



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Gemeinde Rosendahl

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 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 August 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	6
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	6
2.2 Qualität der Nahversorgung	8
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	10
2.4 Exkurs: Nicht stationärer Handel.....	13
3 Planstandort & Planvorhaben	14
3.1 Makrostandort.....	14
3.2 Mikrostandort.....	15
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	18
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	19
4 Untersuchungsraum	23
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	32
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	34
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	35
6.1.1 ZVB Ortskern Holtwick.....	35
6.1.2 ZVB Ortskern Osterwick	37
6.1.3 ZVB Ortskern Darfeld.....	40
6.1.4 ZVB Legden (Vermutungsraum).....	42
6.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte	45
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	45
6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	46
6.4 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation.....	47
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	49

7.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	49
7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	50
7.3	Exkurs: Randsortimente	52
7.4	Umlenkungswirkungen	53
7.4.1	Exkurs: Nachnutzung durch einen Vollsortimenter	54
8	Städtebauliche Bewertung	55
8.1	Bedeutung von Schwellenwerten	55
8.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	58
8.3	Nahversorgungsbezug des Vorhabens	60
8.4	Bewertung des Gesamtvorhabens	62
9	Bewertung weiterer Fragestellungen	64
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde	64
9.2	Bewertung der Vorgaben der Landesplanung	65
10	Zusammenfassung	67
11	Abbildungsverzeichnis	70

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 dann großflächigen Vorhabens vor. Im Ortsteil Holtwick ist aktuell ein LIDL-Discountmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 700 qm ansässig. Das Grundstück und der Markt selbst befinden sich im Privateigentum und sind an die Firma LIDL vermietet. Das Mietverhältnis endet jedoch im Februar 2017 und von Seiten der Firma LIDL ist keine Verlängerung geplant. Der Eigentümer möchte den Markt nun an einen anderen Lebensmittelanbieter weitervermieten.

Großflächige Planung

Im Rahmen des anstehenden Betreiberwechsels liegen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätte vor. Der Markt soll um rd. 400 qm auf dann maximal 1.100 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Nach Erweiterung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß BauNVO.

Für das Vorhaben ist somit zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung 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,

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- der örtlichen Zentrenstruktur,
- zentraler Versorgungsbereiche,
- der wohnungsnahen Versorgung,
- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
- zukünftiger Entwicklungspotenziale

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

[Weitere Bewertungen](#)

- 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 Juli 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, des Einzelhandelserlasses NRW 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.

Datengrundlage

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

Sekundärstatistische
Daten

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2015
- Aktualisierung des Handelsatlas Münsterland im Auftrag der IHK Nord Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2016
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet, sofern vorhanden

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-Researchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte 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. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

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.

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 betriebsspezifischer 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

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 Umsatzleistungen 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.

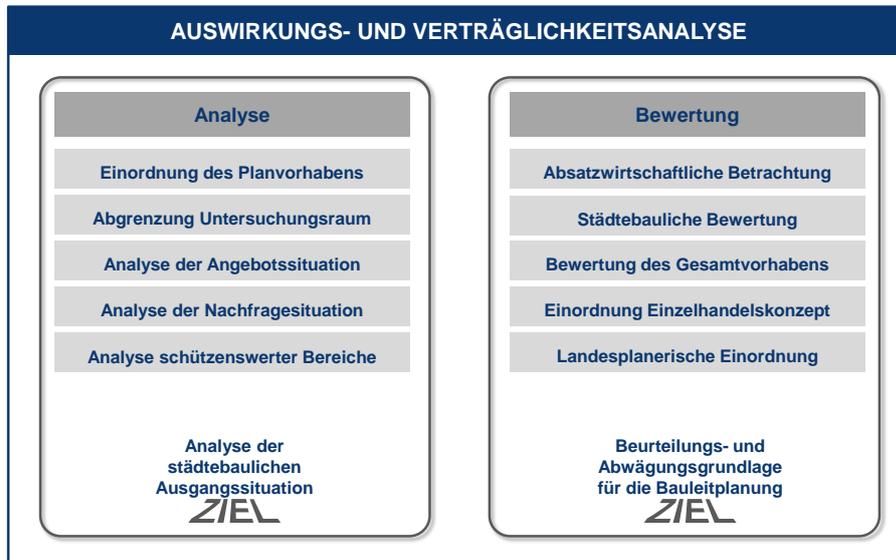
Beurteilung städte-
baulicher Auswirkungen

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.

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

³ EHI Retail Institute, Köln 2015

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 Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung 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

Ausnahmsweise sind diese jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich.
- Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Vom Vorhaben werden zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.2) 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:

- 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

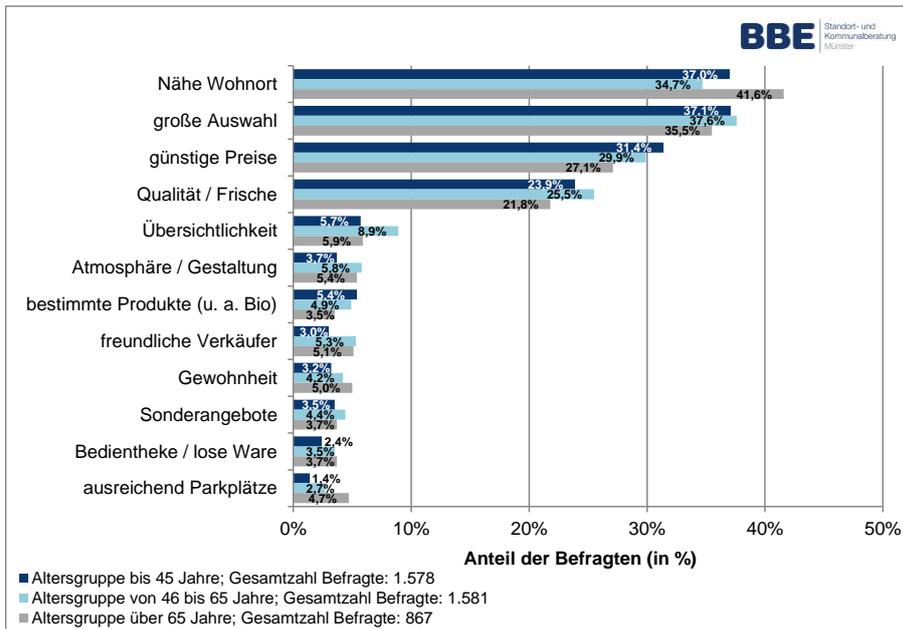
Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

sog. 35 %-Regel

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. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

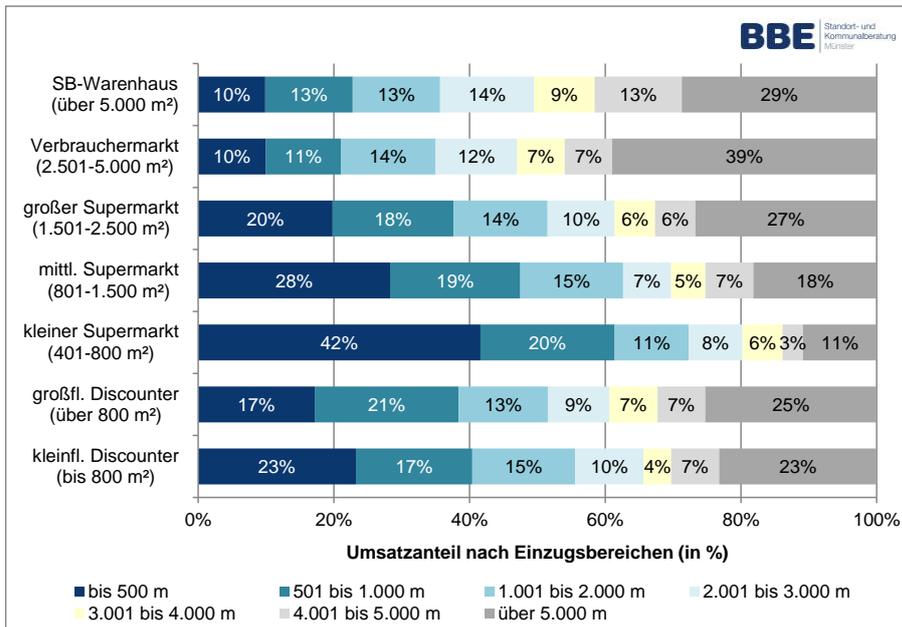


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

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

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.

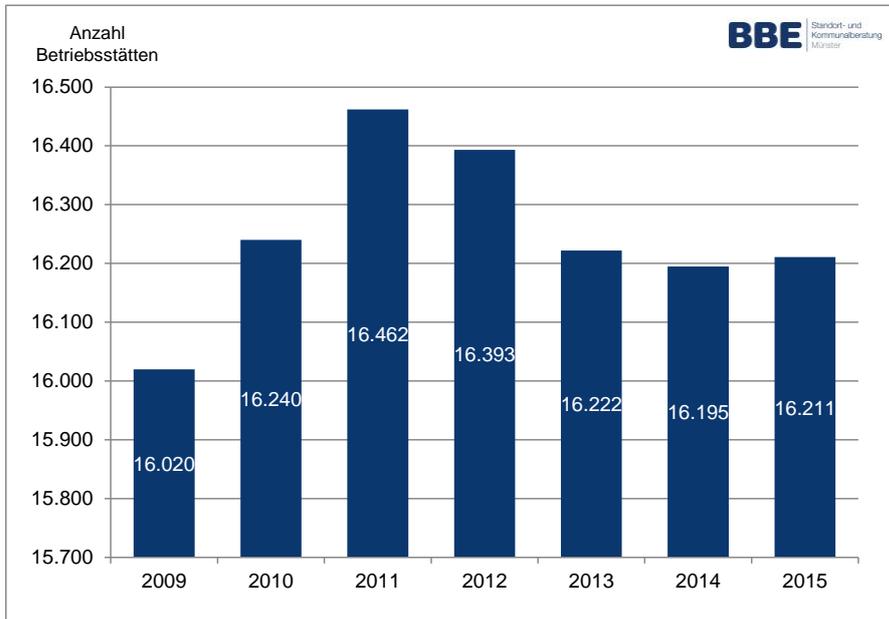
Keine rechnerische Addition von Umsätzen

2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2011 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

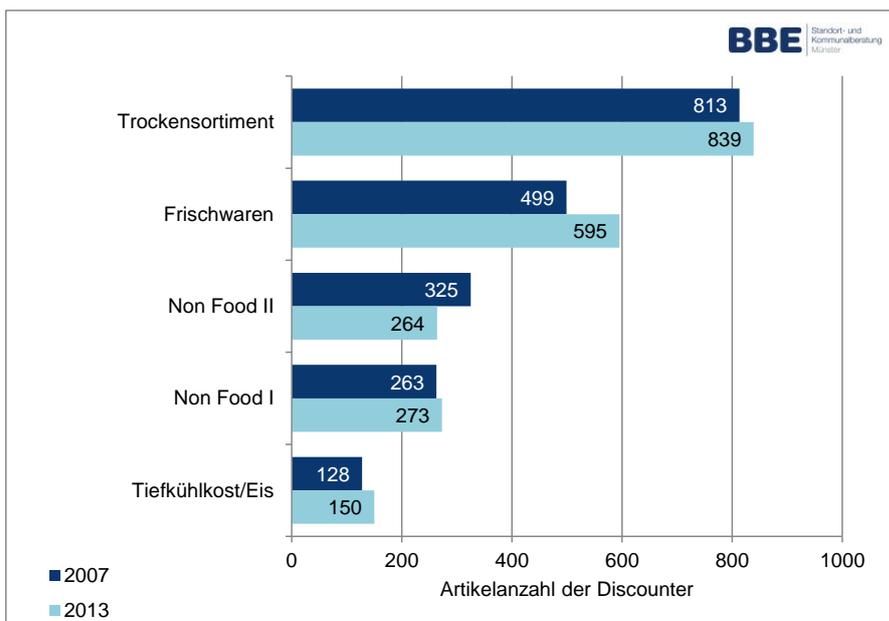
Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Veränderte
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Steigende Verkaufsflächenansprüche

Die Verkaufsflächenausweitungen sind insbesondere gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl⁵ führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Veränderte Flächenleistungen

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

⁵ Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn somit aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

worst-case-Ansatz

2.4 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 %⁶, 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. 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

⁶ Quelle: HDE 2015

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine großflächige Planung an der Legdener Straße in der Gemeinde Rosendahl im Ortsteil Holtwick. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

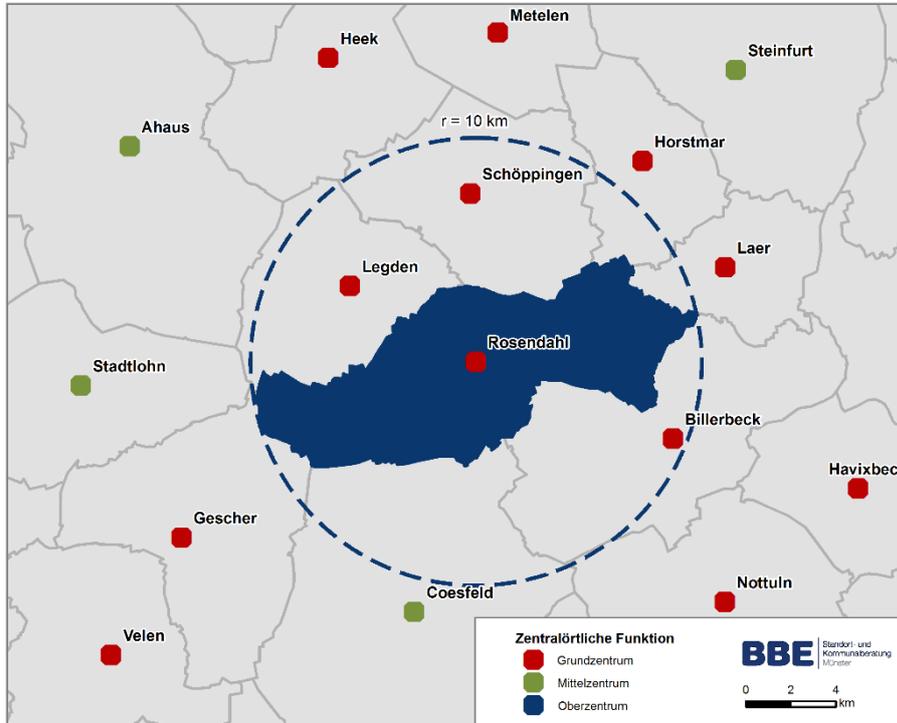
Die Gemeinde Rosendahl liegt in Nordrhein-Westfalen im Kreis Coesfeld im westlichen Münsterland. Nachbarkommunen sind im Norden die Gemeinden Legden und Schöppingen (beide Kreis Borken) sowie Horstmar (Kreis Steinfurt), im Osten die Gemeinde Laer (Kreis Steinfurt), im Südosten die Stadt Billerbeck (Kreis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

Lage im Raum

Ausweisung als
Grundzentrum

Abb. 6: 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 auf⁷, 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

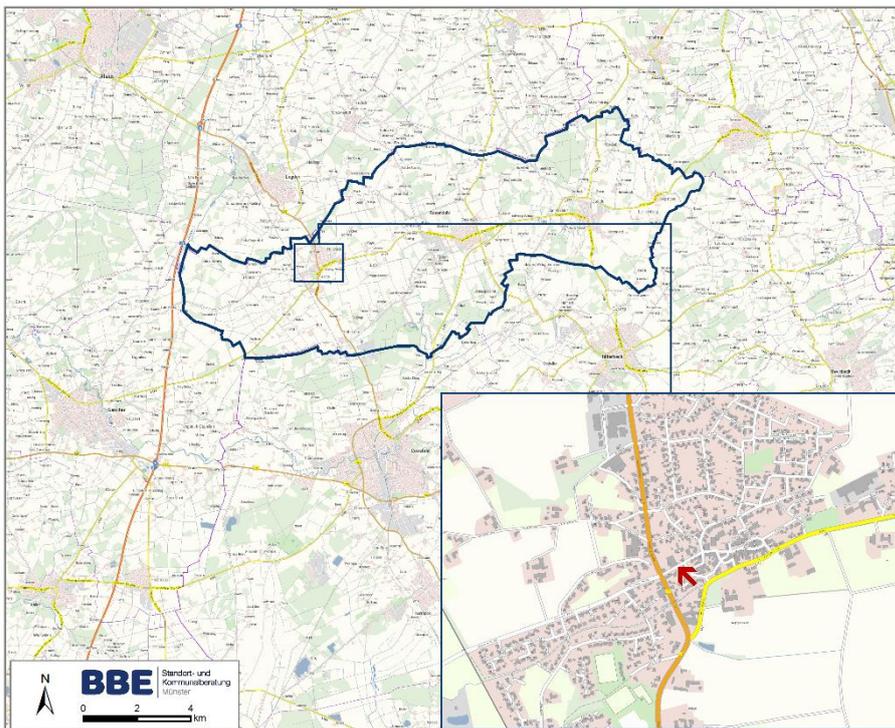
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf dann insgesamt rd. 10.400 Einwohner verringern.⁸

Rückläufige
Bevölkerungsprognose

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich im Ortskern des Ortsteiles Holtwick in der Gemeinde Rosendahl.

Abb. 7: Lage im Raum



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

⁷ Einwohnerstatistik Gemeinde Rosendahl, Stand: 31.12.2015

⁸ Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW im Rahmen der Gemeindemodellrechnung basiert auf den Ergebnissen des Zensus 2011.

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

Lage im ZVB

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

Standortumfeld

Der Standort weist eine gute fußläufige Anbindung auf, zumal der LIDL-Markt beinahe vom gesamten Siedlungsbereich Holtwick aus fußläufig erreichbar ist. Die zentrale Lage an der Bundesstraße 474 (Legdener Straße) bietet zudem für Autokunden eine sehr gute Erreichbarkeit.

Abb. 8: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße B 474 („Legdener Straße“), die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss an die nördlich gelegene Gemeinde Legden sowie die südlich gelegene Stadt Coesfeld herstellt. Über die südlich des Standortes abzweigende L 571 lassen sich die beiden Rosendahler Ortsteile Osterwick und Darfeld erreichen. Die unmittelbar am Standort gelegene Bushaltestelle „Münstermann“ bietet auch für Kunden des ÖPNV eine Anbindung an den Discountmarkt. Des Weiteren verläuft rd. 10 Kilometer westlich der Gemeindegrenze die BAB 31.

Einbindung in das Verkehrsnetz

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

Regionalplan

Abb. 9: Regionalplan

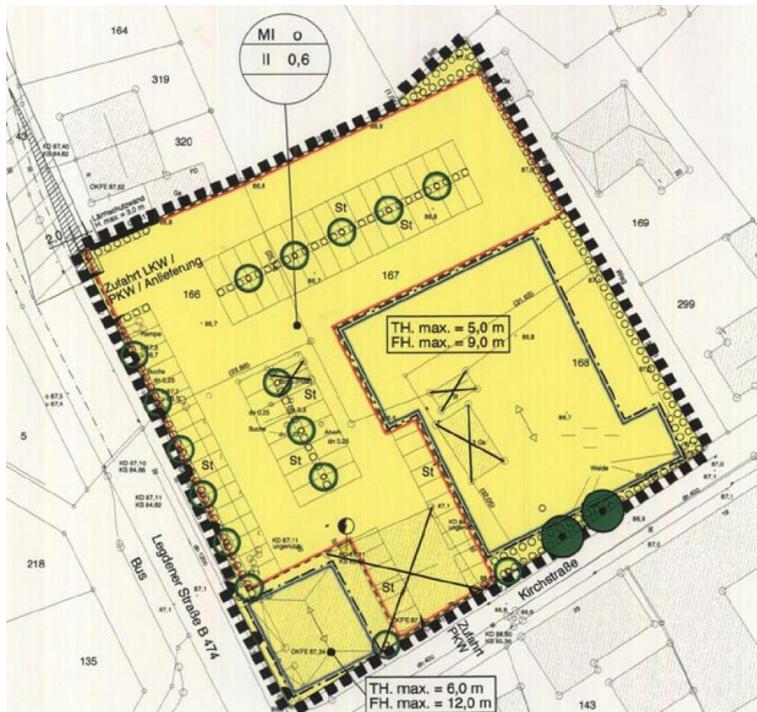


Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Münsterland

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Legdener Straße / Kirchstraße“ (1. Änderung). Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Mischgebiet (MI) definiert.

Planungsrechtliche
Einordnung

Abb. 10: Bebauungsplan

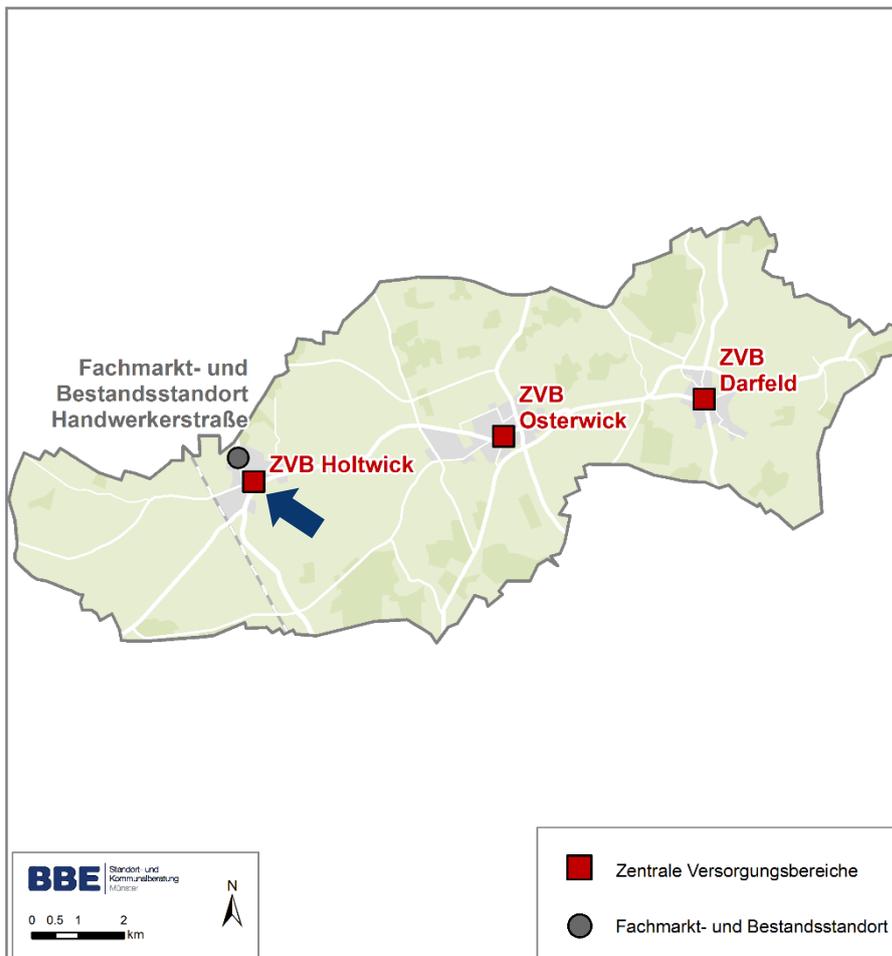


Quelle: eigene Darstellung; Bebauungsplan „Legdener Straße / Kirchstraße“ (1. Änderung)

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Rosendahl ist der Standort des Vorhabens als zentraler Versorgungsbereich mit kommunaler Versorgungsfunktion für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel eingeordnet worden.

Einordnung in das
Zentrenkonzept

Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



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

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage ist hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze aus betrieblicher Sicht weitestgehend wettbewerbsfähig, wenngleich im Zuge eines Betreiberwechsels entsprechende Anpassungen des Objektes sowie eine Verkaufsflächenerweiterung des Marktes realisiert werden sollen.

Stellung und
Flächenzuschnitt

Abb. 12: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 65 Parkflächen ausreichend bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt westlich über die Legdener Straße als Hauptdurchgangstraße Holtwicks sowie südlich über die Kirchstraße ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen.

Endanbindung

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 Rechtsprechung⁹ 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.¹⁰ Es wird somit eine maximale Flächenleistung¹¹ angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.¹² Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder

Maximale
Flächenleistung

⁹ OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

¹⁰ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹¹ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

¹² Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Am Planstandort ist heute ein Discountmarkt des Betreibers LIDL mit einer Fläche von rd. 694 qm ansässig. Dieser Markt soll aufgegeben, von einem anderen Betreiber nachgenutzt und in diesem Zuge um rd. 406 qm auf insgesamt max. 1.100 qm erweitert werden. Hierfür ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan sowie den geltenden Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebietes zu ändern. Der Bebauungsplan wird somit Planungsrecht schaffen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 qm. Da ein konkreter Betreiber zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist bzw. es auch im neuen Bebauungsplan keine Festsetzung auf einen bestimmten Betreiber geben wird, soll im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Betrachtung des „worst case“ erfolgen, d. h. die Belegung des Standortes durch einen Betreiber mit der marktüblich höchsten Flächenleistung.

Angebotsplanung
durch B-Plan

Nachdem der Betreiber LIDL als umsatzstärkster, in der Region agierender Discountmarkt den Standort aufgibt, kommt dieser für den Planstandort nicht mehr in Betracht. Die Nachfolgenutzung durch einen Discounter mit der Flächenleistung der Firma ALDI (Nord) als stärkster Mitbewerber würde somit dem Erfordernis einer „worst case“-Betrachtung gerecht werden, wenngleich dieser Fall angesichts des vorhandenen Standortnetzes der Firma ALDI äußerst unwahrscheinlich ist. Die Flächenleistungen anderer planungsrechtlich ebenso zulässiger Betreiber (z. B. NETTO, NORMA im Discountsegment) oder auch anderer Betriebsformen z. B. im Lebensmittelvollsortiment lägen deutlich niedriger.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.000 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Flächenleistung
ALDI (Nord)

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.4). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Erweiterungssaldo

Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos Discounter

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	305	75%	6.000	1.827	5.600	1.705
Non Food I	49	12%	6.000	292	5.600	273
Non Food II	53	13%	6.000	317	5.600	296
Gesamt	406	100%		2.436		2.274

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. 400 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,4 Mio. € generieren.

Maximal 2,4 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (353 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹³ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹⁴) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 53 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 87 %
nahversorgungsrelevant

Bei einer Nachnutzung bzw. Erweiterung durch einen Supermarkt mit Vollsortiment würde sich die absatzwirtschaftliche Leistung der neu geschaffenen Verkaufsfläche noch mal deutlich verringern¹⁵.

Alternative: Supermarkt

¹³ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹⁴ 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)

¹⁵ Durch eine Nutzung auch der bereits vorhandenen Fläche durch eine andere Betriebsform als bis dato (Discounter) wird sich zudem die absatzwirtschaftliche Leistung der genehmigten Bestandsfläche reduzieren.

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos Supermarkt

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Supermarkt						
Food	345	85%	4.350	1.501	4.000	1.380
Non Food I	41	10%	4.350	177	4.000	162
Non Food II	20	5%	4.350	88	4.000	81
Gesamt	406	100%		1.766		1.624

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

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.

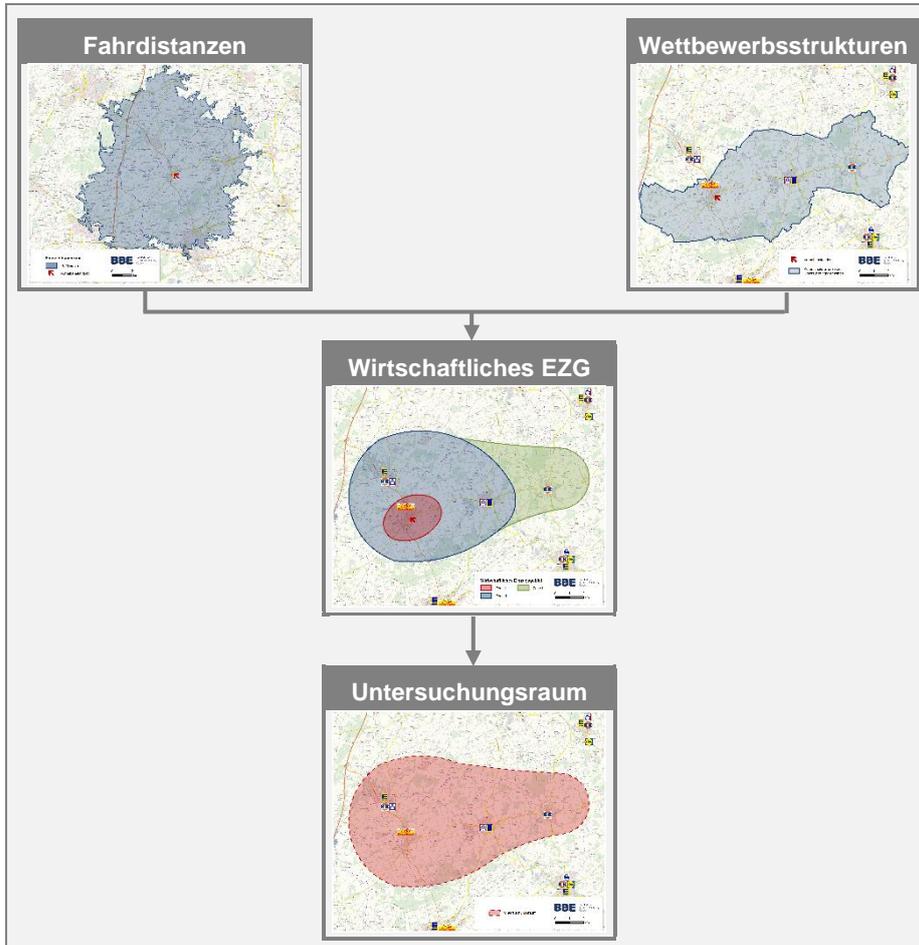
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem 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. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung

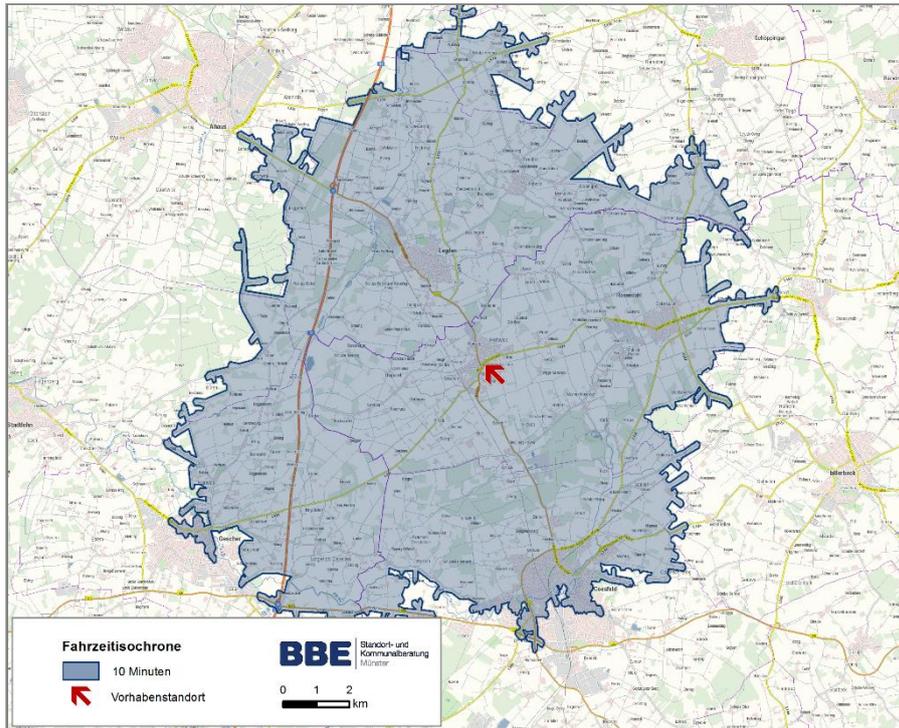
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende 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.

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

Verhältnis zum
Nahbereich

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone

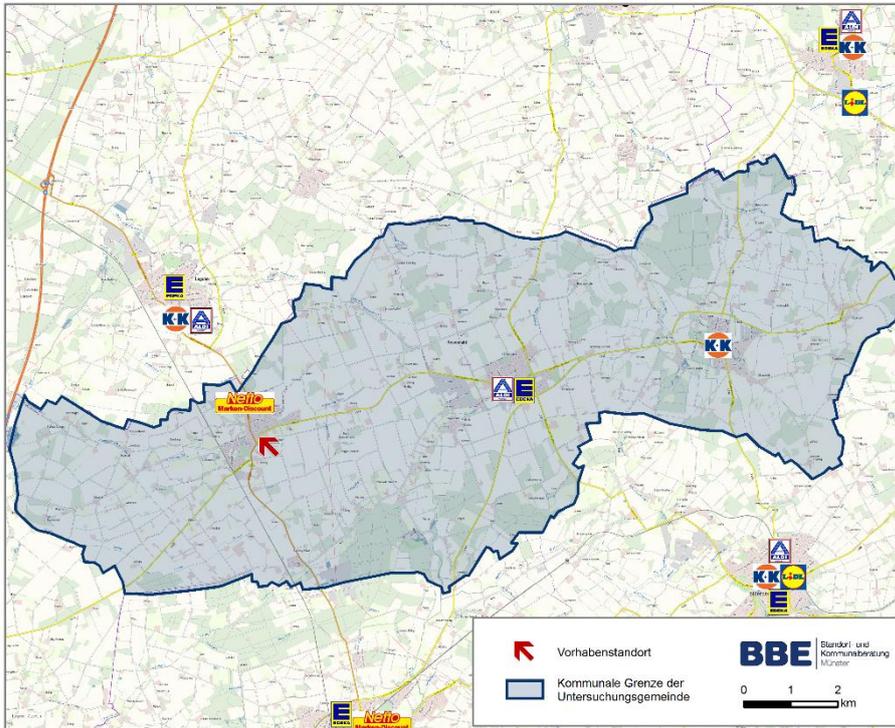


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus stellen weitere Angebotsstätten innerhalb der Region mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 17: Wettbewerbsstrukturen im Umland

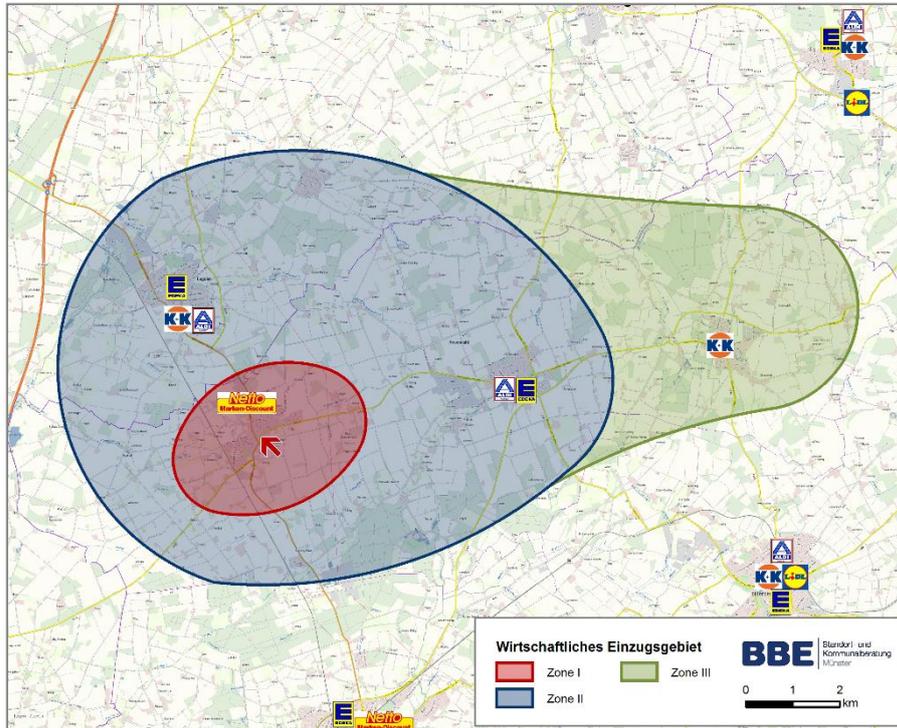


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

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

Ergebnis: Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

Abb. 18: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



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

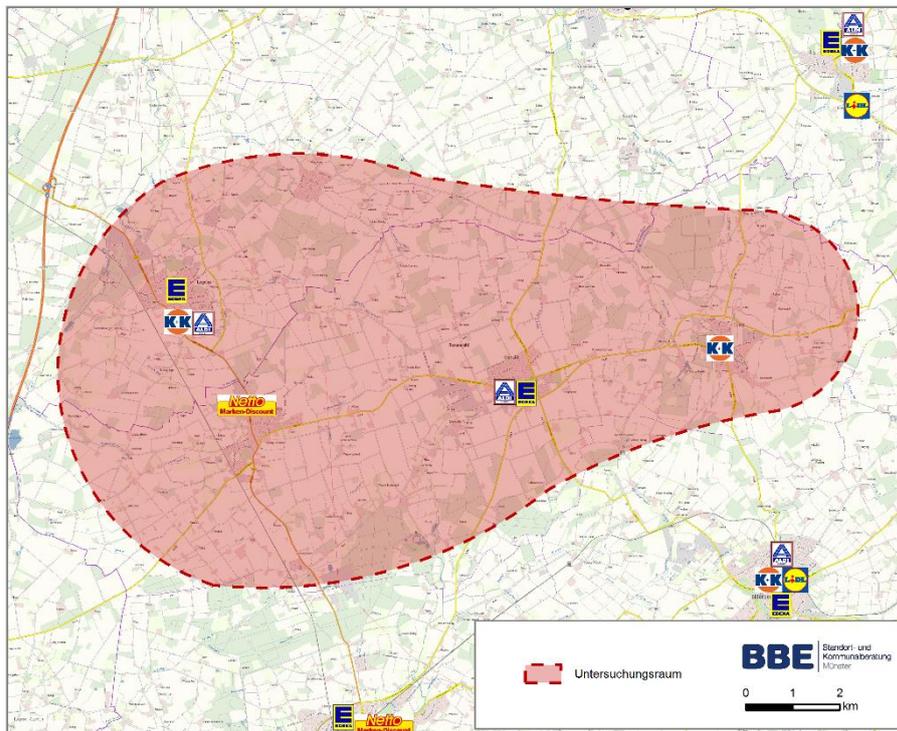
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des Ortsteils Holtwick eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Ortsteile sowie die Nachbarkommune Legden eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt die Grundlage zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die hier vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Abb. 19: 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 Gemeinden und Ortsteile:

- OT Holtwick, Gemeinde Rosendahl
- OT Osterwick, Gemeinde Rosendahl
- OT Darfeld, Gemeinde Rosendahl
- Gemeinde Legden

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.

Kritische Würdigung
begrenzender
Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist 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 Versorgungsbereiche¹⁶) 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:

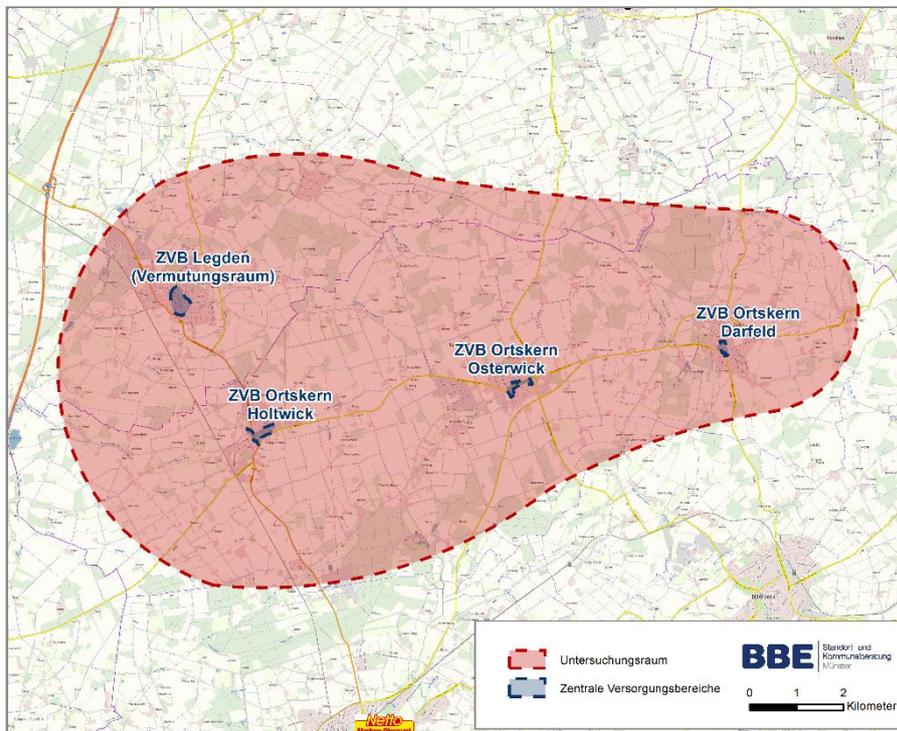
Standortkategorien

- ZVB Ortskern Holtwick, Gemeinde Rosendahl
- ZVB Ortskern Osterwick, Gemeinde Rosendahl
- ZVB Ortskern Darfeld, Gemeinde Rosendahl
- ZVB Legden (Vermutungsraum)
- Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße, Gemeinde Rosendahl

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

¹⁶ 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. 20: ZVB im Untersuchungsraum



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

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 von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Sonstige Standorte

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁷ 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. 21: 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

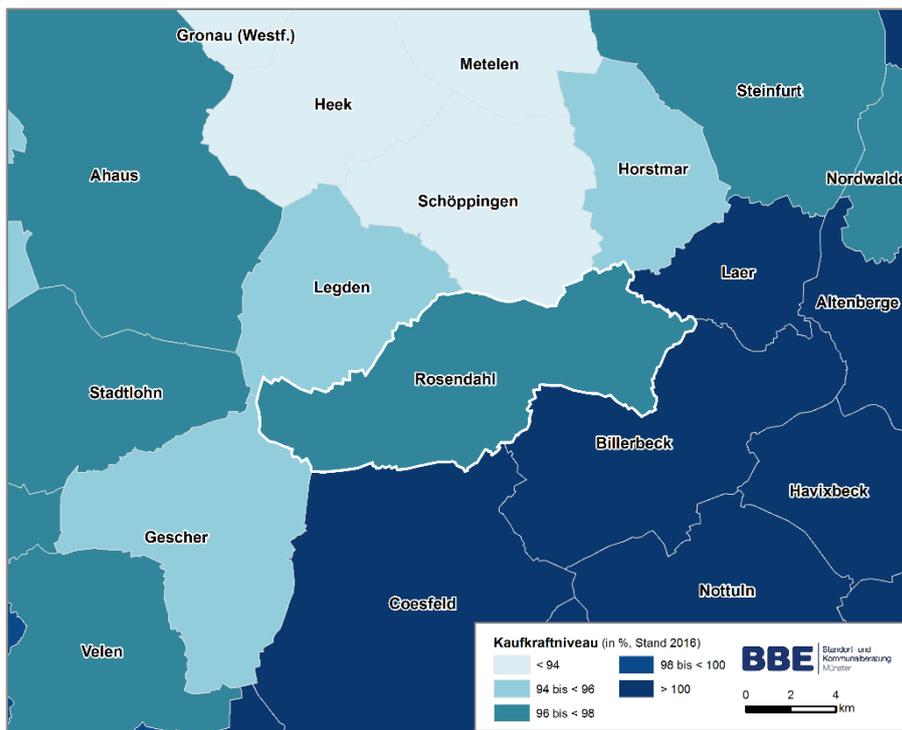
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

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

¹⁷ 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. 22: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016; © GeoBasis-DE / BKG 2014

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 36,6 Mio. € für das Jahr 2016.¹⁸

Kaufkraftpotenzial

Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €					
	Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Rosendahl		11.105	60,5%	97,42	22.365	3.154	2.854	28.373
Legden		7.254	39,5%	94,64	14.225	1.995	1.784	18.004
Gesamt		18.359	100%		36.591	5.149	4.638	46.378

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

¹⁸ 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

Für die Gemeinde Legden liegt nach Kenntnis der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht vorgenommen worden. Ohne zukünftigen kommunalen Festlegungen vorgreifen zu wollen, werden im Nachfolgenden die Zentren nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen beschrieben und bewertet. Wesentliche Kriterien zur Abgrenzung sind u. a.:

Beurteilung
auf Grundlage
örtlicher Verhältnisse

- Einzelhandelsbesatz / -dichte
- Funktionsmischung mit anderen öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Passantenfrequenzen
- Städtebauliche Kriterien wie Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, mögliche räumliche Barrieren, Verkehrsstrukturen

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

Schützenswerte
Standortbereiche im
Untersuchungsraum

- ZVB Ortskern Holtwick, Gemeinde Rosendahl
- ZVB Ortskern Osterwick, Gemeinde Rosendahl
- ZVB Ortskern Darfeld, Gemeinde Rosendahl
- ZVB Legden (Vermutungsraum)

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 einen prägenden Charakter aufweisen.

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

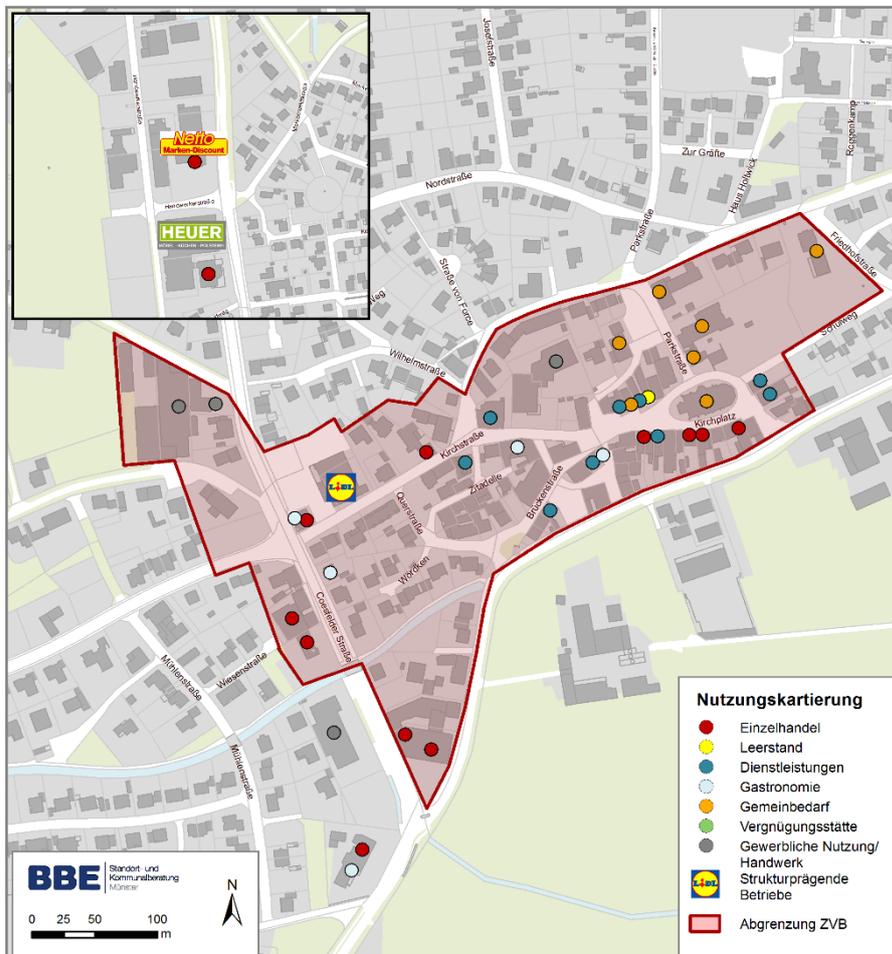
Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

6.1.1 ZVB Ortskern Holtwick

Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Holtwick erstreckt sich vorrangig 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 Schlee-straße bzw. in südlicher Richtung bis zur Überführung des Holtwicker Ba-ches.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Holtwick



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

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Holtwick. Der Angebotsschwerpunkt liegt 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 Besatz 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. 25: Fotos ZVB Ortskern Holtwick



Quelle: eigene Fotos

Als wesentlicher Magnetbetrieb für den Ortskern dient derzeit der LIDL-Discountmarkt an der Legdener Straße, der das im Rahmen der vorliegenden Analyse zu untersuchende Vorhaben darstellt. Ebenfalls an der Bundesstraße ansässig ist der modern aufgestellte Zweirad-Anbieter UESBECK.

Magnetbetriebe

Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im zentralen Versorgungsbereich von Holtwick zusammen mit dem Planstandort 6 Betriebe mit aktuell etwa 700 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁹

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht werden, wenngleich der gewachsene Ortskern derzeit aufgrund der geringen Besatzdichte nur einen mäßigen Zentrencharakter aufweist.
- Durch die geplante Modernisierung und Erweiterung des Marktes wird der strukturprägende Betrieb gesichert, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation derzeit als stabil eingestuft werden kann.

Fazit

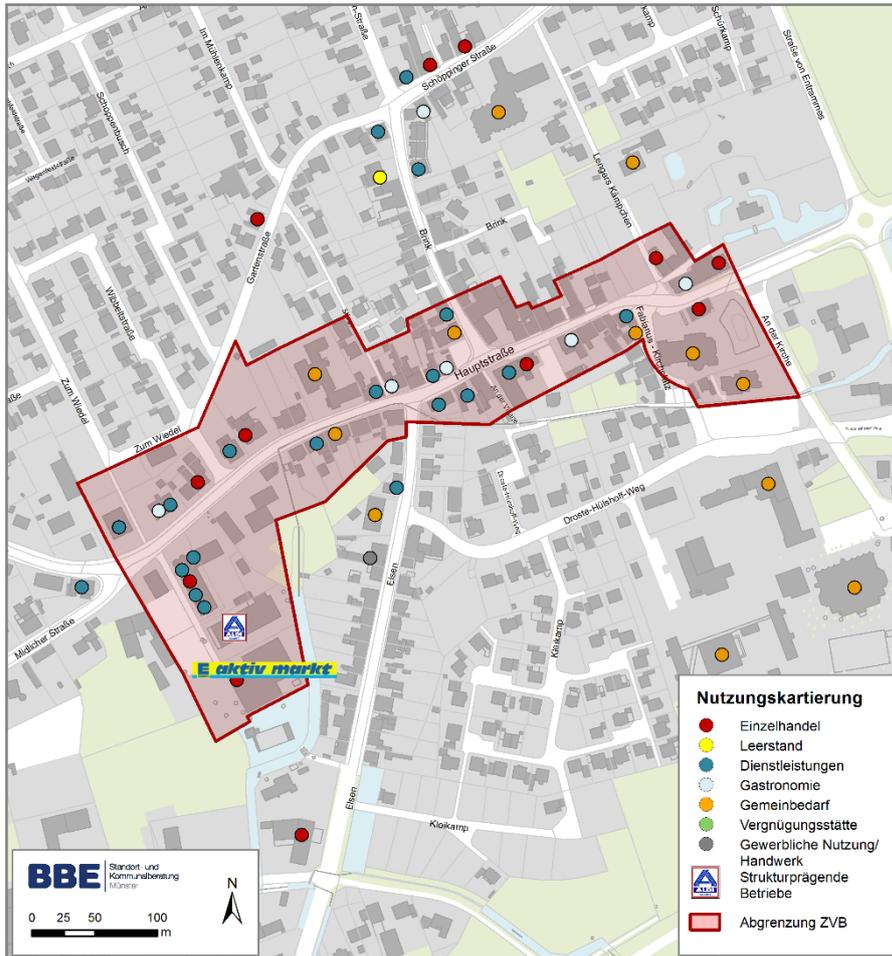
6.1.2 ZVB Ortskern Osterwick

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

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

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Osterwick



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

Auch der zentrale Versorgungsbereich in Osterwick übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen, da 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 ausschließlich kleinflächige Angebotsstrukturen entlang der Hauptstraße.

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

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 28: Fotos ZVB Ortskern Osterwick



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich sind der Vollsortimenter EDEKA SB STEINER sowie der Discounter ALDI, die zusammen einen Standortverbund bilden. Die Objekte, insbesondere der ALDI-Markt verfügen allerdings angesichts ihrer Anlageneigenschaften (von der Hauptstraße zurückgesetzte Lage, räumlich beengte Anlieferungs- und Parkplatzsituation) nicht über idealtypische Betriebsanlagen.

Magnetbetriebe

Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



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 angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²⁰

²⁰ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann, zumal das Erscheinungsbild des Ortsbildes als attraktiv bewertet werden kann.
- Dennoch weist der Ortskern derzeit aufgrund der geringen Besatzdichte nur einen mäßigen Zentrencharakter auf.

6.1.3 ZVB Ortskern Darfeld

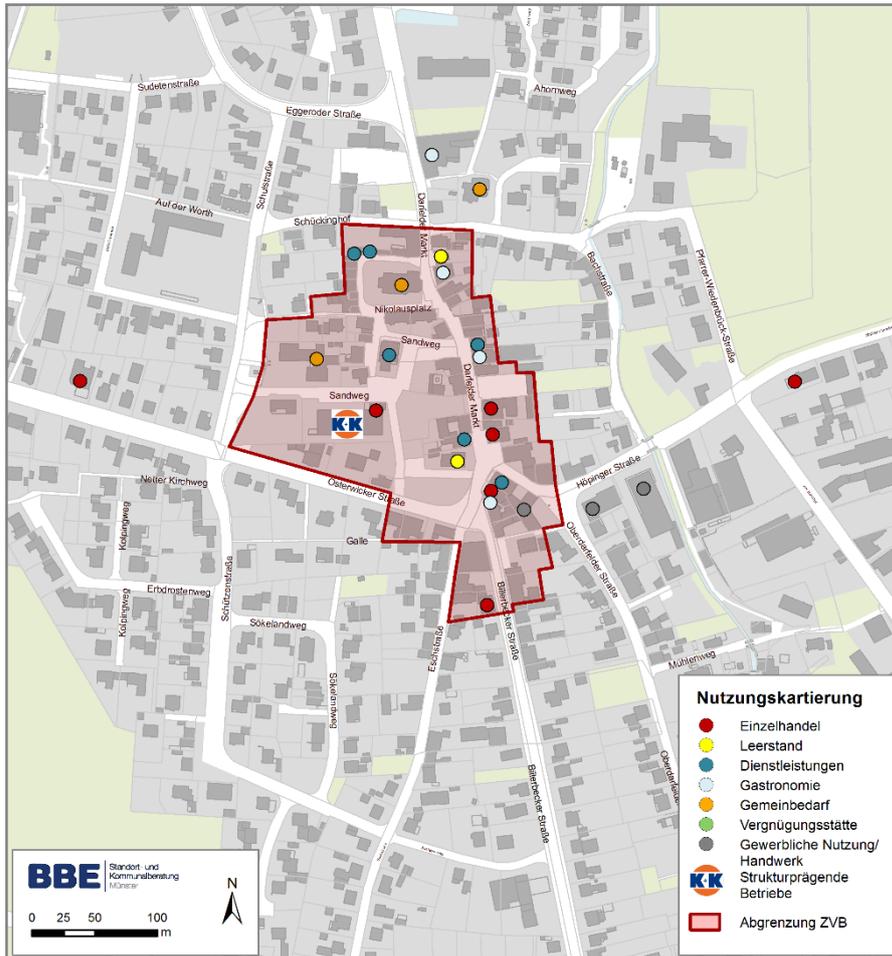
Im Ortsteil Darfeld befindet sich das örtliche Einzelhandelsangebot vorrangig im Bereich Darfelder Markt und damit im Kreuzungsbereich Osterwicker Straße / Billerbecker Straße / Höpinger Straße.

Räumliche Ausdehnung

Wie auch bei den anderen Ortsteilen liegt der Angebotsschwerpunkt vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei auch einzelne mittelfristige Angebote (Sportgeschäft) vorhanden sind. Als standortprägender Betrieb ist ein Vollsortimenter ansässig, der entlang des Straßenzuges Darfelder Markt ergänzt wird durch Gemeinbedarfseinrichtungen, Dienstleistungen und Gastronomie sowie kleinflächige Angebotsstrukturen.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Darfeld



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

Der Ortskern verfügt über ein modernes städtebauliches Erscheinungsbild mit dörflichem Charakter.

Abb. 31: Fotos ZVB Darfeld



Quelle: eigene Fotos

Der wesentliche Magnetbetrieb für den Darfelder Versorgungsbereich ist der Vollsortimenter K+K, der eine vergleichsweise marktgängige Betriebsanlage und eine gute Einbindung in das Zentrum aufweist.

Magnetbetrieb

Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im zentralen Versorgungsbereich 5 Betriebe mit etwa 800 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²¹

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann.
- Der gewachsene Ortskern weist derzeit aufgrund der geringen Besatzdichte sowie nicht vorhandener strukturprägender Magnetbetriebe nur einen mäßigen Zentrencharakter auf.

Fazit

6.1.4 ZVB Legden (Vermutungsraum)

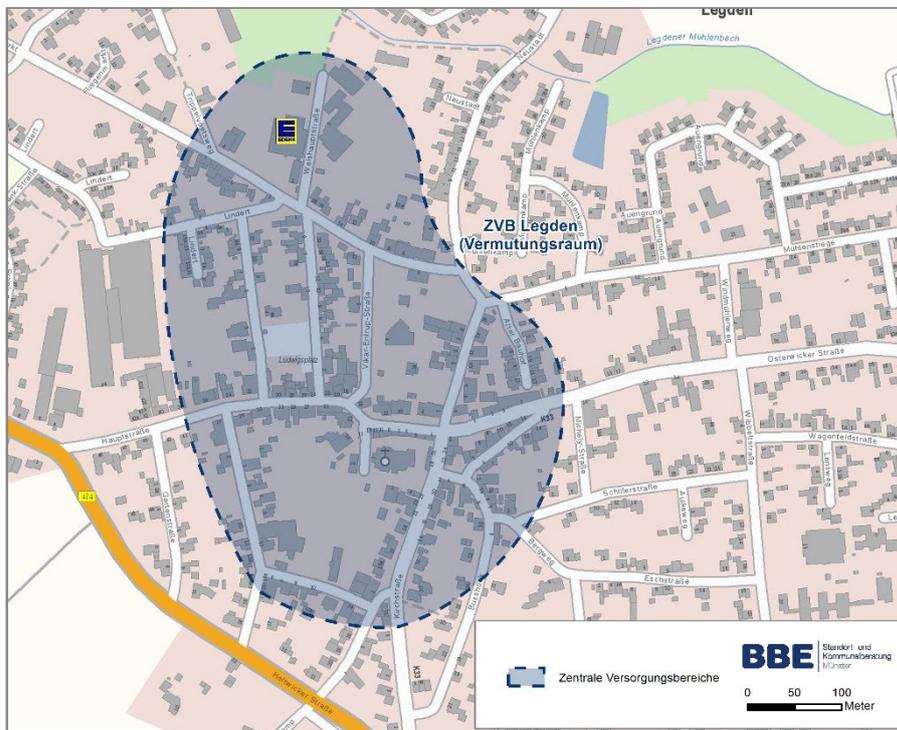
Der Vermutungsraum ZVB Legden erstreckt sich entlang des Straßenzuges Kirchstraße / Königstraße, und zwar vom Gabelungsbereich zu Gildehook im Süden sowie bis zur Stiege im Norden. Darüber hinaus umfasst der Vermutungsraum die östlichen Bereiche der Straßenzüge Hauptstraße und Stiege / Fliegenmarkt sowie der dazwischen liegenden Verbindungsstraßen Vikar-Entrup-Straße, Schulstraße und Amtshausstraße, wobei letztere in etwa die westliche Begrenzung des Zentrums markiert.

Räumliche Ausdehnung

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

Im Osten sind die Straßenzüge Alter Bauhof und Hahnenhook begrenzend.

Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – ZVB Legden (Vermutungsraum)



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

Der Raum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Legden mit dem Ortsteil Asbeck, der über keine nennenswerten Angebotsstrukturen verfügt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei auch Anbieter aus der mittelfristigen Angebotsstufe (u. a. Bekleidung, Blumen) ansässig sind. Im Norden befindet sich ein Vollsortimenter zur Deckung der wohnortnahen Versorgung, der insbesondere zwischen der Hauptstraße und der Stiege durch kleinteilige Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe sowie Betriebe des Gemeinbedarfs ergänzt wird.

Der Vermutungsraum verfügt aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung mit einem dörflichem anmutenden Ortsbild und einem teils historischen, teils modernen Gebäudebestand über eine ansprechende Aufenthaltsqualität, die durch die Straßengestaltung unterstützt wird.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 34: Fotos ZVB Legden (Vermutungsraum)

Quelle: eigene Fotos

Der EDEKA-Markt SB STEINER am Fliegenmarkt fungiert mit ergänzendem Bäcker in der Vorkassenzone als Magnetbetrieb innerhalb des Vermutungsraumes. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (u. a. begrenzte Flächendimensionierung, beengte Parkplatzanlage) verfügt der Markt über keine optimalen Anlageeigenschaften.

Magnetbetrieb

Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich im Zentrum 6 Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²²

KURZBEURTEILUNG

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

Fazit

²² Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

6.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht unmittelbar 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 der Vollsortimenter K+K sowie der Discountmarkt ALDI im südlichen Siedlungsrandbereich der Gemeinde Legden, die aufgrund der räumlich abgesetzten Lage nicht dem Vermutungsraum ZVB Legden zuzuordnen sind. Beide Märkte besitzen eine gemeindliche Versorgungsfunktion.

Abb. 36: Beispiele für integrierte Standortlagen



Quelle: eigene Fotos

Sonstige integrierte
Lagen

Legden:
K+K & ALDI

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.

Vor diesem Hintergrund ist die Discountfiliale des Betreibers NETTO an der Legdener Straße in Rosendahl-Holtwick als nicht integrierter Standort einzuordnen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde wurde dieser Standort als „Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße“ ausgewiesen. Der Standort ist gekennzeichnet durch eine verkehrszentrale, vorrangig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Lage am nördlichen Ortseingang von Holtwick an der B 474. Das weitere Standortumfeld ist überwiegend gewerblich geprägt.

Fachmarktstandort
Handwerkerstraße -
Holtwick

Abb. 37: Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße

Quelle: eigenes Foto

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.), Getränkemärkten oder Tankstellen räumlich verteilt über den Untersuchungsraum vorgehalten.

6.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 40 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 7.600 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

40 Betriebe,
7.600 qm VKF

Abb. 38: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	4	10,0%	3.750	49,3%	15.100	43,2%
Discountmärkte	4	10,0%	2.350	30,9%	13.000	37,2%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	20	50,0%	800	10,5%	3.800	10,9%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	4	10,0%	50	0,7%	950	2,7%
sonstige Angebotsformen*	8	20,0%	650	8,6%	2.100	6,0%
Gesamt	40	100,0%	7.600	100,0%	34.950	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

Gemäß der Bestandserhebung beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich innerhalb der Gemeinde Rosendahl auf derzeit rd. 0,43 qm VKF je Einwohner. Hiermit liegt die Ausstattung etwa auf Höhe des bundesdeutschen Durchschnitts von

Verkaufsflächen-
ausstattung

rd. 0,45 qm VKF je Einwohner und ist angesichts der dezentralen Siedlungsstrukturen als guter Wert zu bezeichnen.

6.4 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab hinsichtlich der Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius²³ gezogen worden.

Fußläufige
Erreichbarkeit

Abb. 39: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rosendahl



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

Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist durch einige auf das gesamte Gemeindegebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet, wobei allerdings einige Betriebsstätten hinsichtlich ihrer Flächendimensionierung nicht mehr den heutigen betrieblichen Marktanforderungen entsprechen. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten (Getränkemärkte) sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden.

Gute räumliche
Verteilung

Trotz der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen sind die bestehenden Angebotsstrukturen in den Ortsteilen mit mindestens einem größeren Le-

Wohnortnahe
Versorgungsstrukturen

²³ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

bensmittelmarkt als durchaus gut anzusehen, so dass somit eine ortsteilbezogene, wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Ortsteilen gegeben ist.

Mit knapp 80 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche in Rosendahl befindet sich der überwiegende Anteil innerhalb der drei Ortskernlagen und damit der definierten zentralen Versorgungsbereiche. Neben der o. g. wohnortnahen Versorgungsfunktion obliegt ihnen somit auch die prägende Funktion als Magnetbetriebe innerhalb dieser Zentren.

Hoher Anteil Ortszentren

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

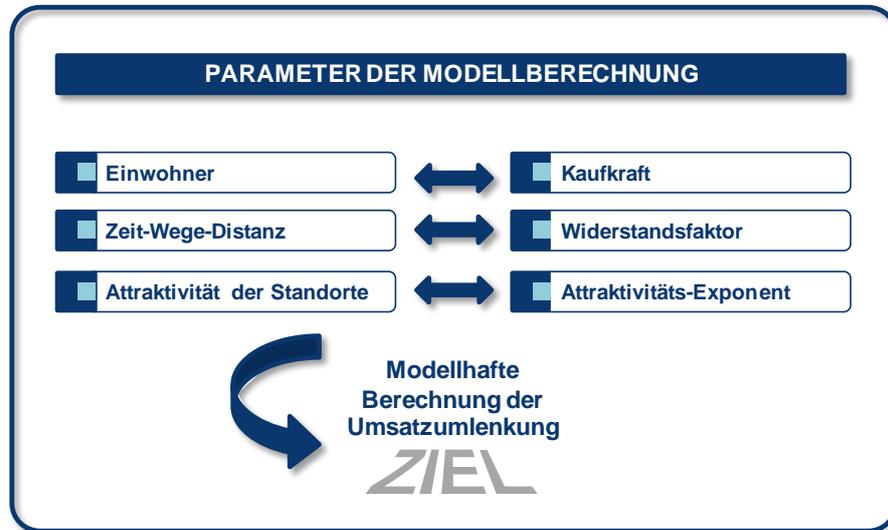
Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

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

Modellparameter

Abb. 40: 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.

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.

Basis der städtebaulichen Bewertung

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

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).

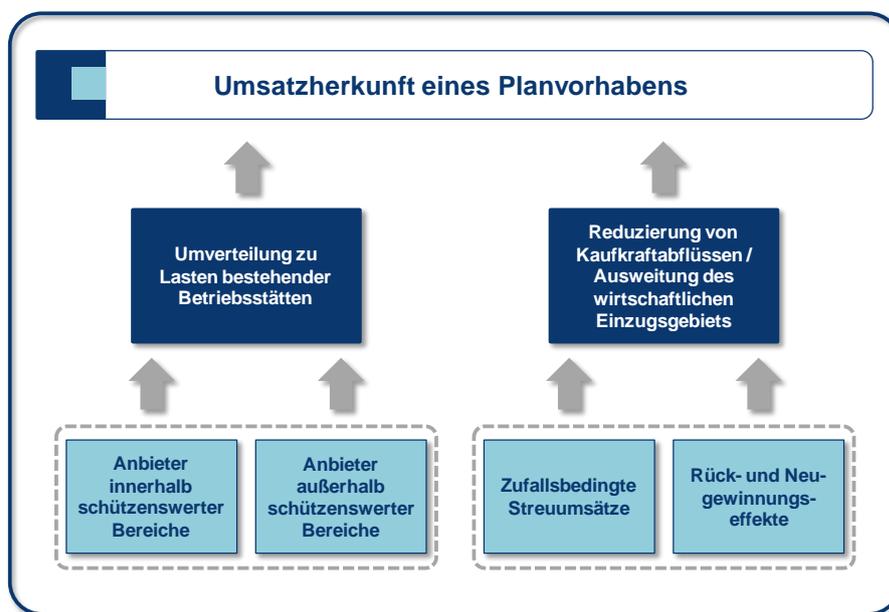
bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

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.

Streuumsätze

Abb. 41: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

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

Wirkungszusammenhänge

- 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 ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

Abb. 42: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firmen ALDI und NORMA, 2016

In den Abbildungen 13 und 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 204.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Keine Differenzierung
möglich

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.

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

Maximal- und Wahr-
scheinlichkeitsszenarien

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.

Abb. 43: Umlenkungswirkungen²⁶

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
ZVB Ortskern Holtwick	5	100	1.050	---	---	---	---
ZVB Ortskern Osterwick	7	2.200	10.750	562	5,2%	524	4,9%
ZVB Ortskern Darfeld	5	800	3.500	128	3,6%	119	3,4%
Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße	2	650	3.100	431	13,9%	402	13,0%
sonstige Lagen Rosendahl	5	450	1.250	---	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Legden	6	1.200	5.500	194	3,5%	181	3,3%
sonstige Lagen Legden	9	1.550	6.350	578	9,1%	540	8,5%
Streumsätze	---	---	---	212		198	

* 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 Streumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streumsätze

7.4.1 Exkurs: Nachnutzung durch einen Vollsortimenter

Wie bereits in Kap. 3.4 dargelegt, besteht aufgrund der Angebotsplanung durch die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes grundsätzlich die Möglichkeit der Belegung des Planstandortes durch einen beliebigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt.

Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung erfolgte zunächst die Berücksichtigung eines Discountmarktes mit der höchsten realistischen Flächenleistung. Bei Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters ergäbe sich eine deutlich geringere Flächenleistung²⁷ wie in Tabelle 14 dargelegt und würde somit nicht nur den Flächensaldo, sondern auch die Gesamtleistung des Vorhabens deutlich reduzieren.

Lebensmittelvollsortimenter

Auch bei Realisierung eines anderen Discountanbieters mit einer geringeren Flächenleistung (z. B. NORMA) und / oder die Ausweisung einer geringeren Verkaufsfläche würde sich eine Reduzierung der Umverteilungseffekte ergeben.

Weitere Betreiberalternativen

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)

²⁷ Für den Vertriebstyp Supermärkte weist EHI in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.350 € pro qm Verkaufsfläche aus. Je nach Betreiber fällt diese aber noch deutlich geringer aus.

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 bzw. zentrenschädlichen 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-Studie²⁸ 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.²⁹ Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.³⁰ In der gericht-

Rechtsprechung

²⁸ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

²⁹ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

³⁰ 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.³¹

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 sortimentspezifische 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-

³¹ 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 sein³²:

- 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 substantziellen 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 unbeeinträchtiger 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.

³² 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 Versorgungsgebiete 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 festzustellen³³:

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens gegenüber dem ZVB Ortskern Holtwick 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 Ortskern Holtwick

Die Planung leistet vielmehr einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Stärkung des Ortskerns. Es ist somit also keinesfalls von zentrenschädlichen Folgewirkungen durch das Planvorhaben auszugehen.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem ZVB Ortskern Osterwick finden sich in einer maximalen Größenordnung von 5,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen damit unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %.

ZVB Ortskern Osterwick

Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier in erster Linie die beiden ortsansässigen großen Lebensmittelmärkte. Es treten somit wettbewerbliche Beeinträchtigungen ein, da gerade der ALDI –Markt nicht über optimale Objekteigenschaften verfügt. Allerdings muss bei der Beurteilung auch berücksichtigt werden, dass die Anbieter sich bereits heute im Wettbewerb mit dem leistungsfähigsten Discountbetreiber

³³ Bei der Belegung des Standortes durch einen Lebensmittelvollsortimenter anstatt eines Discountmarktes würden sich die Umlenkungseffekte insgesamt noch deutlich reduzieren (vgl. Kap. 7.4.1).

LIDL behaupten können. Betriebsaufgaben einer der beiden Anbieter bedingt durch die Realisierung des Planvorhabens sind nicht herzuweisen, sodass zentrenschädliche Folgewirkungen auszuschließen sind.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem ZVB Ortskern Darfeld belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 3,6 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

ZVB Ortskern Darfeld

Angesichts des geringen absoluten Wertes nur marginal betroffen ist der K+K-Markt innerhalb des Ortskerns von Darfeld. Dieser übernimmt allerdings eine überwiegende Grundversorgungsfunktion innerhalb des Ortsteils, so dass er sich aufgrund der räumlichen Entfernung und hinsichtlich seines Haupteinzugsbereiches deutlich vom Planvorhaben unterscheidet. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit sind für den Ortskern von Darfeld nicht zu erwarten.

- Die höchsten absoluten wie auch prozentualen Umlenkungseffekte entfallen gegenüber dem Fachmarktstandort Handwerkerstraße in Holtwick. Sie bewegen sich mit max. 13,9 % oberhalb des Schwellenwertes von 10 %.

Fachmarkt- und Bestandsstandort
Handwerkerstraße

Betroffen ist der ansässige Discountmarkt des Betreibers NETTO, der bei Belegung des Planstandortes mit einem leistungsfähigen Discounter im direkten Wettbewerb mit diesem steht. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus allerdings nicht herleiten, da der Standortbereich als nicht integrierte Standortlage aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in der Gemeinde Rosendahl 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.

Sonstige Standortlagen
Rosendahl

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Ortszentrum der Nachbarkommune Legden bewegen sich bei max. 3,5 % der Bestandsumsätze und damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %.

ZVB Legden
(Vermutungsraum)

Betroffen ist der im Ortskern ansässige EDEKA-Markt, der neben den beiden am Ortsrand ansässigen Anbietern die wohnortnahe Versorgung gewährleistet, zugleich allerdings auch von der Einbindung in den Ortskern profitiert. Unter Berücksichtigung der geringen absoluten Umverteilungswerte ist eine Betriebsaufgabe des Anbieters auszuschließen. Es ergeben sich aus den Planungen somit keine zentrenschädlichen Folgewirkungen.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen in Legden finden sich in einer maximalen Größenordnung von 9,1 % der Bestandsumsätze. Sie liegen somit zumindest oberhalb des prüfungsrelevanten Schwellenwertes von 7 %, allerdings immer noch unterhalb der 10 %-Schwelle.

Sonstige Standortlagen
Legden

Betroffen sind hiervon die am Verbundstandort am Ortsrand ansässigen Anbieter K+K und ALDI. Beide Anbieter verfügen über vergleichsweise geringe Flächendimensionierungen und nicht idealtypische Anlageneigenschaften. Allerdings können sie sich bereits heute schon gegenüber einem sehr leistungsfähigen Discountanbieter in der Nachbarkommune behaupten, so dass auch angesichts der Erweiterung der Verkaufsfläche am Planstandort nicht mit Betriebsaufgaben der Anbieter der zu rechnen ist. Negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgungsstrukturen in der Nachbargemeinde Legden sind somit nicht zu erwarten.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben, unzumutbare, 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 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

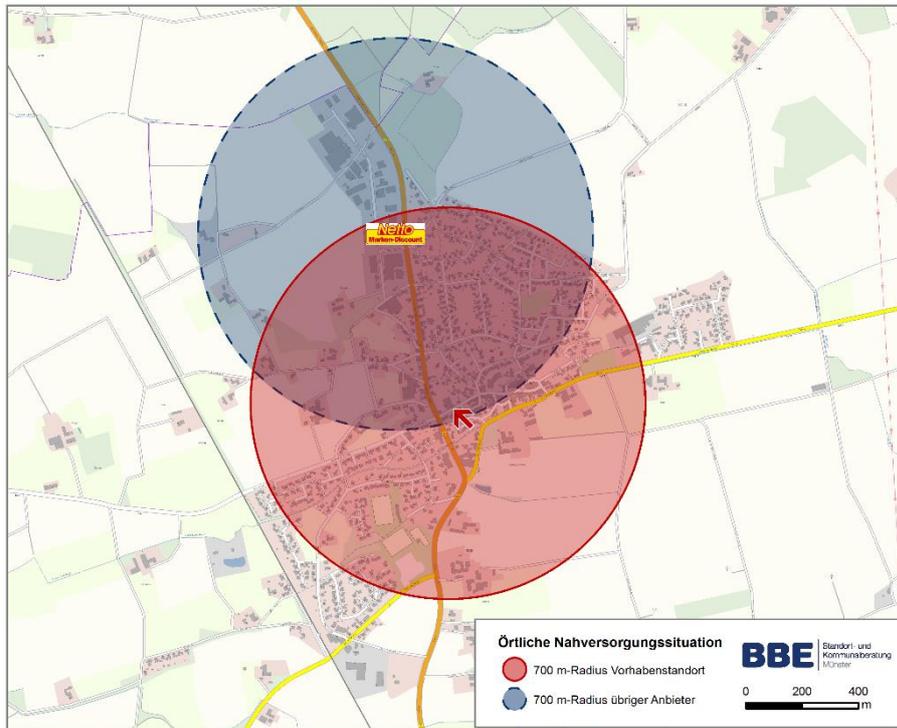
Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ZVB Ortskern Holtwick und übernimmt aufgrund seiner zentralen Lage zugleich aber eine bedeutende Funktion für die wohnungsnaher Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, deckt der fußläufige Radius von etwa 700 Metern Wohnquartiere ab, die ansonsten außerhalb der

Abdeckung im fußläufigen Einzugsbereich

Radien sonstiger größerer Anbieter von Nahversorgungssortimenten liegen. Dazu zählen insbesondere die südlichen Siedlungsbereiche, die vom nördlich gelegenen, nicht integrierten NETTO-Discountmarkt nicht fußläufig erreichbar sind.

Abb. 44: Nahversorgungssituation



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

Der Planstandort leistet neben seiner Zentrenfunktion einen wesentlichen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung der Holtwicker Bevölkerung.

ZWISCHENFAZIT

- Der Vorhabenstandort leistet neben seiner Zentrenfunktion einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Ortsteil Holtwick.

Zwischenfazit

8.4 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,³⁴ 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.³⁵

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 („Salamiaktik“).

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

³⁴ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

³⁵ 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.

Für das Vorhaben ist zunächst festzustellen, dass es sich – auch wenn im Zuge der Planung der Betreiber wechselt – um einen bereits ansässigen Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Holtwick handelt, dessen Sicherung und Entwicklung ein hohes städtebauliches Ziel darstellt.

Bestandteil ZVB;
Sicherung wohnortnaher
Versorgung

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben zudem aufzeigen können, dass keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 6.4). Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten auf das gesamte Gemeindegebiet, wobei der Großteil (fast 80 %) der Angebotsflächen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorzufinden ist (siehe Kap. 6.4). Auch besteht insgesamt ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.3).

Die Untersuchungen und Bewertungen haben zudem ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugeordnete Versorgungsfunktion übernehmen können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Keine Vorschädigungen

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen 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 worden³⁶:

- 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

³⁶ 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.³⁷:

- 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 Holtwick. Das Gesamtvorhaben mit seinem nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt entspricht damit der Zielvorstellung zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung eines der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch den formulierten Ansiedlungsgrundsätzen.

ZWISCHENFAZIT

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht vollumfänglich den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zielvorstellungen für
zentrale Versorgungsbereiche

Einordnung des
Planvorhabens

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

³⁷ 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

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens im Rosendahler Ortsteil Holtwick. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens gegenüber dem ZVB Ortskern Holtwick 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.

Die Planung leistet vielmehr einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Stärkung des innerhalb des Ortskerns ansässigen Magnetbetriebes.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem ZVB Ortskern Osterwick finden sich in einer maximalen Größenordnung von 5,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen damit unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %, so dass zentrenschädliche Folgewirkungen auszuschließen sind.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem ZVB Ortskern Darfeld belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 3,6 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit sind für den Ortskern von Darfeld nicht zu erwarten.
- Die höchsten absoluten wie auch prozentualen Umlenkungseffekte entfallen gegenüber dem Fachmarktstandort Handwerkerstraße in Holtwick. Sie bewegen sich mit max. 13,9 % oberhalb des Schwellenwertes von 10 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus allerdings nicht herleiten, da der Standortbereich als nicht integrierte Standortlage aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in der Gemeinde Rosendahl 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.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Ortszentrum der Nachbarkommune Legden bewegen sich bei max. 3,5 % der Bestandsumsätze

Keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen

ZVB Ortskern Holtwick

ZVB Ortskern Osterwick

Fachmarktstandort

Nachbarkommune
Legden

und damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Unter Berücksichtigung der geringen absoluten Umverteilungswerte ist eine Betriebsaufgabe des im Ortskern ansässigen EDEKA-Marktes auszuschließen. Es ergeben sich aus den Planungen im benachbarten Holtwick somit keine zentrenschädlichen Folgewirkungen.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen in Legden finden sich in einer maximalen Größenordnung von 9,1 % der Bestandsumsätze. Sie liegen somit zumindest oberhalb des prüfungsrelevanten Schwellenwertes von 7 %, allerdings immer noch unterhalb der 10 %-Schwelle. Betroffen sind hiervon die am Ortsrand ansässigen Anbieter K+K und ALDI. Beide Anbieter verfügen über vergleichsweise geringe Flächendimensionierungen und nicht idealtypische Anlageneigenschaften. Allerdings können sie sich bereits heute schon gegenüber einem sehr leistungsfähigen Discountanbieter in der Nachbarkommune behaupten, so dass auch angesichts der Erweiterung der Verkaufsfläche am Planstandort nicht mit Betriebsaufgaben der Anbieter zu rechnen ist.
- Auch bei Realisierung eines Discountanbieters mit einer geringeren Flächenleistung (z. B. NORMA) und / oder die Ausweisung einer geringeren Verkaufsfläche würde sich eine Reduzierung der Umverteilungseffekte ergeben.
- 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 in Legden abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Es handelt sich bei dem Planvorhaben um einen bestehenden Betrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Holtwick, dessen Sicherung und Entwicklung ein hohes städtebauliches Ziel darstellt.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Rosendahl sowie 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, 15.08.2016

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	5
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	9
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	10
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern	11
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	11
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	14
Abb. 7: Lage im Raum.....	15
Abb. 8: Fotos Standortumfeld.....	16
Abb. 9: Regionalplan	17
Abb. 10: Bebauungsplan	17
Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	18
Abb. 12: Fotos Planstandort.....	19
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos Discounter.....	21
Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos Supermarkt	22
Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	25
Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone	26
Abb. 17: Wettbewerbsstrukturen im Umland	27
Abb. 18: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	28
Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	29
Abb. 20: ZVB im Untersuchungsraum.....	31
Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	32
Abb. 22: Regionales Kaufkraftniveau.....	33
Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	33
Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Holtwick.....	35
Abb. 25: Fotos ZVB Ortskern Holtwick.....	36
Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	37

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Osterwick	38
Abb. 28: Fotos ZVB Ortskern Osterwick	39
Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	39
Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Darfeld.....	41
Abb. 31: Fotos ZVB Darfeld	41
Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	42
Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – ZVB Legden (Vermutungsraum).....	43
Abb. 34: Fotos ZVB Legden (Vermutungsraum).....	44
Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	44
Abb. 36: Beispiele für integrierte Standortlagen	45
Abb. 37: Fachmarkt- und Bestandsstandort Handwerkerstraße	46
Abb. 38: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum	46
Abb. 39: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Rosendahl.....	47
Abb. 40: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	50
Abb. 41: Umsatzquellen von Planvorhaben	51
Abb. 43: Beispiel Randsortimente	52
Abb. 44: Umlenkungswirkungen.....	54
Abb. 46: Nahversorgungssituation	61