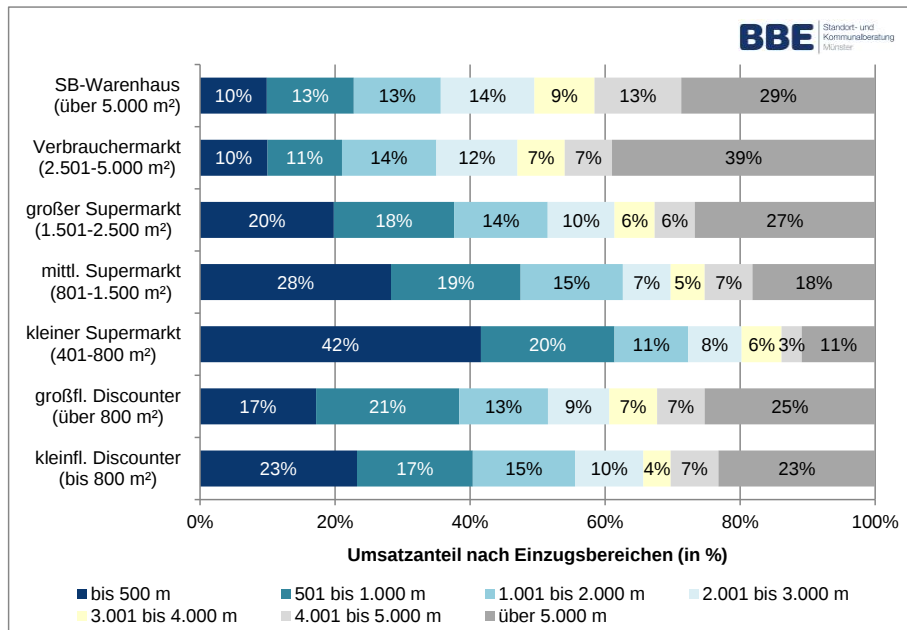


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

⁴ Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen

Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

Keine rechnerische
Addition von Umsätzen

2.3 Exkurs: Nicht stationärer Handel

Während die Bedeutung des Online-Handels in zahlreichen Sortimenten, (u. a. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik) stetig wächst, konnte der Online-Handel sich in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. Lebensmittel werden nach wie vor fast ausschließlich im stationären Handel gekauft. Der Umsatzanteil des Online-Handels liegt augenblicklich bei etwa 0,4 %⁵, wird aber angesichts der Ankündigungen nahezu aller großen Handelskonzerne deutlich steigen.

Derzeit etwa 0,4 %
Marktanteil

So liefert der weltgrößte Versender AMAZON bereits heute zumindest in den USA und seit kurzem in Berlin auch Frischeartikel und somit Produkte, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind.

⁵ Quelle: HDE 2015

Wenngleich hier flächendeckend bislang noch keine Frischwaren angeboten werden, so werden in Deutschland entsprechende Versandmöglichkeiten ebenfalls von Amazon PANTRY sowie auch der Firma LIDL mit ihrem Bestellservice „VORRATSBOX“ angeboten.

Neben dem reinen Vertriebskanal Online-Handel haben sich, allerdings insbesondere im benachbarten Ausland wie Frankreich, neue Vertriebsformen mit Mischcharakter etabliert, die als „drive through“ bezeichnet werden. Der Verbraucher gibt hierbei seine Bestellung online ein. Diese wird dann fertig kommissioniert an einem Autoschalter zur Abholung bereitgestellt.

„drive through“

Allerdings ist die gute Nahversorgungssituation in Deutschland sicherlich dafür verantwortlich, dass bis dato eine ähnliche hohe Durchdringung des Lebensmittelmarktes wie in anderen Ländern nicht stattgefunden hat. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt somit angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

Bedeutung örtlicher
Versorgungssituation

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte im Rosendahl Ortsteil Darfeld. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

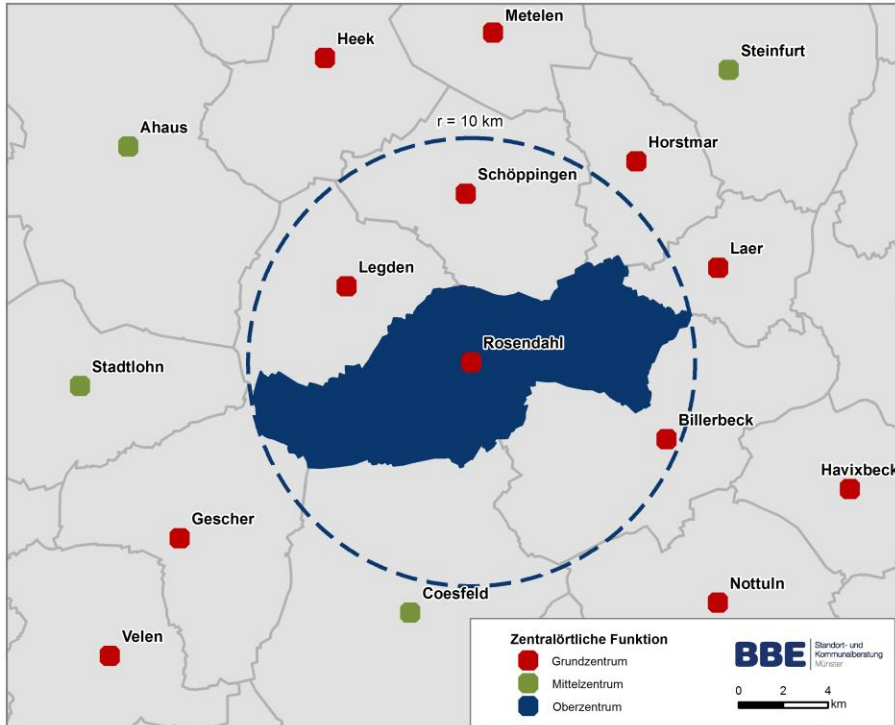
3.1 Makrostandort

Die Gemeinde Rosendahl liegt in Nordrhein-Westfalen im Kreis Coesfeld im westlichen Münsterland. Nachbarkommunen sind im Norden die Gemeinden Legden und Schöppingen (beide Kreis Borken) sowie Horstmar (Kreis Steinfurt), im Osten die Gemeinde Laer (Kreis Steinfurt), im Südosten die Stadt Billerbeck (Kreis Coesfeld) sowie im Südwesten und Westen die Städte Coesfeld (Kreis Coesfeld) und Gescher (Kreis Borken).

Die Gemeinde übernimmt als kreisangehörige Kommune des westmünsterländischen Kreises Coesfeld im Regierungsbezirk Münster die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Grundzentrum

Abb. 4: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Zum 31.12.2015 weist die Gemeinde Rosendahl rd. 11.100 Einwohner auf⁶, die sich auf die drei Ortsteile Osterwick, Holtwick und Darfeld verteilen, wobei Osterwick mit rd. 4.740 Einwohnern nach Holtwick (rd. 3.490 Einwohner) und Darfeld (rd. 2.880 Einwohner) den bevölkerungsstärksten Ortsteil darstellt. Bei einer Fläche von insgesamt 94,2 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von rd. 118 Einwohnern je km².

Etwa 11.100 Einwohner

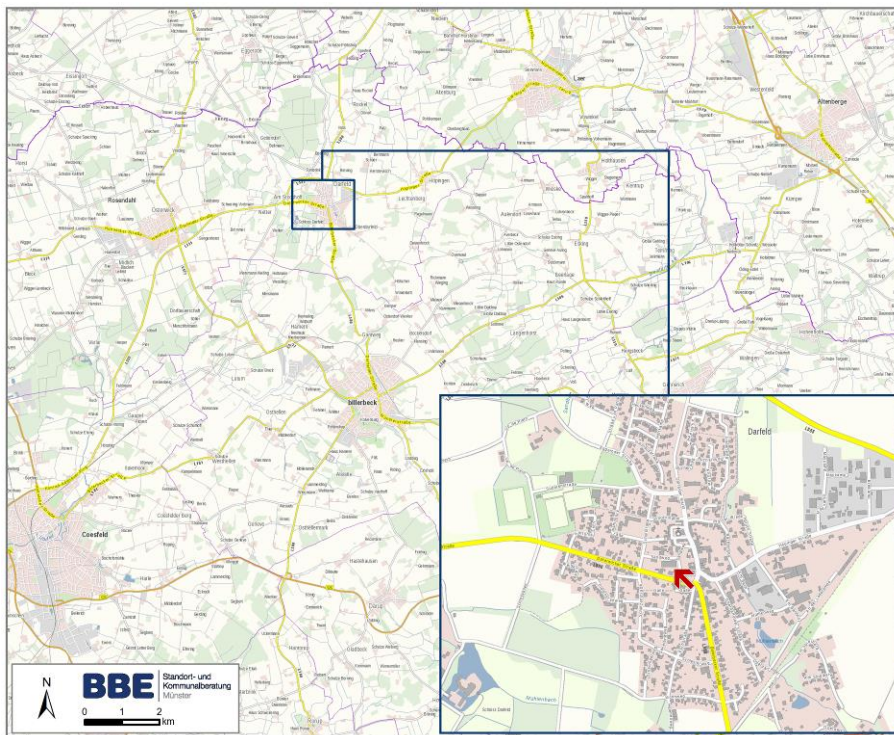
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf dann insgesamt rd. 10.400 Einwohner verringern.⁷

Rückläufige
Bevölkerungsprognose

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich im Ortskern des Rosendahler Ortsteils Darfeld.

Abb. 5: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

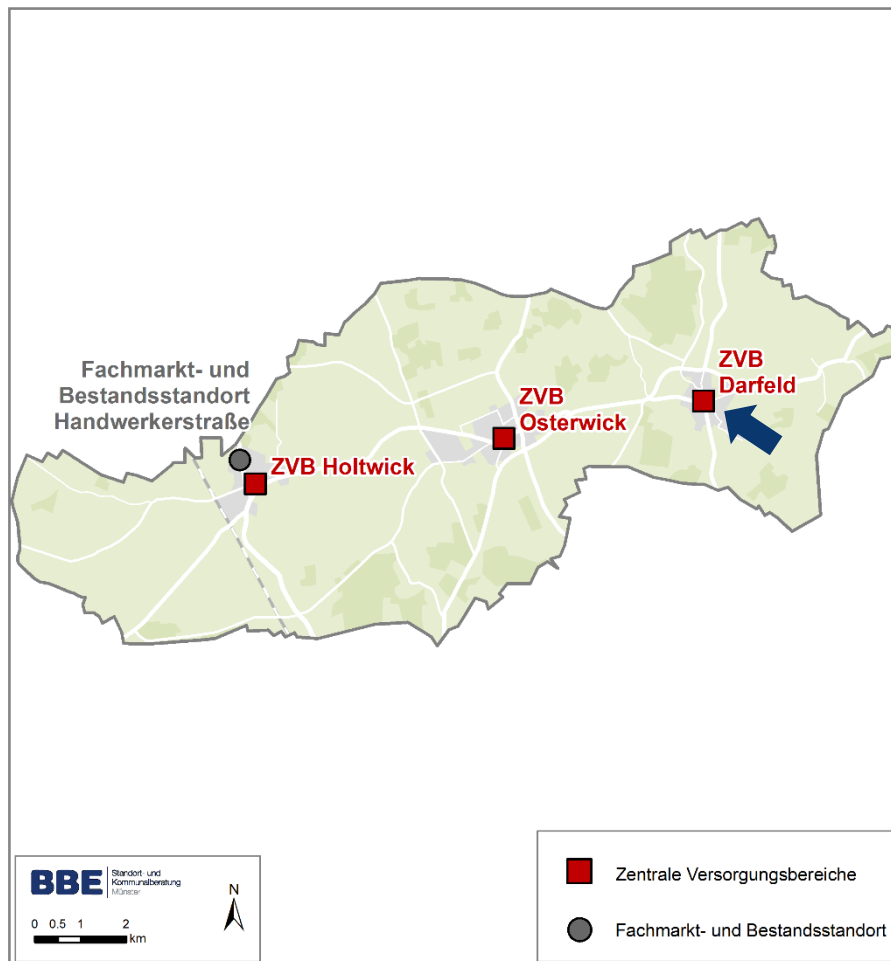
Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht zentrale Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ZVB Ortskern Darfeld ein.

Lage im ZVB

⁶ Einwohnerstatistik Gemeinde Rosendahl, Stand: 31.12.2015

⁷ Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW im Rahmen der Gemeindemodellrechnung basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011.

Abb. 6: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl, 2015

Das nähere Standortumfeld wird vorrangig von einer Mischnutzung aus kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarf und Wohnbebauung bestimmt. Durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs schließen sich auch im weiteren Umfeld entsprechend einzelne Nutzungen im Einzelhandel und handelsaffine Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, gastronomische Angebote) an.

Standortumfeld

Abb. 7: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

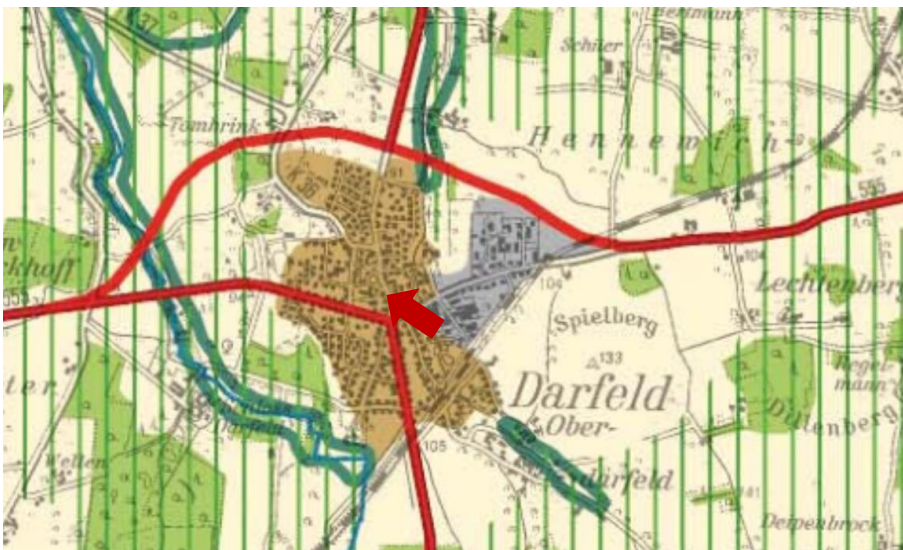
Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt durch die Schulstraße oder Sandweg mittelbar über die Hauptdurchgangsstraße L 580 („Osterwicker Straße), die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss an die nächstgelegene Orte Holtwick, Laer und Billerbebeck darstellt.

Der Regionalplan Münsterland stellt für den Standortbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Regionalplan

Abb. 8: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Münsterland

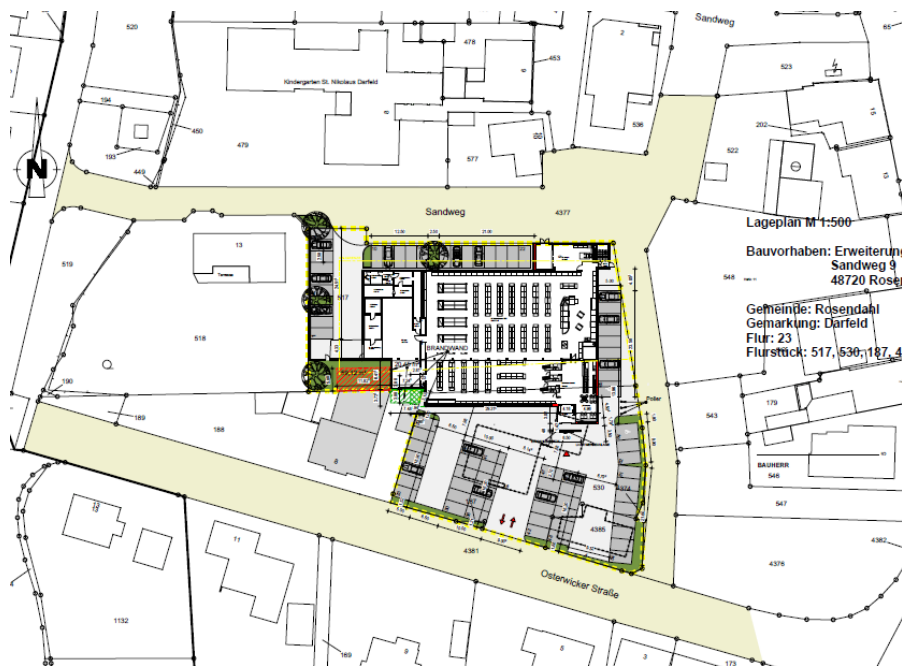
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage weist eine nicht mehr ganz zeitgemäße Dimensionierung sowie eine eher schwache Parkraumausstattung und -anbindung aus.

Abb. 9: Fotos Planstandort

Quelle: eigene Fotos

Durch die geplante Maßnahme soll die Verkaufsfläche auf ein marktübliches Format erweitert sowie die Stellplatzanlage verlagert und erweitert werden.

Abb. 10: Anlagenplan

Quelle: Unterlage des Investors

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt nach Realisierung dann direkt über die Hauptdurchgangsstraße L 580 („Osterwicker Straße“).

Anbindung

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Straße wird durch die Baumaßnahme ebenfalls deutlich verbessert.

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung⁸ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.⁹ Es wird somit eine maximale Flächenleistung¹⁰ angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.¹¹ Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Maximale
Flächenleistung

Für Supermärkte weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.350 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Supermarkt						
Food	1.020	85%	4.350	4.437	3.200	3.264
Non Food I	120	10%	4.350	522	3.200	384
Non Food II	60	5%	4.350	261	3.200	192
Gesamt	1.200	100%		5.220		3.840

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung. Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Erweiterungssaldo

⁸ OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

⁹ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹⁰ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

¹¹ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Supermarkt						
Food	425	85%	4.350	1.849	3.200	1.360
Non Food I	50	10%	4.350	218	3.200	160
Non Food II	25	5%	4.350	109	3.200	80
Gesamt	500	100%		2.175		1.600

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 500 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,2 Mio. € generieren.

Maximal 2,2 Mio. €
im Saldo

Rund 95 % der Verkaufsflächen (475 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 5 % der Verkaufsflächen¹² den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹³) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 25 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

Etwa 95 %
nahversorgungsrelevant

¹² In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹³ Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

Anhaltspunkte zur
Festlegung des
Untersuchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 13: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung

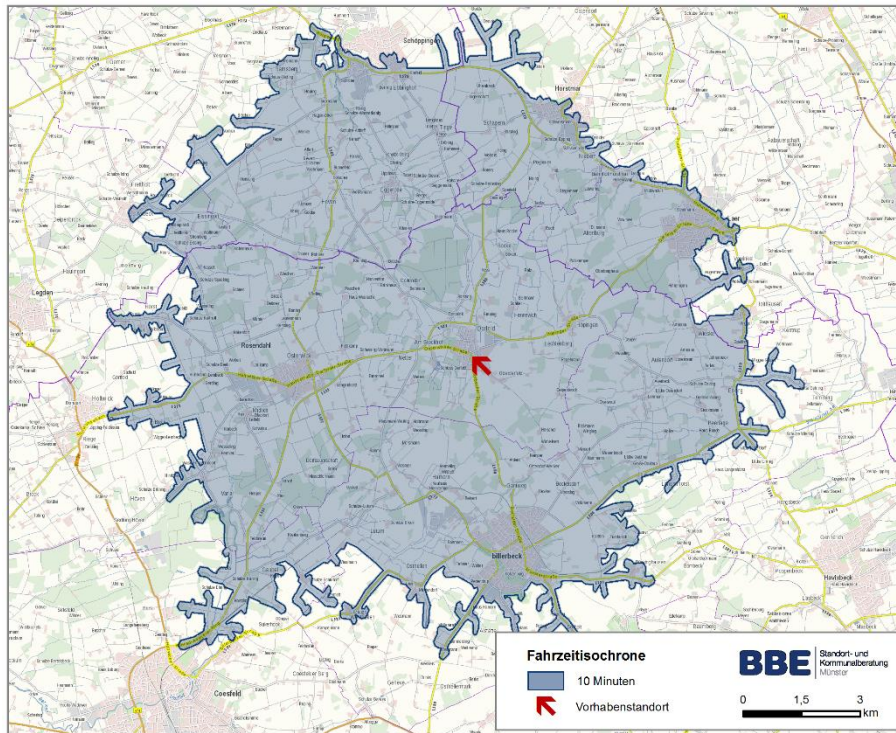
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht vorhandenem Wettbewerb innerhalb des Naheinzugsbereiches aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Verhältnis zum
Nahbereich

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-FahrISOchrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 14: 10-Min-Fahrzeitradius

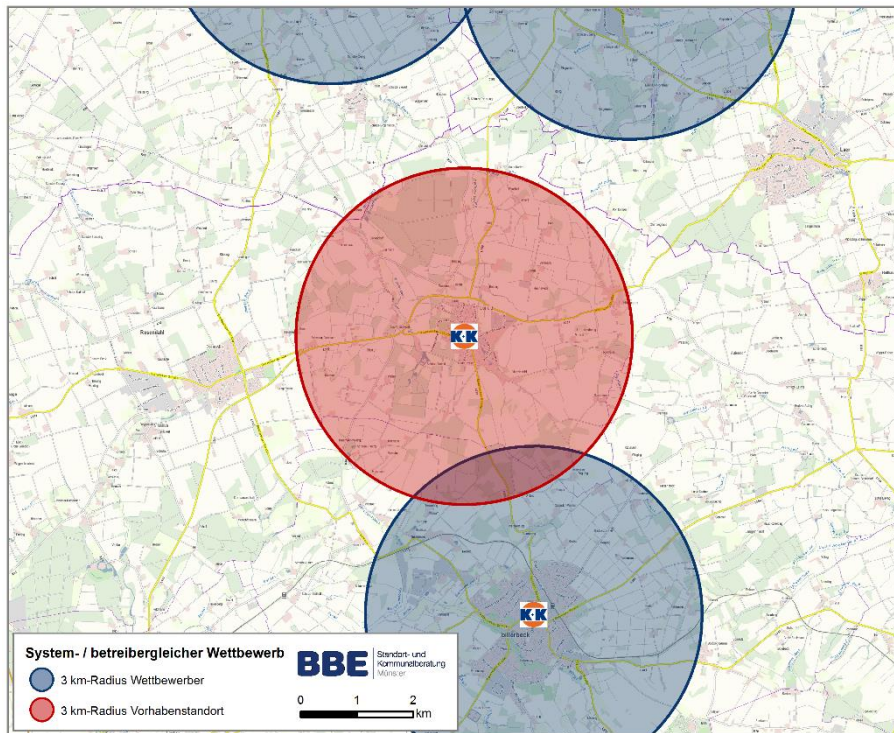


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus spielen die weiteren Betriebsstätten des Betreibers in der Region eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit eigene Einzugsgebiete generieren.

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

Abb. 15: Radiale Abgrenzung ($r=3$ km) betreibergleicher Märkte

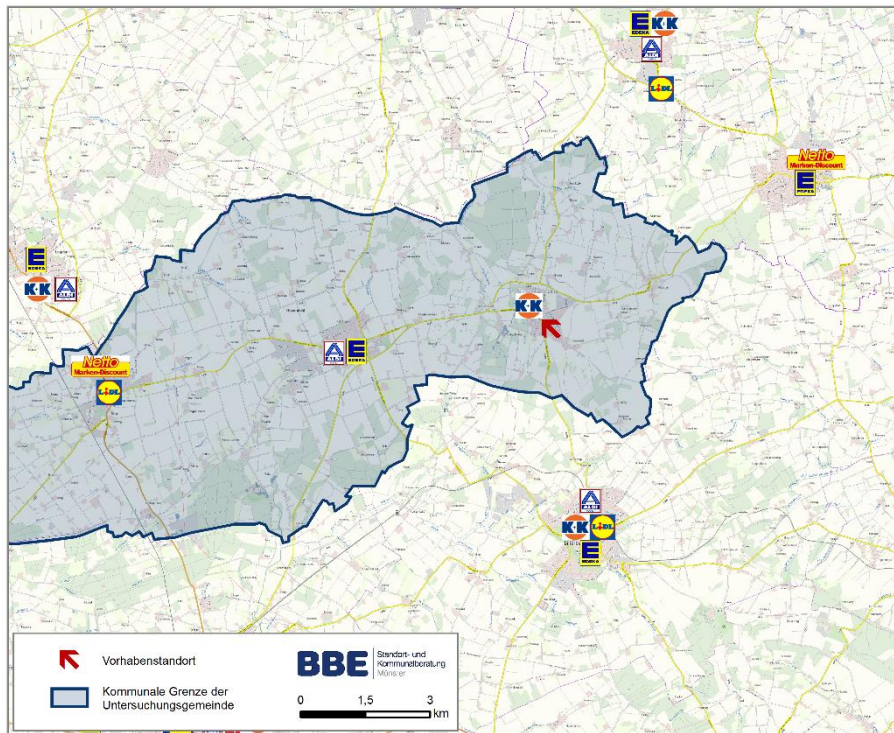


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Ferner stellen weitere Angebotsstätten innerhalb des Stadtgebiets bzw. der Region mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umland



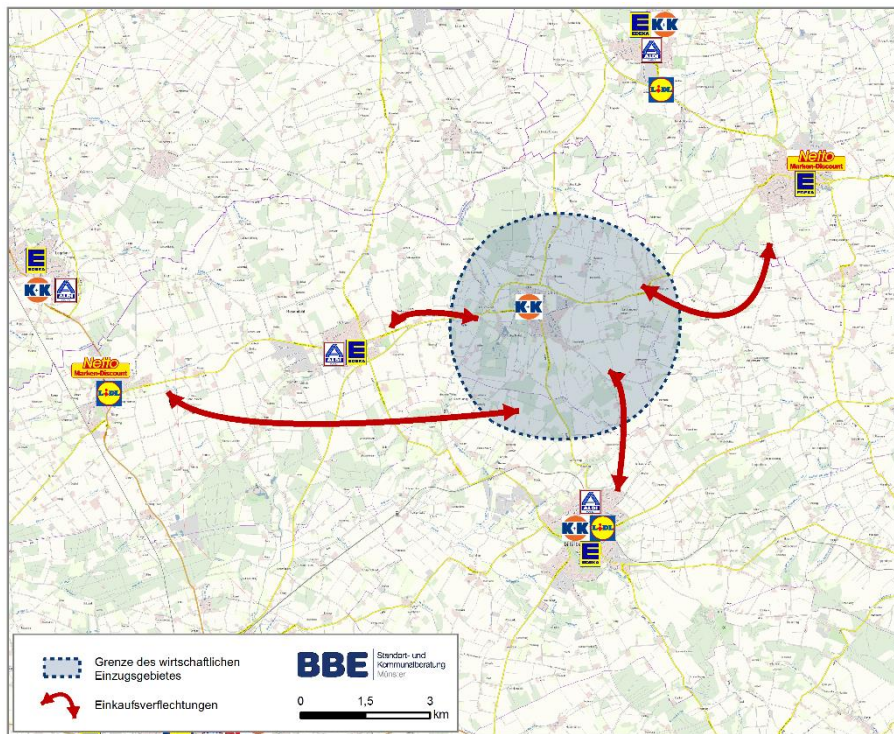
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, aus der Aufwertung des Angebotes Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber. Dies soll an einem Beispiel kurz umrissen werden.

Berücksichtigung von
Einkaufsverflechtungen

Abb. 17: Einkaufsverflechtungen



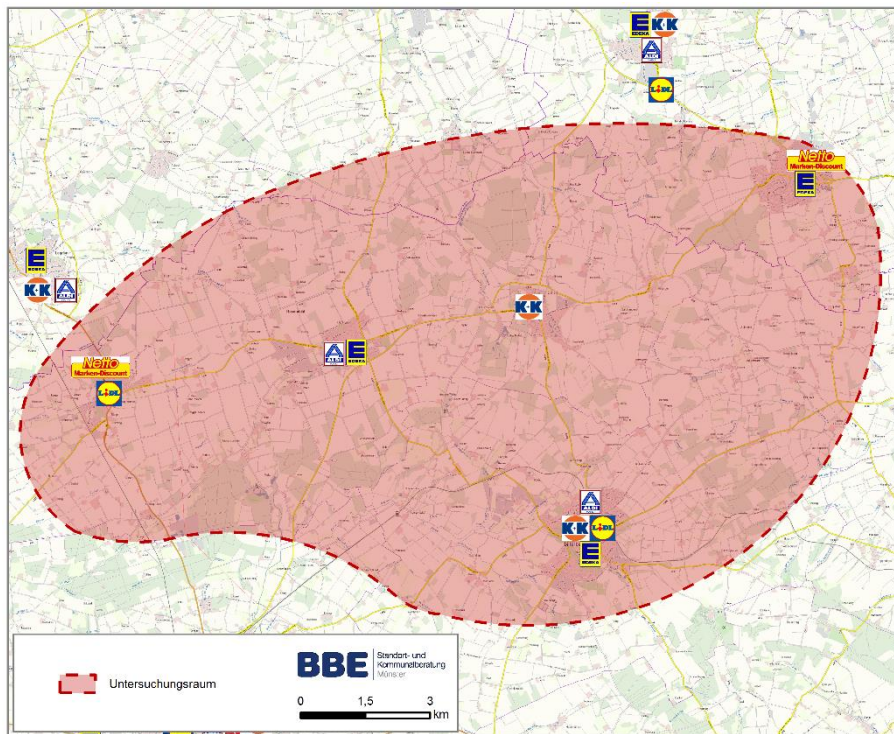
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.¹⁴

Untersuchungsraum

¹⁴ Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umlagerungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Abb. 18: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es handelt sich somit um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des
„Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Rosendahl (inkl. aller Ortsteile)
- Laer
- Billerbeck

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt

worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Einordnung des Planvorhabens und damit die Herleitung seiner Versorgungsfunktion und -bedeutung in der Region sowie die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche¹⁵) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach
Lagequalitäten

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

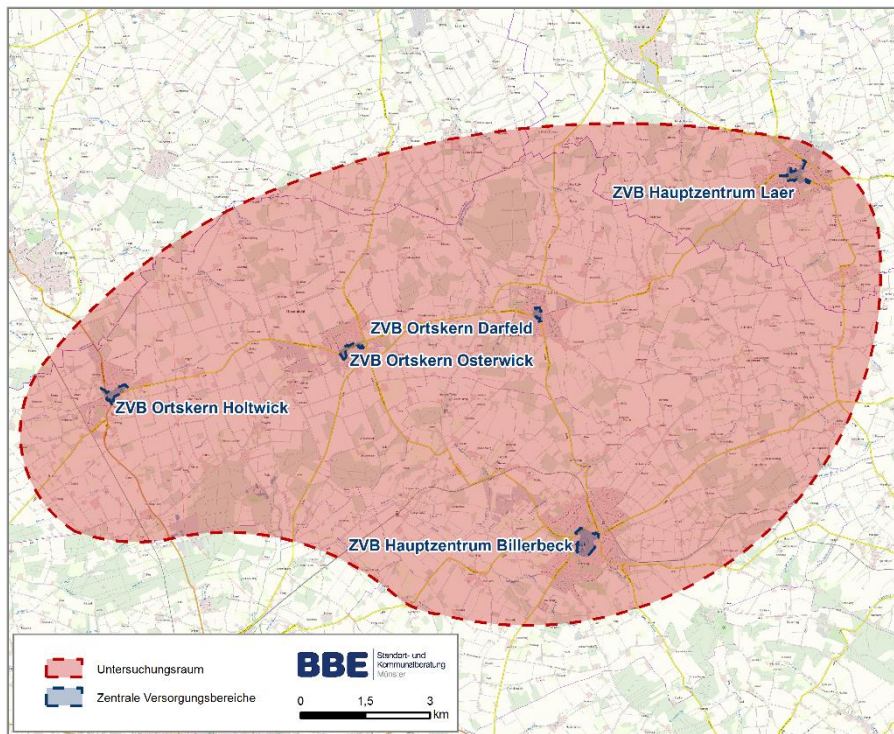
Standortkategorien

- ZVB Darfeld
- ZVB Holtwick
- ZVB Osterwick
- ZVB Hauptzentrum Laer
- ZVB Hauptzentrum Billerbeck

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standorten als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert.

¹⁵ Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 19: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁶ zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 20: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.063
Bäckerei / Metzgerei	292
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	267
Gesamt	2.622

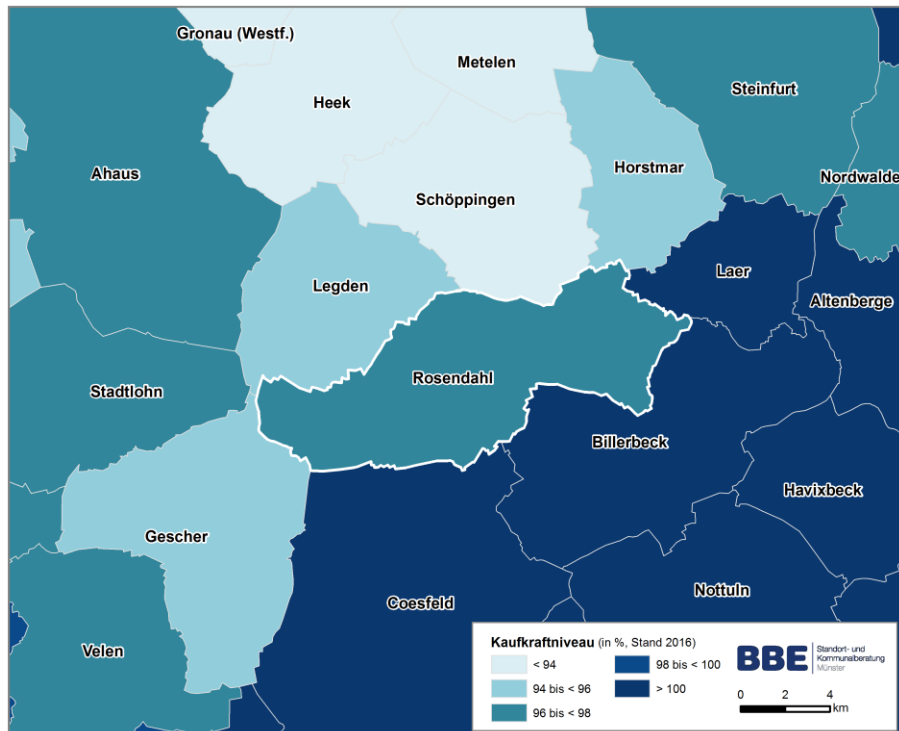
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Gemeinde Rosendahl eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,42 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 2,58 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

¹⁶ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 21: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016;
© GeoBasis-DE / BKG 2016

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 75,8 Mio. € für das Jahr 2016.¹⁷

Kaufkraftpotenzial

Abb. 22: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Rosendahl	10.644	37,1%	97,42	21.437	3.023	2.736	27.195
Laer	6.633	23,1%	101,30	13.850	1.977	1.844	17.670
Billerbeck	11.447	39,9%	103,16	24.302	3.457	3.205	30.964
Gesamt	28.724	100%		59.589	8.457	7.785	75.830

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

¹⁷ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

ZVB im
Untersuchungsraum

- ZVB Darfeld
- ZVB Osterwick
- ZVB Holtwick
- ZVB Hauptzentrum Laer
- ZVB Hauptzentrum Billerbeck

Im Rahmen der Untersuchung gilt es die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert.

Sonstige Standortlagen

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die Zentren näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

6.1.1 ZVB Ortskern Darfeld

Der Ortsteil Darfeld ist zugleich Standort des Planvorhabens. Hier findet sich das örtliche Einzelhandelsangebot vorrangig im Bereich Darfelder Markt und damit im Kreuzungsbereich Osterwicker Straße / Billerbecker Straße / Höpinger Straße.

Räumliche Ausdehnung

Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei auch einzelne mittelfristige Angebote (Sportgeschäft) vorhanden

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 23: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Darfeld

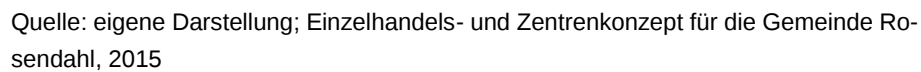


Abb. 24: Fotos ZVB Darfeld



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im zentralen Versorgungsbereich 5 Betriebe mit etwa 800 qm Verkaufsfläche (inkl. Planvorhaben), so dass angesichts der geringen Ortsgröße eine gute Grundversorgung gegeben ist.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁸

KURZBEURTEILUNG

- Im Ortskern Darfeld ist eine gute Grundversorgung gegeben.
- Durch die geplante Erweiterung und Modernisierung des Magnetbetriebes wird der Ortskern gestärkt.

Fazit

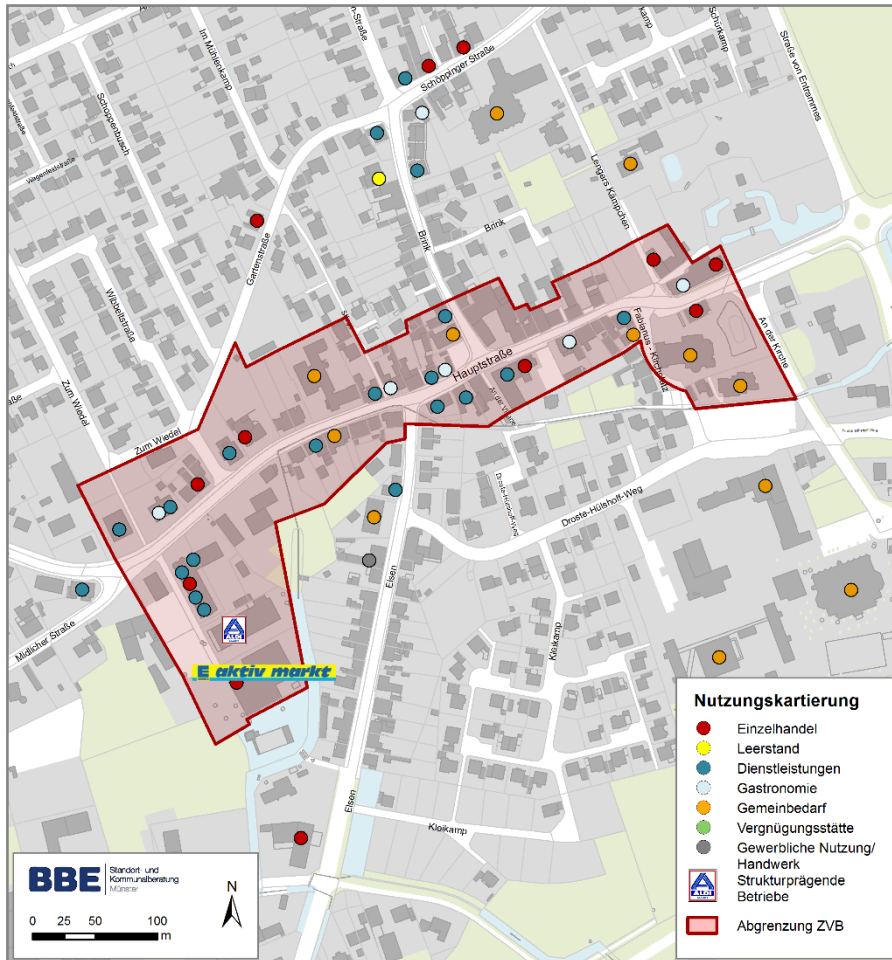
6.1.2 ZVB Ortskern Osterwick

Der westlich gelegene Ortsteil Osterwick ist der nächstgelegene Versorgungsschwerpunkt im Gemeindegebiet von Rosendahl. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Osterwick erstreckt sich in etwa vom Einmündungsbereich Midlicher Straße im Westen bandförmig entlang der Hauptstraße bis etwa zur Einmündung Lengers Kämpchen bzw. An der Kirche im Osten. Bestandteil des planerisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ist außerdem der Standortbereich der beiden großen Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI unmittelbar südlich der Hauptstraße.

Räumliche Ausdehnung

¹⁸ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Osterwick



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl, 2015

Auch der zentrale Versorgungsbereich in Osterwick übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen, womit der Angebotsschwerpunkt überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt. Während sich die größeren Angebotsstätten am westlichen Pol des Zentrums südlich der Hauptstraße befinden, konzentrieren sich neben Dienstleistung, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen vornehmlich kleinflächige Angebotsstrukturen entlang der Hauptstraße.

Insgesamt besteht ein ansprechendes Ortsbild bei einer allerdings eingeschränkten Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des Durchgangsverkehrs. Es ergibt sich ein modernes, vornehmlich attraktives städtebauliches Erscheinungsbild mit dörflichem Charakter.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 26: Fotos ZVB Ortskern Osterwick



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich sind der Vollsortimenter EDEKA SB STEINER sowie der Discounter ALDI, die gemeinsam mit kleinteiligen Nutzungen einen Standortverbund bilden. Beide Objekte verfügen allerdings nicht über idealtypische Betriebsanlagen.

Magnetbetriebe

Abb. 27: Magnetbetriebe in Osterwick



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im zentralen Versorgungsbereich 7 Betriebe mit etwa 2.200 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁹

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann.

Fazit

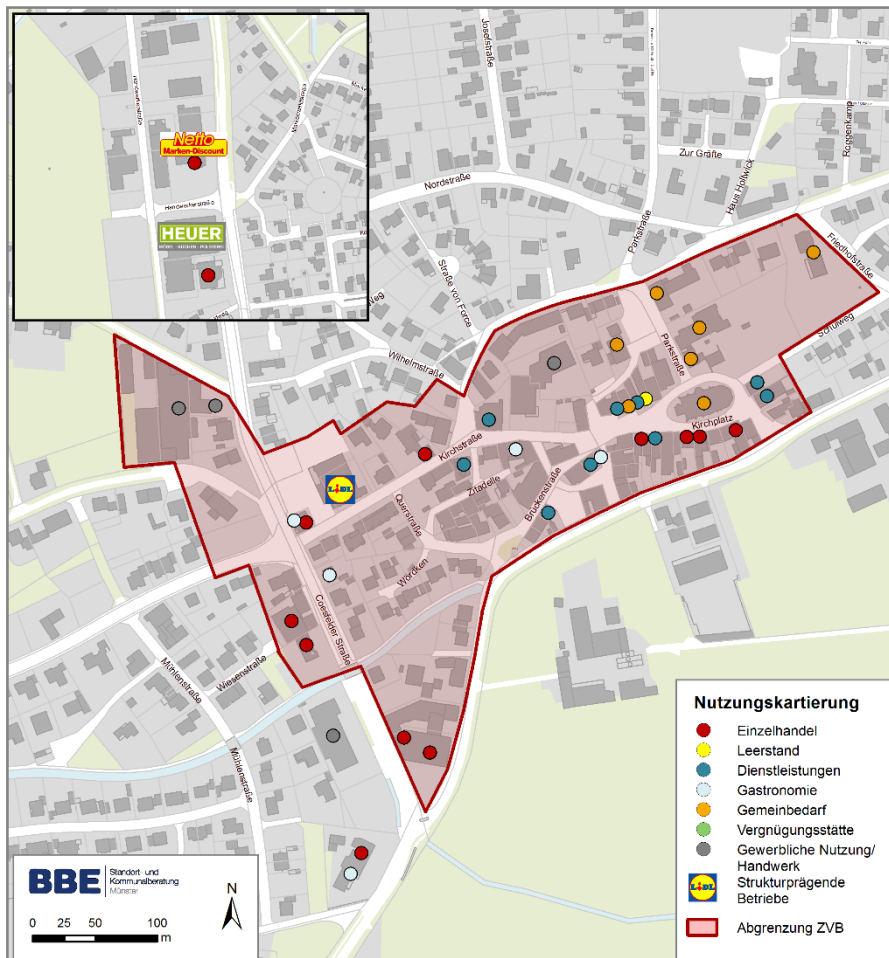
¹⁹ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

6.1.3 ZVB Ortskern Holtwick

Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Holtwick erstreckt sich vom Einmündungsbereich Schulweg über den Kirchplatz sowie entlang der Kirchstraße bis zur Bundesstraße B 474 und von hier in nördlicher Richtung entlang der Legdener Straße bis zur Einmündung Schleestraße bzw. in südlicher Richtung bis zur Überführung des Holtwicker Baches.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Holtwick



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl, 2015

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Holtwick. Wie in den anderen beiden Ortsteilen liegt der Angebotsschwerpunkt auch hier vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich. Als Magnetbetrieb fungiert der im westlichen Bereich des Zentrums ansässige Discounter. Ergänzt wird das Angebot entlang der Bundesstraße und im Bereich um die St.-Nikolaus-Kirche durch einen aufgelockerten Bestand an kleinflächig strukturierten Fachgeschäften, Dienstleistungs- bzw. gastronomischen Angeboten, Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Kita, Kirche) sowie Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Das dörflich anmutende Ortsbild wird geprägt durch die St.-Nikolaus-Kirche als Mittelpunkt sowie einen zumindest in Teilen historischen Gebäudebestand. Durch eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums sowie einem guten baulichen Zustand der meisten Objekte mit ihrem regionaltypischen Erscheinungsbild sind die städtebauliche Qualität sowie die Aufenthaltsqualität als gut zu bezeichnen.

Abb. 29: Fotos ZVB Ortskern Holtwick



Quelle: eigene Fotos

Als wesentlicher Magnetbetrieb für den Ortskern dient derzeit der LIDL-Discountmarkt an der Legdener Straße.²⁰ Ebenfalls an der Bundesstraße ansässig ist der modern aufgestellte Zweirad-Anbieter UESBECK.

Magnetbetriebe

Abb. 30: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im zentralen Versorgungsbereich Holtwick 5 Betriebe mit aktuell etwa 700 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten).

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²¹

²⁰ Der Betreiber LIDL wird zu Anfang 2017 den Standort in Holtwick aufgeben, es bestehen allerdings bereits Planungen für die Nachfolgenutzung sowie Erweiterung des Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt.

²¹ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht werden, wenngleich der gewachsene Ortskern derzeit aufgrund der geringen Besatzdichte nur einen mäßigen Zentrencharakter aufweist.

6.1.4 ZVB Hauptzentrum Laer

Größter Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Laer ist der gewachsene Ortskern mit einer relativ kompakten Bebauungs- und Angebotsstruktur. Er erstreckt sich zunächst entlang der Hohe Straße, Kirchplatz und Königsstraße sowie im weiteren auch entlang des östlichen Bereiches der Darfelder Straße und dem westlichen Terup unmittelbar an den gewachsenen Kernbereich anschließend.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 31: Fotos ZVB Hauptzentrum Laer

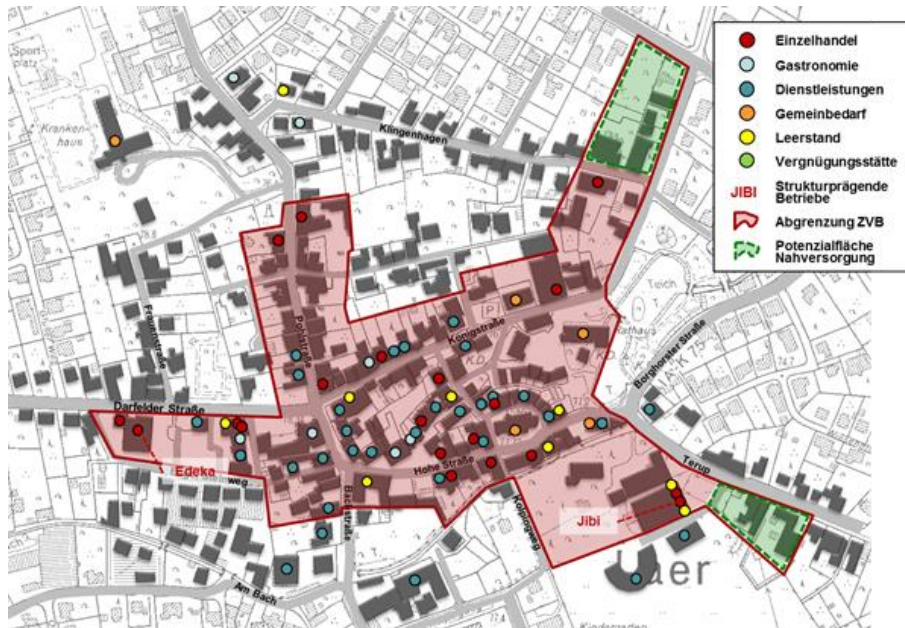
Quelle: eigene Fotos

Der Ortskern von Laer ist vorrangig durch eine aufgelockerte bis teilverdichtete Bebauung gekennzeichnet, welche sich durch eine zumeist zwei- bis dreigeschossige, straßenbegleitende Struktur auszeichnet. Während in den Erdgeschosslagen Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende handelsaffine Nutzungen wie Dienstleistungen und gastronomische Angebote (Eisdiele o. ä.) vorzufinden sind, stehen die oberen Geschosslagen vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung.

Raum- und Nutzungsstruktur

Das Ortsbild von Laer wird geprägt durch die Kirche im räumlichen Mittelpunkt des Ortskerns sowie einen zumindest in Teilen historischen Gebäudebestand. Durch eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums, einzelne historischen Baudenkmäler sowie einem guten baulichen Zustand der meisten Objekte sind die städtebauliche Qualität sowie die Verweilqualität als sehr gut zu bezeichnen. Die Grünanlagen im direkten Umfeld des Rathauses tragen zudem zur Aufenthaltsqualität bei.

Gute Aufenthalts- und Verweilqualität

Abb. 32: Räumliche Abgrenzung – ZVB Hauptzentrum Laer²²

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Laer, 2014

Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind der Supermarkt des Betreibers EDEKA sowie die inhabergeführten größeren Textilfachgeschäfte. Der ehemalige EDEKA-Standort an der Darfelder Straße wird mittlerweile durch eine POSTENBÖRSE nachgenutzt.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz
Magnetbetriebe

Abb. 33: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich im Zentrum von Laer 9 Betriebe mit etwa 1.300 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten).

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²³

²² Der in der Nutzungskartierung dargestellt JIBI-Markt wurde mittlerweile aufgegeben, der EDEKA hat sich aus dem westlichen Bereich des ZVBs an den ehemaligen JIBI-Standort verlagert.

²³ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

KURZBEURTEILUNG

- Das Hauptzentrum von Laer kann seiner Versorgungsfunktion zumindest bedingt gerecht werden, wenngleich eine höhere Angebotsausstattung und -vielfalt wünschenswert wäre.
- Insgesamt kann aber eine vergleichsweise stabile städtebauliche Ausgangssituation konstatiert werden.

6.1.5 ZVB Hauptzentrum Billerbeck

Die Innenstadt von Billerbeck erstreckt sich auf den Verlauf der ehemaligen Wallanlage mit den Straßenzügen Ostwall, Baumgarten, Lilienbeck, Mühlenstraße sowie Kirchstraße. Hieran schließen sich im Süden im Bereich Johannikirchplatz sowie im Nordwesten im Bereich Hagen / Hilgensch / Zu den Alstätten zwei Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereichs mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen (großflächiger Einzelhandel im Norden, Gemeinbedarf im Süden) an.

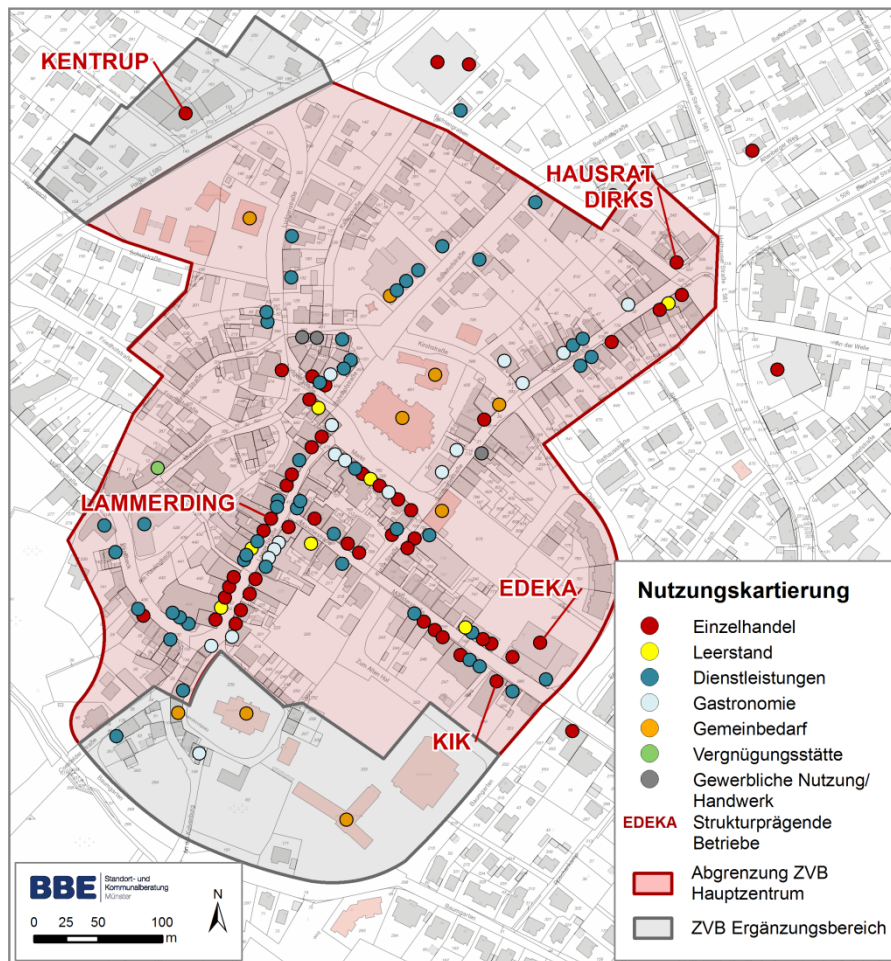
Gemäß der zugewiesenen Versorgungsfunktion als Grundzentrum liegt der einzelhandelsrelevante Angebotsschwerpunkt in erster Linie im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Die Innenstadt ist im Bereich der Lange Straße und Münsterstraße sowie angrenzender Straßen gekennzeichnet durch ein kompaktes und verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge nicht nur im Einzelhandel, sondern auch bei öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Gastronomie und Dienstleistungen. Der Einzelhandel konzentriert sich hierbei im Wesentlichen auf die Erdgeschosslagen der einzelnen Geschäftseinheiten. In den Bereichen Ludgeristraße und Johannikirchplatz als Teile des Hauptzentrums sind derzeit neben einzelnen Betriebsstätten des Einzelhandels sowie Dienstleistungen vorrangig Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Die Innenstadt von Billerbeck verfügt aufgrund ihrer teilweise historischen Gebäudekulisse mit dem Dom als stadträumlichem Mittelpunkt, ihrer ansprechend gestalteten Fußgängerzone, der Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (u. a. Außengastronomie) und des städtebaulich insgesamt attraktiven Erscheinungsbildes über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität.

Räumliche Ausdehnung

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 34: Räumliche Abgrenzung – ZVB Hauptzentrum Billerbeck



Quelle: Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck, 2015

Wesentlicher großflächiger Magnetbetrieb für die Innenstadt ist der gut in die innerstädtischen Strukturen eingebundene EDEKA-Markt an der Münsterstraße. Weitere Magnetfunktion für die innerstädtischen Strukturen entfaltet neben den unterschiedlichen, kleinteiligen Fachanbietern auch das Modehaus LAMMERDING, der Textilfachmarkt KIK, das Haushaltswarengeschäft DIRKS sowie bedingt auch das großflächige Schuhhaus KENTRUP im nördlichen Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches.

Magnetbetriebe

Abb. 35: Fotos ZVB Hauptzentrum Billerbeck

Quelle: eigene Fotos

Der innerstädtische Lebensmittelmarkt EDEKA verfügt nach den kürzlich erfolgten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen über eine moderne Betriebsstätte mit leistungsfähigem Marktauftritt und konnte so im Bestand gestärkt und gesichert werden.

EDEKA

Die ortkernnahen Anbieter LIDL und K+K sind nicht Bestandteil des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wenngleich sie fußläufig an das gewachsene Zentrum angegliedert sind.

Abb. 36: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im Zentrum 12 Betriebe mit etwa 1.350 qm Verkaufsfläche.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion zumindest bedingt gerecht werden, wenngleich Bemühungen zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe bislang nicht zum Erfolg geführt haben.

Fazit

6.1.6 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hervorzuheben sind im Besonderen die beiden Betriebsstätten LIDL und K+K an der Industriestraße in Billerbeck, die als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen worden sind. Die beiden Märkte verfügen trotz z. T. begrenzter Verkaufsflächen über wettbewerbsfähige Betriebsanlagen mit einem gemeinsam genutzten Stellplatzangebot. Aufgrund ihrer Agglomerationslage zueinander besteht zudem die Möglichkeit von Kopplungskäufen von Vollsortiment und Discount (one-stop-shopping), so dass die Märkte ein prägender Einkaufsschwerpunkt der Nahversorgung sind.

Sonstige integrierte
Lagen

Nahversorgungsstan-
dorte Billerbeck

Abb. 37: Nahversorgungsstandorte Billerbeck, Industriestraße



Quelle: eigene Fotos

Als weiterer Standort der Nahversorgung befindet sich in Billerbeck ein ALDI-Markt an der Darfelder Straße in Solitärlage bzw. ergänzt durch zwei Ladenhandwerksbetriebe. Der Standort ist im städtischen Einzelhandelskonzept als Bestandsstandort Nahversorgung eingeordnet worden.

Bestandsstandort
Billerbeck

Abb. 38: Bestandsstandort Billerbeck, Darfelder Straße



Quelle: eigenes Foto

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung bzw. Abwägung relevant sind.

Abb. 39: Beispiel für nicht integrierte Lagen (Laer, Holtwick)



Quelle: eigene Fotos

6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 65 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 11.550 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

65 Betriebe;
11.550 qm VKF

Abb. 40: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	5	7,7%	5.350	46,3%	21.400	39,4%
Discountmärkte	6	9,2%	4.050	35,1%	21.550	39,7%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	35	53,8%	1.700	14,7%	7.450	13,7%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	8	12,3%	150	1,3%	1.900	3,5%
sonstige Angebotsformen*	11	16,9%	300	2,6%	1.950	3,6%
Gesamt	65	100,0%	11.550	100,0%	54.250	100,0%

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

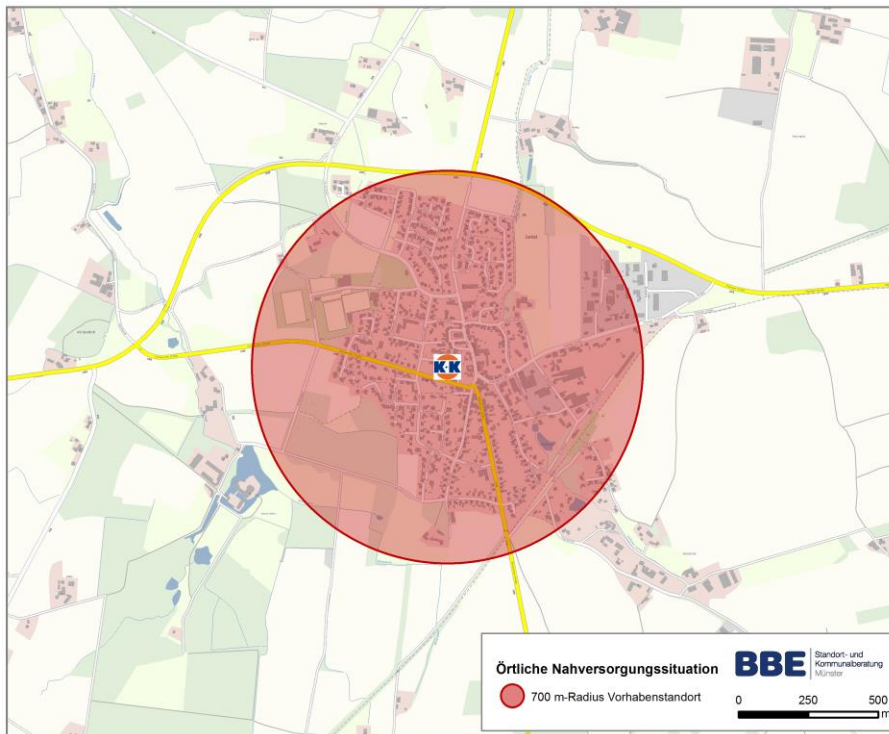
Durch die größtenteils eher kleinteiligen Siedlungsstrukturen sowie teilweise auch historischen und somit kleinteiligen Bebauungsstrukturen insbesondere in Billerbeck, ist die Angebotsausstattung im Untersuchungsraum eher unterdurchschnittlich und weist somit auch lediglich eine Bindungsquote von etwa 71 % auf.

Durch die Erweiterungsmaßnahme wird somit die quantitative Ausstattung sowie auch die Kaufkraftbindung innerhalb des Untersuchungsraumes verbessert.

Neben der quantitativen Ausstattung ist die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Die nachfolgende Abbildung macht deutlich, dass nahezu alle Verbraucher in Darfeld die Möglichkeit haben, die Angebotsstätte des K+K-Marktes auch fußläufig zu erreichen.

Fußläufige
Erreichbarkeit

Abb. 41: Fußläufige Erreichbarkeit



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Gravitationsmodell

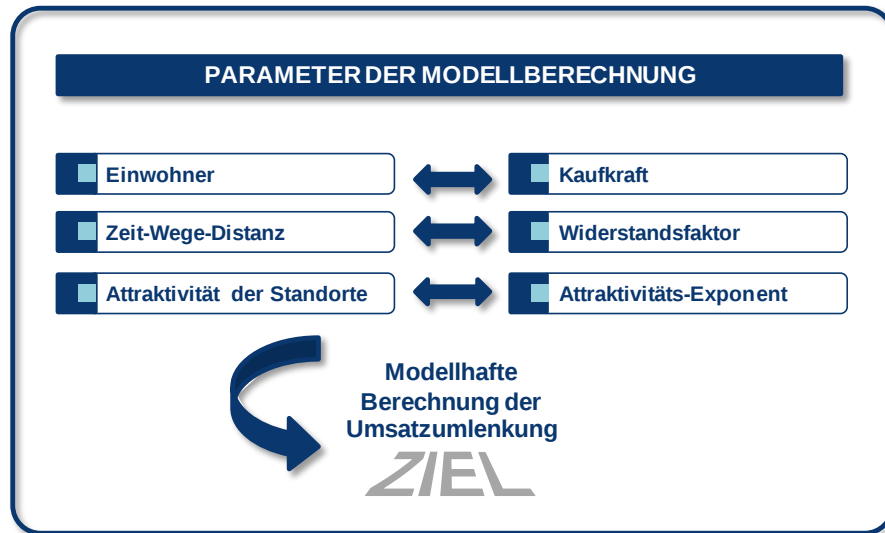
Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Modellparameter

Abb. 42: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung²⁴ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren.

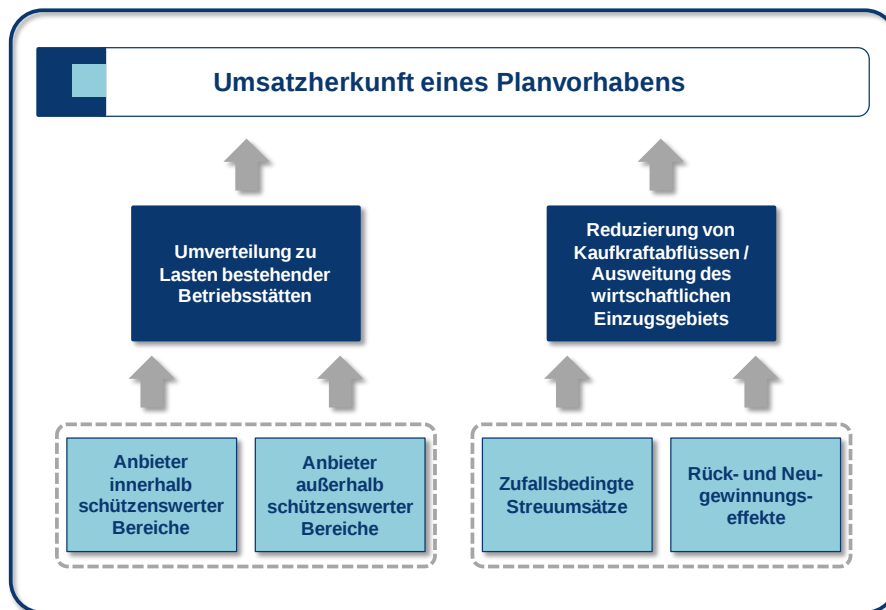
Neue Verflechtungen

²⁴ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 43: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungs-
zusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen.
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte.
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten.

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 Exkurs: Randsortimente

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente näher betrachtet werden.

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies umfasst u.a. Sortimente wie Zeitschriften und Bücher, Haushalts-helfer oder Klein elektroartikel.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch

Maximal- und Wahr-
scheinlichkeitsszenarien

nicht valide herleitbar²⁵, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Abb. 44: Umlenkungswirkungen²⁶

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Darfeld ZVB	4	100	800	---	---	---	---
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
Holtwick ZVB	5	700	4.250	171	4,0%	126	3,0%
Osterwick ZVB	7	2.200	10.750	443	4,1%	326	3,0%
sonstige Lagen Rosendahl	6	450	1.450	---	---	---	---
Bestandsstandort Rosendahl	2	650	3.100	---	---	---	---
Billerbeck ZVB	12	1.350	5.950	146	2,5%	108	1,8%
Nahversorgungsstandorte Billerbeck	3	2.100	9.550	300	3,1%	221	2,3%
sonstige Lagen Billerbeck	10	1.250	6.750	180	2,7%	132	2,0%
Laer ZVB	9	1.300	6.000	256	4,3%	188	3,1%
Fachmarkstandort Laer	4	650	2.500	167	6,7%	123	4,9%
sonstige Lagen Laer	3	100	650	---	---	---	---
Streuumsätze	---	---	---	207		152	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streuumsätze

²⁵ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

²⁶ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

8 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten städtebaulichen Umlenkungswirkungen im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie²⁷ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.²⁸ Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.²⁹ In der gericht-

Rechtsprechung

²⁷ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

²⁸ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

²⁹ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

lichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.³⁰

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Zentrenschädlichkeit

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unter-

³⁰ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

halb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein³¹:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.
- Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

³¹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche und entziehen sich einer Abwägung.

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der hier vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

Prüfungsrelevante
Spannbreite

8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den sonstigen Angebotsstrukturen im Ortskern Darfeld belaufen sich auf einen Wert unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer Relevanz bewerten.

ZVB Darfeld

Mittelfristig ist sogar davon auszugehen, dass auch die anderen Anbieter innerhalb des Ortskerns an der Stärkung des örtlichen Magnetbetriebes partizipieren.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Ortskern Holtwick bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 4,0 % der Bestandsumsätze.

ZVB Holtwick

Eine Betriebsaufgabe durch Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist nicht anzunehmen, zumal für den Standort des Magnetbetriebes derzeit eine Erweiterung der Verkaufsfläche geprüft wird. Zentrenschädliche Folgewirkungen bedingt durch die Erweiterungsplanung sind daher auszuschließen.

- Die höchsten absoluten Umlenkungseffekte ergeben sich gegenüber dem Ortskern Osterwick mit prozentual ebenfalls 4,1 % der Bestandsumsätze.

ZVB Osterwick

Absatzwirtschaftlich betroffen sind insbesondere der EDEKA-Markt sowie, wenn auch in einem geringeren Maße, der ALDI-Discountmarkt.

Der EDEKA-Markt stellt den räumlich und verkehrlich nächstgelegenen Alternativeinkaufsort mit einem Vollsortiment dar, so dass bei Aufwertung des Angebotes in Darfeld der ein oder andere Kunde sich dann auch verstärkt auf das örtliche Angebot in Darfeld stützen würde.

Aus den Umlenkungseffekten sind allerdings keine Betriebsaufgaben der beiden Anbieter herzuleiten, sodass zentrenschädliche Folgewirkungen auszuschließen sind.

- Auswirkungen gegenüber sonstigen Lagen sowie dem Bestandsstandort in Osterwick liegen ebenfalls bei einem Wert unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer Relevanz bewerten.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Zentrum Billerbeck bewegen sich mit 2,5 % der Bestandumsätze deutlich unterhalb der Schwellenwerte.

Sonstige Lagen
Rosendahl

ZVB Hauptzentrum
Billerbeck

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der örtliche EDEKA-Markt im Zentrum, der auch aufgrund seiner räumlichen Lage insbesondere auf die Versorgung der örtlichen Verbraucher abzielt und zumindest in Teilen an der Frequenz in der Innenstadt partizipiert. Eine Betriebsaufgabe als Folge einer Erweiterung in Rosendahl-Darfeld ist auszuschließen.

- Im städtischen Einzelhandelskonzept ist der Verbundstandort des örtlichen K+K-Marktes sowie des LIDL-Discountmarktes als Nahversorgungsstandort eingeordnet worden und somit als schützenswerter Standort der wohnortnahen Versorgung. Die Umlenkungseffekte auf diesen Standortbereich belaufen sich auf rd. 3,1 % der Bestandumsätze.

Nahversorgungsstan-
dorte Billerbeck

Neben den EDEKA-Märkten in Holtwick und Laer stellt somit der K+K-Markt in Billerbeck die nächste Einkaufsalternative mit einem Vollsortiment für die Verbraucher in Darfeld dar.

Allerdings bewegen sich die Umlenkungseffekte in einer Größenordnung, welche eine Betriebsaufgabe an dieser Stelle ausschließen lässt.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Lagen in Billerbeck belaufen sich auf etwa 2,7 % der Bestandumsätze.

Sonstige Lagen
Billerbeck

Betroffen ist hierbei schwerpunktmäßig der ALDI-Markt an der Darfelder Straße, wenngleich die Umlenkungen aufgrund der Zugehörigkeit zum Discountsegment hier vergleichsweise gering ausfallen. Der Standort ist gemäß städtischem Einzelhandelskonzept zudem nur als Bestandsstandort Nahversorgung eingeordnet worden und somit nicht schützenswert.

- In der Nachbarkommune Laer hat sich der örtliche EDEKA-Markt durch Verlagerung und Erweiterung neu und wettbewerbsfähig aufgestellt, zumal er nach Aufgabe des Betreibers JIBI nunmehr den einzigen Vollsortimenter in Laer darstellt.

ZVB Hauptzentrum Laer

Die Umlenkungseffekte liegen mit 4,3 % deutlich unter den Schwellenwerten einer Zentrenschädlichkeit, so dass eine Betriebsaufgabe des örtlichen Magnetbetriebes auszuschließen ist.

Allerdings bewegen sich die Umlenkungseffekte in einer Größenordnung, welche eine Betriebsaufgabe an dieser Stelle ausschließen lässt.

- Am Fachmarktstandort Laer treten Umlenkungseffekte in Höhe von 6,7 % der Bestandsumsätze auf. Die Umlenkungseffekte liegen somit noch unter dem definierten Schwellenwert.

Fachmarktstandort Laer

Durch die Lage im Gewerbegebiet ist zudem eine Schutzwürdigkeit der hier ansässigen Betriebe wie etwa dem örtlichen NETTO-Markt nicht gegeben.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte in allen Standortkategorien unterhalb der prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen abgeleitet werden.

Zwischenfazit

8.3 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,³² da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.³³

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbesondere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, inwieweit mögliche Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

Eine Prüfung hat sich daher an den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Es ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum bestimmt wird. Somit ist zu prüfen, ob der bestehende Bestand möglicherweise dazu geführt hat, dass diese Nutzungen nicht in städtebaulich schützenswerten Lagen und Standorten vertreten sind.

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

Vorschädigungen durch
den Bestand?

Bedeutung für
Versorgungsstrukturen

Einordnung der
tatsächlichen Situation

Anhaltspunkte für
Vorschädigungen

³² OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

³³ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Angesichts der örtlichen Versorgungsstrukturen in Darfeld wird deutlich, dass der Vorhabenbetrieb wesentlicher Träger der Versorgung sowie Magnetbetrieb des Ortskerns ist. Eine Vorschädigung liegt somit mitnichten vor.

Keine Vorschädigungen

ZWISCHENFAZIT

- Aus der örtlichen Situation lässt sich keine Vorschädigung ableiten.

Zwischenfazit

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl definiert worden³⁴:

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl
- Stärkung und Weiterentwicklung der drei Ortskerne
- gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung
- Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch außerhalb schützenswerter Lagen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

³⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl 2015, S. 52 ff.

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele abgeleitet worden. Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche sind u. a.³⁵:

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Rosendahl
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion der Ortskerne gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Konzentration und Bündelung insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diese Bereiche

Die Ansiedlungsgrundsätze bezüglich nahversorgungsrelevanter Sortimente empfehlen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorrangig einen Standort innerhalb der drei zentralen Versorgungsbereiche.

Entsprechend den Ausführungen des kommunen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Rosendahl ist der Planstandort Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Darfeld. Das Gesamtvorhaben mit seinem nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt entspricht damit der Zielvorstellung zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung eines der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch den formulierten Ansiedlungsgrundsätzen.

Zielvorstellungen für
zentrale Versorgungsbereiche

Einordnung des
Planvorhabens

ZWISCHENFAZIT

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zwischenfazit

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt.

LEP –
Sachlicher Teilplan

³⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl 2015, S. 62

Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtigungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Bedingt durch die Lage innerhalb eines räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches ist somit zentrale Vorschrift (Ziel 2) des LEP erfüllt. Auch kann das Gutachten die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 3) darlegen.

Ziele der Landesplanung

Einhaltung Ziele 2 & 3

ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Vorgaben der Landesplanung.

Zwischenfazit

10 Zusammenfassung

Das vorliegende Gutachten untersucht die n absatzwirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Folgewirkungen eines Erweiterungsvorhabens im Rosendahler Ortsteil Darfeld. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Keine wesentlichen
Auswirkungen auf
vorhandene Strukturen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den sonstigen Angebotsstrukturen im Ortskern Darfeld belaufen sich auf einen Wert unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer Relevanz bewerten. Mittelfristig ist sogar davon auszugehen, dass auch die anderen Anbieter innerhalb des Ortskerns an der Stärkung des örtlichen Magnetbetriebes partizipieren.
- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Ortskern Holtwick bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 4,0 % der Bestandumsätze. Eine Betriebsaufgabe durch Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist nicht anzunehmen, zumal für den Standort des Magnetbetriebes derzeit eine Erweiterung der Verkaufsfläche geprüft wird. Zentrenschädliche Folgewirkungen bedingt durch die Erweiterungsplanung sind daher auszuschließen.
- Die höchsten absoluten Umlenkungseffekte ergeben sich gegenüber dem Ortskern Osterwick mit prozentual ebenfalls 4,1 % der Bestandumsätze. Absatzwirtschaftlich betroffen sind insbesondere der EDEKA-Markt sowie, wenn auch in einem geringeren Maße, der ALDI-Discountmarkt. Aus den Umlenkungseffekten sind allerdings keine Betriebsaufgaben der beiden Anbieters herzuleiten, sodass zentrenschädliche Folgewirkungen auszuschließen sind.
- Die Auswirkungen gegenüber sonstigen Lagen sowie dem Bestandsstandort in Osterwick liegen ebenfalls bei einem Wert unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer Relevanz bewerten.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Zentrum Billerbeck bewegen sich mit 2,5 % der Bestandumsätze deutlich unterhalb der Schwellenwerte. Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der örtliche EDEKA-Markt im Zentrum, der auch aufgrund seiner räumlichen Lage insbesondere auf die die Versorgung der örtlichen Verbraucher abzielt und zumindest in Teilen an der Frequenz in der Innenstadt partizipiert. Eine Betriebsaufgabe als Folge einer Erweiterung in Rosendahl-Darfeld ist auszuschließen.

ZVB Darfeld

ZVB Holtwick

ZVB Osterwick

Sonstige Lagen
Rosendahl

ZVB Hauptzentrum
Billerbeck

- Im städtischen Einzelhandelskonzept ist der Verbundstandort des örtlichen K+K-Marktes sowie des LIDL Discountmarktes als Nahversorgungsstandort eingeordnet worden und somit als schützenswerter Standort der wohnortnahen Versorgung. Die Umlenkungseffekte auf diesen Standortbereich belaufen sich auf rd. 3,1 % der Bestandsumsätze. Neben den EDEKA-Märkten in Holtwick und Laer stellt somit der K+K-Markt in Billerbeck die nächste Einkaufsalternative mit einem Vollsortiment für die Verbraucher in Darfeld dar. Allerdings bewegen sich die Umlenkungseffekte in einer Größenordnung, welche eine Betriebsaufgabe an dieser Stelle ausschließen lässt.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Lagen in Billerbeck belaufen sich auf etwa 2,7 % der Bestandsumsätze. Betroffen ist hierbei schwerpunktmäßig der ALDI-Markt an der Darfelder Straße, wenngleich die Umlenkungen aufgrund der Zugehörigkeit zum Discountsegment hier vergleichsweise gering ausfallen. Der Standort ist gemäß städtischem Einzelhandelskonzept zudem nur als Bestandsstandort Nahversorgung eingeordnet worden und somit nicht schützenswert.
- In der Nachbarkommune Laer hat sich der örtliche EDEKA-Markt durch Verlagerung und Erweiterung neu und wettbewerbsfähig aufgestellt, zumal er nach Aufgabe des Betreibers JIBI nunmehr den einzigen Vollsortimenter in Laer darstellt. Die Umlenkungseffekte liegen mit 4,3 % deutlich unter den Schwellenwerten einer Zentrenschädlichkeit, so dass eine Betriebsaufgabe des örtlichen Magnetbetriebes auszuschließen ist. Allerdings bewegen sich die Umlenkungseffekte in einer Größenordnung, welche eine Betriebsaufgabe an dieser Stelle ausschließen lässt.
- Am Fachmarktstandort Laer treten Umlenkungseffekte in Höhe von 6,7 % der Bestandsumsätze auf. Die Umlenkungseffekte liegen somit unter dem definierten Schwellenwert. Durch die Lage im Gewerbegebiet ist zudem eine Schutzwürdigkeit der hier ansässigen Betriebe wie etwa dem örtlichen NETTO-Markt nicht gegeben.
- Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte in allen Standortkategorien unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Das Vorhaben entspricht den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Nahversorgungsstan-
dorte Billerbeck

Sonstige Lagen
Billerbeck

ZVB Hauptzentrum Laer

Fachmarktstandort Laer

- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

Münster, 25.10.2016

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorgehensweise	4
Abb. 2:	Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	7
Abb. 3:	Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	8
Abb. 4:	Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	10
Abb. 9:	Fotos Planstandort.....	14
Abb. 10:	Anlagenplan	14
Abb. 11:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	15
Abb. 12:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	16
Abb. 13:	Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes	19
Abb. 14:	10-Min-Fahrzeitisochrone	20
Abb. 15:	Radiale Abgrenzung ($r=3$ km) betreibergleicher Märkte	21
Abb. 16:	Wettbewerbsstrukturen im Umland	22
Abb. 17:	Einkaufsverflechtungen	23
Abb. 18:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	24
Abb. 19:	ZVB im Untersuchungsraum	26
Abb. 20:	Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	27
Abb. 21:	Regionales Kaufkraftniveau.....	28
Abb. 22:	Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	28
Abb. 32:	Räumliche Abgrenzung – ZVB Hauptzentrum Laer	37
Abb. 33:	Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	37
Abb. 34:	Räumliche Abgrenzung – ZVB Hauptzentrum Billerbeck	39
Abb. 35:	Fotos ZVB Hauptzentrum Billerbeck	40
Abb. 36:	Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	40
Abb. 37:	Nahversorgungsstandorte Billerbeck, Industriestraße	41
Abb. 38:	Bestandsstandort Billerbeck, Darfelder Straße	41
Abb. 39:	Beispiel für nicht integrierte Lagen (Laer, Holtwick).....	42

Abb. 40: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum	43
Abb. 41: Fußläufige Erreichbarkeit	44
Abb. 42: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	46
Abb. 43: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	47
Abb. 44: Umlenkungswirkungen	49