

# Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse

## für die Stadt Billerbeck

– Bericht –



**BBE Handelsberatung Münster**

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)

E-Mail: [info@bbe-muenster.de](mailto:info@bbe-muenster.de)

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Christian Paasche



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung &amp; Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2	Methodik.....	2
1.2.1	Gravitationsmodell nach Huff.....	3
1.2.2	Prüfung des Gesamtvorhabens .....	3
1.2.3	Zur Verträglichkeit von Vorhaben .....	4
1.2.4	Untersuchte Standorte.....	6
1.2.5	Zentrale Versorgungsbereiche.....	6
<b>2</b>	<b>Einordnung in das Einzelhandelskonzept</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Planvorhaben</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Untersuchungsraum</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Ausgangssituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>18</b>
6.1	Stadt Billerbeck .....	18
6.2	Stadt Coesfeld.....	20
6.3	Gemeinde Havixbeck .....	23
6.4	Gemeinde Nottuln.....	26
6.5	Gemeinde Laer.....	28
6.6	Gemeinde Rosendahl.....	31
6.7	Sonstige Standorte.....	33
<b>7</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....	<b>34</b>
7.1	Betrachtung des Gesamtvorhabens .....	35
7.2	Absatzwirtschaftliche Betrachtung (Saldenbetrachtung) .....	36
7.3	Bewertung vorliegender Planungen .....	39
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Bewertung</b> .....	<b>41</b>
8.1	Stadt Billerbeck .....	41
8.2	Gemeinde Laer.....	41



---

8.3	Gemeinde Rosendahl.....	42
8.4	Stadt Coesfeld.....	42
8.5	Gemeinde Nottuln.....	43
8.6	Gemeinde Havixbeck .....	43
8.7	Sonstige Standorte.....	43
8.8	Fazit.....	44
<b>9</b>	<b>Verträgliche Dimensionierung.....</b>	<b>45</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung und Empfehlung.....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>11</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>49</b>
11.1	Abbildungen .....	49
11.2	Begriffe .....	51

---



# 1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Billerbeck liegen Planungen zur Erweiterung eines bestehenden Schuh- und Sportfachgeschäftes vor.

Planvorhaben

Die Betriebsstätte des örtlichen Anbieters KENTRUP befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde.

Der Betrieb ist heute im Rahmen einer so genannten Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich genehmigt.

Fremdkörperfestsetzung

Für den Betrieb liegen nun Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf etwa 1.490 qm Verkaufsfläche vor.

Erweiterung auf 1.490 qm Verkaufsfläche

Für das Planvorhaben ist zu prüfen, ob und inwiefern mit der Vorhabenrealisierung ggf. landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Zu untersuchen sind demnach die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in Billerbeck sowie innerhalb des Einzugsbereiches.

Die Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersuchen:

Untersuchungsrelevante Fragestellungen

- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben in den Zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den oben genannten schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der örtlichen Zentrenstruktur?
  - Zentraler Versorgungsbereiche bzw. integrierter Nahversorgungsstandorte?
  - zentrenprägender Magnetbetriebe?
- Ist die Gesamtplanung nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?
- Welche ggfs. maximal verträglichen Dimensionierungen sowie welche planungsrechtlichen Empfehlungen sind zu treffen?

Maximal verträgliche Dimensionierung



Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Handelsberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

## 1.2 Methodik

Die vorliegende Stellungnahme basiert sowohl auf vorhandenen Daten und Untersuchungen als auch auf eigenen Erhebungen und Berechnungen (Primärerhebungen).

Für die Untersuchung wurde zunächst auf vorliegende Sekundärquellen und Erhebungen zurückgegriffen. Es sind dies insbesondere die nachfolgenden Unterlagen:

Sekundärdaten

- Unterlagen zum Planvorhaben
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck (Entwurf), BBE Münster 2009
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, BBE Münster 2009
- Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort, GMA 2001
- Marktforschungsergebnisse:
  - BBE RETAIL EXPERTS, Köln
  - EHI Retail Institute, Köln
  - Institut für Handelsforschung, IfH, Köln

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Informationen zu Verkaufsflächen und Betreibern im Einzugsgebiet zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer Begehung aller projektrelevanten Betriebsstätten innerhalb des Einzugsgebiets sowie an den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes durch Projektmitarbeiter der BBE Handelsberatung.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten wurden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Standortgüte sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet.

In der Angebotserhebung wurde eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes vorgenommen.



### 1.2.1 Gravitationsmodell nach Huff

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsbegutachtung der Gravitationsansatz bewährt.

Das in Gutachten am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L.HUFF, das auch im vorliegenden Fall Anwendung findet.

Das Modell wird auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens darstellen zu können.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

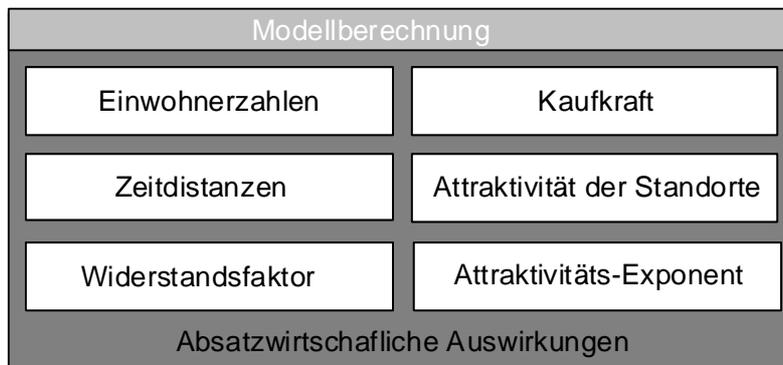
Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

Modellparameter

**Abb. 1: Parameter der Modellberechnung**



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen unabdingbar.

### 1.2.2 Prüfung des Gesamtvorhabens

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen des bestehenden Betriebes KENTRUP ist zunächst der Betrieb in seiner derzeitigen ausgeübten Nutzung zu betrachten.



Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.<sup>1</sup>

Einordnung der tatsächlichen Situation

In diesem Sinne sind innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet der Betriebsstätte insbesondere folgende Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten qualitativ zu überprüfen:

Prüfkriterien

- Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion: Es ist zu untersuchen, inwieweit der Betrieb das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Haupteinkaufslagen hat absinken lassen, weil es dort zu Leerständen von Geschäften gekommen ist mit der Folge einer substantiellen Funktionsstörung der Zentralen Versorgungsbereiche.
- Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation: Es ist weiterhin zu prüfen inwieweit die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagieren werden.
- Betroffenheit von Magnetbetrieben: Der unbeeinträchtigte Fortbestand von Magnetbetrieben hat maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Haupteinkaufslage. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o.g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch den bestehenden Betrieb bereits „Vorschädigungen“ eingetreten sind.

Vorschädigungen?

### 1.2.3 Zur Verträglichkeit von Vorhaben

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumlenkung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von nicht mehr als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht.

Auswirkungen ab 10%  
Schwellenwert

Demnach seien lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen festzustellen, nicht jedoch städtebauliche Auswirkungen.

<sup>1</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07



„Erhebliche städtebauliche Folgen“ werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von 10 % bis 20 % ausgelöst werden.

Dabei ist vor allem die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen als kritisch zu betrachten:

---

Herleitung

Der Schwellenwert wurde aus den Ergebnissen einer Langzeit-Studie<sup>2</sup> abgeleitet, welche im Rahmen einer Vorher-Nachher-Untersuchung die Auswirkungen von 8 Ansiedlungsvorhaben vom Supermarkt mit 900 qm-Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit 21.000 qm-Verkaufsfläche in Klein- bzw. Unter- sowie Mittelzentren des Landes Baden-Württemberg näher untersucht hat.

Angemerkt wurde seitens der Wissenschaftler, dass die Auswirkungen im Einzelfall noch zu überprüfen und nicht ohne weiteres bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, ab denen negative städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>3</sup> Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.<sup>4</sup>

---

Rechtsprechung

Aus den Ausführungen wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Vielmehr ist neben dem Maßstab der Umverteilungswirkungen die Erfassung und Bewertung des Zustands des jeweiligen betroffenen Einkaufsbereiches im Einzelfall erforderlich. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist somit auch immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>5</sup>

---

Städtebauliche  
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen Zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen auch negative städtebauliche Auswirkungen werden und somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen vorliegt.

---

Funktionsstörung

Somit gilt es zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen zu analysieren, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebs-

---

<sup>2</sup> GMA, Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>3</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az: 7A D 60/99.NE

<sup>4</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

<sup>5</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07



stätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

#### 1.2.4 Untersuchte Standorte

Schwerpunkt der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes für die jeweiligen Gemeinden und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

---

Schützenswerte  
Standorte

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standortkategorien wie die nicht integrierten Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes sowie die größeren Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter mit ein, sie sind aber dennoch als keine „schützenswerten Standorte“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen und entziehen sich somit der städtebaulichen Abwägung.

---

Sonstige Standorte

Als Basis für die Modellberechnung sind somit folgende räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert:

---

Standortkategorien

- Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes (Betriebe innerhalb der Zentren<sup>6</sup> (Zentrale Versorgungsbereiche))
- Sonstige Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes (Betriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche)
- Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes

#### 1.2.5 Zentrale Versorgungsbereiche

Grundsätzlich können als Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt- oder Hauptgeschäftszentren per Definition<sup>7</sup> angesehen werden. Diese weisen in der Regel einen größeren Einzugsbereich auf, der grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland mit einem oftmals breiten Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versorgt.

---

Hauptgeschäftszentrum

---

<sup>6</sup> Zur Methodik bzw. Definition der Zentralen Versorgungsbereiche siehe nachfolgendes Kapitel

<sup>7</sup> OVG Münster (11.12.2006), Az: 7 A 964/05



Nebenzentren oder Ortsteilzentren weisen dem gegenüber einen mittleren Einzugsbereich auf - zumeist bestimmte Stadt-/Ortsteile größerer Städte. In ihnen ist in der Regel ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den kurz- und mittelfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf, anzutreffen.

---

Nebenzentren

Grund- oder auch Nahversorgungszentren beziehen sich auf einen kleineren Einzugsbereich nur bestimmter Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte. Sie versorgen die hier ansässige Bevölkerung mit vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfes.

---

Grund- und Nahversorgungszentren

Dabei ist die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion zunächst Aufgabe der Gemeinden.<sup>8</sup>

---

Festlegung durch die  
Kommune

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. Zentrenkonzepten) ableiten, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>9</sup>

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck wurde ein abgestuftes System schützenswerter Standorte mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen festgelegt.

---

<sup>8</sup> § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW

<sup>9</sup> Begründung des Regierungsentwurfes zum Europarechtsanpassungsgesetz; BT-Dr 15/2250



## 2 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

In der Stadt Billerbeck wird derzeit ein Einzelhandelskonzept zur zukünftigen Steuerung des Handels erarbeitet. Hierzu liegen die gutachterlichen Empfehlungen des beauftragten Büros BBE Handelsberatung Münster in der Entwurfsfassung vor.

Grundlage des Konzeptes sind die Situationsanalyse sowie die städtebauliche Bewertung für die Stadt Billerbeck. Dabei wird der Zentrale Versorgungsbereich Billerbecks in ein hierarchisches Zentrenmodell integriert, das im Sinne einer „Arbeitsteilung“ und Konkurrenzabbau den verschiedenen Einzelhandelsstandorten im Billerbecker Stadtgebiet räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zuweist.

Ausgehend von obigen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Stadt Billerbeck nachfolgende Zentrenhierarchie:

Räumlich-funktionale  
Arbeitsteilung

**Abb. 2 : Modell Zentrenhierarchie**



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck (Entwurf), BBE Münster 2009

Der Zentrale Versorgungsbereich stellt den zukünftigen zu schützenden und zu entwickelnden Bereich insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar.



Aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Billerbeck sowie planungsrechtlicher Vorgaben aus dem § 24a LEPro ergibt sich somit als planungsrechtliche Voraussetzung für großflächigen zentrenrelevanten Handel die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches am Planstandort.

Ausweisung ZVB  
notwendig

Zur ersten Einordnung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens wurde im Erarbeitungsprozess des Konzeptes das Prüfverfahren gemäß § 24a LEPro herangezogen.

Danach unterliegen großflächige Planvorhaben dem Beeinträchtigungsverbot. Es gilt die Regelung, dass entsprechende Planungen weder Zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnah Grundversorgung beeinträchtigen dürfen.

Beeinträchtigungsverbot

Negative Beeinträchtigungen dieser schützenswerten Strukturen sind regelmäßig dann zu unterstellen, wenn der Zielumsatz eines Planvorhabens das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial einer Stadt oder - im Bereich der Nahversorgung - eines Ortsteils überschreitet<sup>10</sup>.

Wird demgegenüber das örtliche Kaufkraftpotenzial nicht überschritten, so ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen vor allem auf die Nachbarkommunen zu unterstellen sind.

Überschreitung des örtlichen Kaufkraftpotenzials

Eine erste Prüfung anhand dieser Kriterien ergab im Flächensaldo eine wenn auch leichte Überschreitung des Schwellenwertes, so dass sich auch hieraus die Notwendigkeit einer fachlichen Prüfung der Auswirkungen im Rahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt.

Prüfung nach  
§ 11 Abs. 3 BauNVO

<sup>10</sup> § 24a LEPro

### 3 Planvorhaben

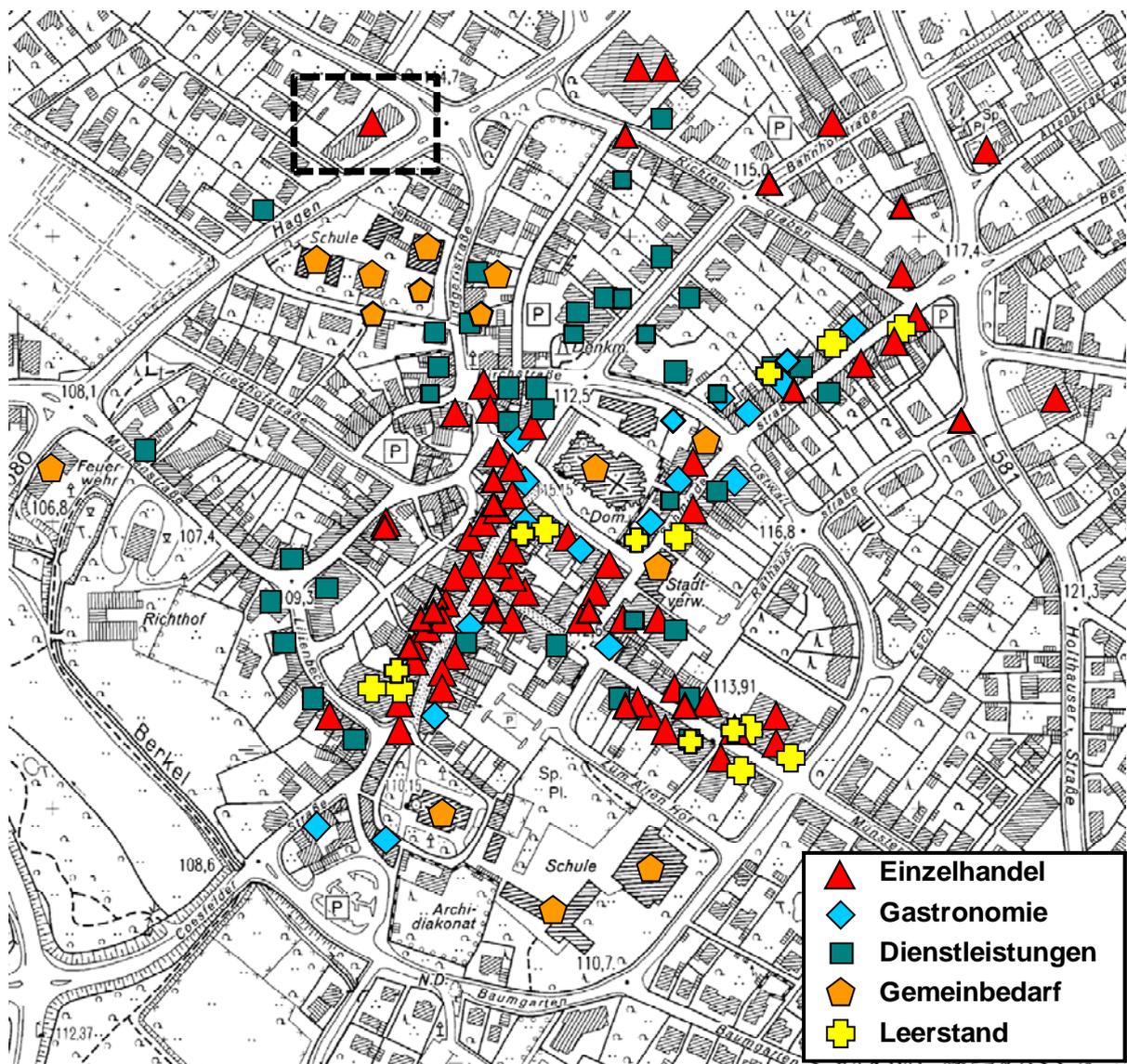
In Billerbeck liegen Planungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes SCHUH UND SPORT KENTRUP vor.

Großflächige  
Erweiterung

Der Standort befindet sich im Siedlungsraum der Stadt. Das unmittelbare Umfeld des Standortes ist derzeit durch überwiegende Wohnbebauung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet.

Planungsrechtliche  
Einordnung

**Abb. 3 : Karte Planstandort**



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Durch seine Lage hat der Betrieb derzeit nur eine bedingte Frequenzfunktion für die sonstigen Innenstadtnutzungen.

**Abb. 4: Fotos Standort**

Quelle: eigene Fotos

Durch eine Realisierung der Planungen entstände ein in der Summe etwa 1.490 qm großer Fachmarkt, der somit deutlich über der Großflächigkeitsgrenze läge.

Durch eine Bewertung des Gesamtvorhabens und nicht nur eines Erweiterungssaldos soll gewährleistet werden, dass die Summe aller möglicherweise verträglichen Erweiterungen auch in der Gesamtwirkung als verträglich angesehen werden kann und somit nicht einer möglichen „Salamitaktik“ Vorschub leistet.

Maßstabsgrößen dieser Bewertung ist zum einem die Beurteilung möglicher Vorschädigungen durch die bestehende Betriebsstätte, zum anderen die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Bewertung des Gesamtvorhabens in die Funktionszuweisung des Standortes.

Vorschädigungen sind dann beispielsweise festzustellen, wenn durch eine bestehende Betriebsstätte oder ein Einkaufszentrum sonstige Versorgungsstrukturen geschädigt oder aber in ihrer Entwicklung beeinträchtigt oder gar verhindert werden.

Diese Beeinträchtigungen sind insbesondere dort festzustellen, wenn durch großflächige Betriebe in räumlicher Nähe bestimmte Sortimente in anderen schützenswerten Bereichen nicht angeboten werden, obwohl diese eigentlich zur Funktionsfähigkeit sowie Vielfalt dieser Bereiche beitragen würden.

Eine wesentliche Messgröße ist die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Gesamtvorhabens.

Nach einschlägiger Rechtsprechung<sup>11</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und zunächst die maximal mögli-

---

Bewertungsmaßstäbe

---

Vorschädigungen

---

<sup>11</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az: 7A D 60/99.NE



chen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.<sup>12</sup>

Diese beruht auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten insbesondere der Flächenleistung<sup>13</sup>. Dies ist zwar eher unwahrscheinlich, muss aber hinsichtlich möglicher sortimentspezifischer Auswirkungen als städtebauliche Maximalvariante zu Grunde gelegt werden.

Maximale  
Flächenleistung

**Abb. 5 : Absatzwirtschaftliche Bewertung des Gesamtvorhabens**

Warengruppe	Gesamtfläche nach Erweiterung	Flächenleistung max.	Flächenleistung wahr.	Umsatz max.	Umsatz wahr.
	in qm	in € je qm	in € je qm	in T€	in T€
Schuhe, Lederwaren	685	3.700	3.300	2.535	2.261
Sport	395	3.500	2.800	1.383	1.106
Sportartikel	100	2.000	1.500	200	150
Orthopädie	60	3.500	3.000	210	180
Bekleidung	150	4.200	3.800	630	570
Kasse / Foyer	100	3.700	3.300	370	330
<b>Gesamt</b>	<b>1.490</b>	<b>ø 3.600</b>	<b>ø 3.100</b>	<b>5.327</b>	<b>4.597</b>

Quelle: EHI Retail Institute 2009, eigene Berechnungen

Das Gesamtvorhaben wird demnach eine absatzwirtschaftliche Gesamtleistung von maximal 5,3 Mio. € generieren.<sup>14</sup>

Absatzwirtschaftliche  
Gesamtleistung

<sup>12</sup> Auch wenn einzelne Betreiber z.B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

<sup>13</sup> Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche auch im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

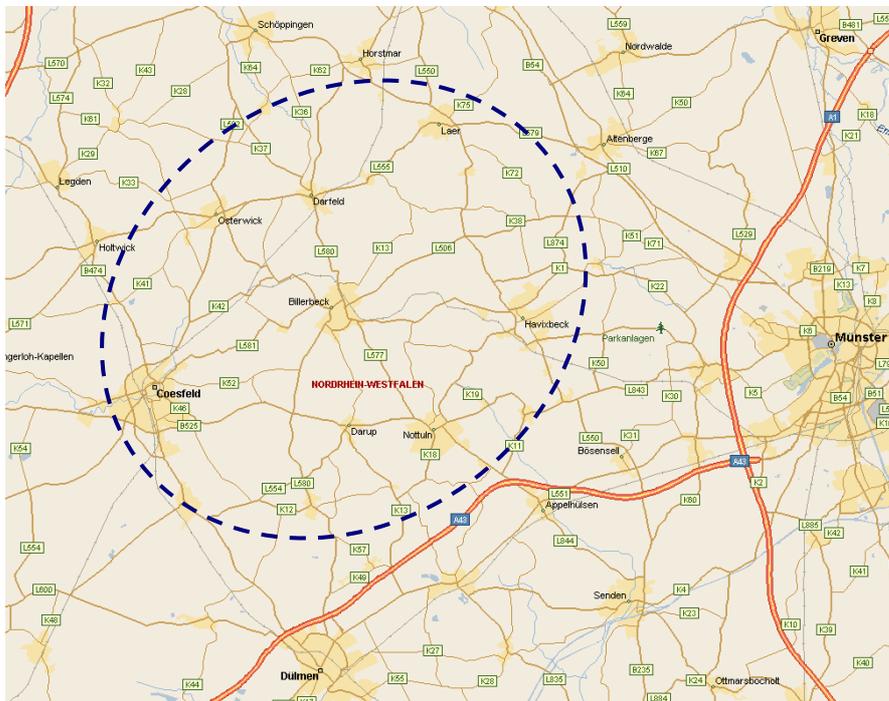
<sup>14</sup> Anmerkung: Der Bereich Kasse/Foyer wird als Verkaufsraum absatzwirtschaftlich wie eine Verkaufsfläche für Schuhe bewertet, auch wenn dieser nicht unmittelbar oder nur in Teilen der Präsentation von Waren dient.

## 4 Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des zukünftigen Untersuchungsraumes des Planvorhabens orientiert sich an zwei wesentlichen Parametern.

Die Entfernungen und die damit einhergehenden verkehrlichen Erreichbarkeiten (Fahrzeiten) zwischen den Wettbewerbsstandorten bewirken, dass das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial, welches durch das Vorhaben gebunden werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung verringert.

**Abb. 6 : Karte Fahrzeitradius**

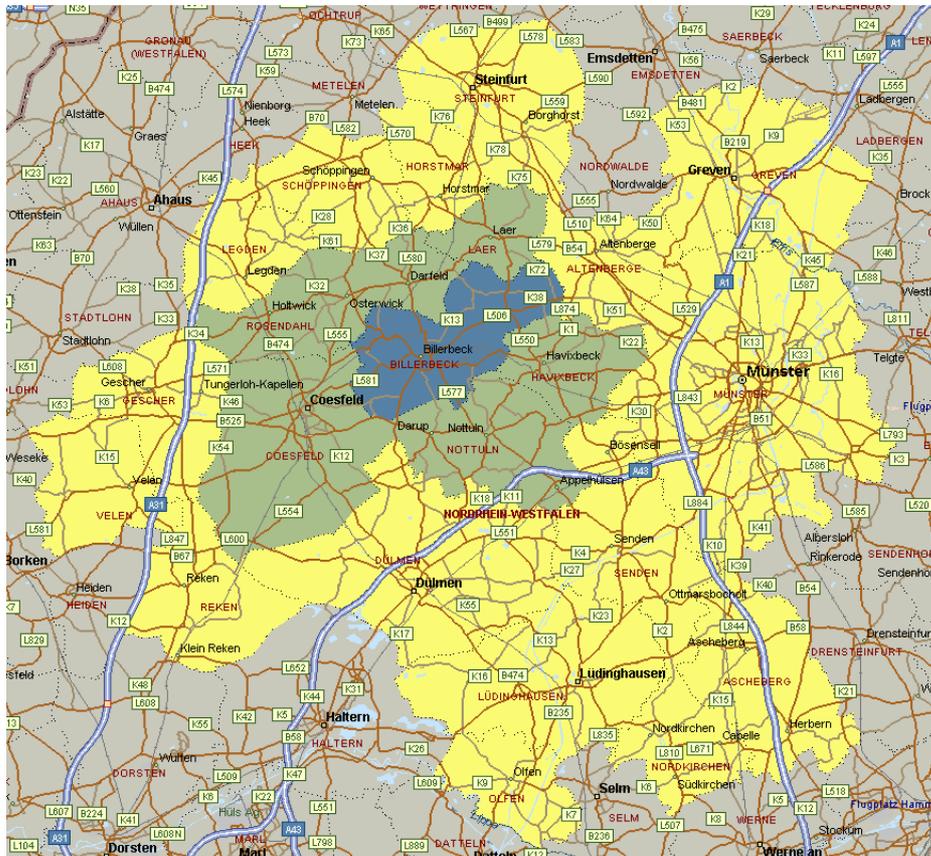


Quelle: MapPoint, eigene Darstellung

Daneben sind im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes umfangreiche Kundenwohnort-erhebungen durchgeführt worden, die Hinweise auf den wirtschaftlichen Einzugsbereich des Vorhabens bzw. der Stadt Billerbeck geben.

Kundenwohnort-  
erhebungen

Abb. 7 : Karte Kundenherkunft



Quelle: MapPoint, eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung der obigen Kriterien kann eine Abgrenzung des zukünftigen Untersuchungsraumes abgeleitet werden.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst somit folgende Standorte:

- Stadt Billerbeck
- Stadt Coesfeld
- Gemeinde Nottuln
- Gemeinde Havixbeck
- Gemeinde Rosendahl
- Gemeinde Laer

Über diesen Untersuchungsraum hinaus gibt es insbesondere aufgrund der attraktiven Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes weitere Wettbewerbsbeziehungen bzw. Einkaufsverflechtungen. Erwähnt sei hier lediglich das Oberzentrum Münster mit seinem vielfältigen Angebot.



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

Innerhalb des Untersuchungsraumes werden im Weiteren die möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Planungen auf die wesentlichen Einzelhandelsstandorte betrachtet.



## 5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Neben sekundärstatistischen Daten aus den gebietspezifischen Kaufkraftpotenzialen (Nachfragevolumina) stehen für die Untersuchung auch relativ aktuelle Befragungsergebnisse zur Einkaufsorientierung zur Verfügung.

Primär- und sekundärstatistische Quellen

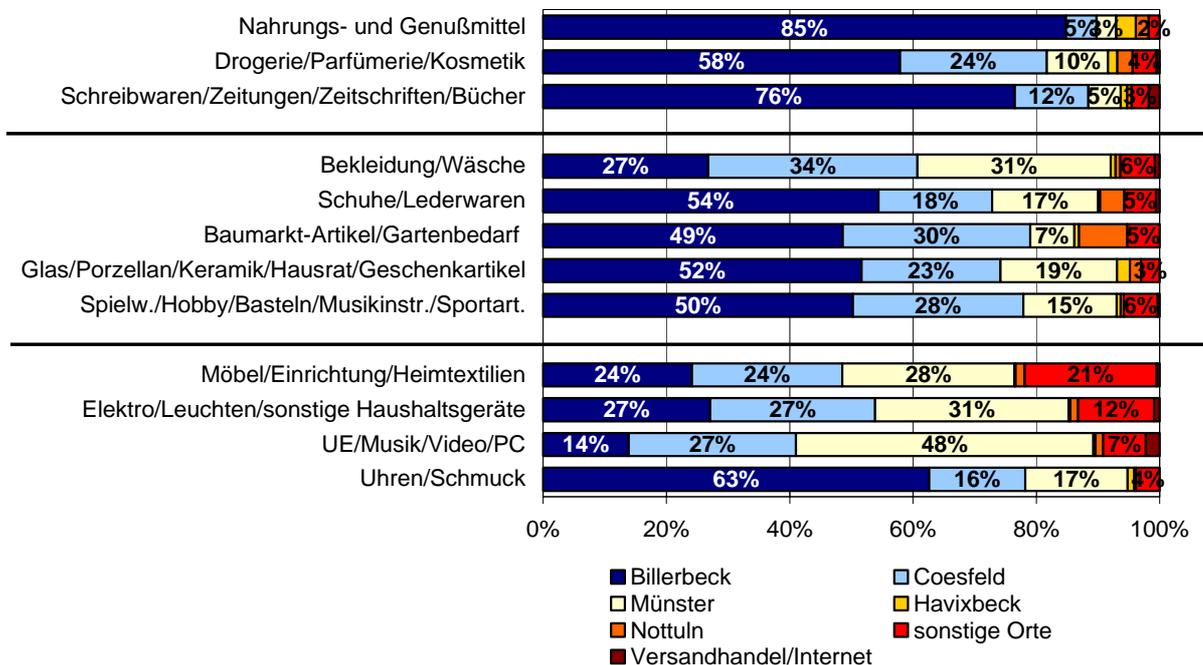
Diese Befragungen wurden zur empirischen Absicherung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2008 durch die BBE Handelsberatung Münster durchgeführt und ausgewertet.<sup>15</sup>

Unter anderem wurden die Bürger im Billerbeck befragt, wo sie bevorzugt ihre jeweiligen Sortimente einkaufen.

Einkaufsorientierung

Bei den projektrelevanten Sortimenten Schuhe sowie Sportartikel sind es neben dem Einkaufsort Billerbeck selber insbesondere die Kreisstadt und Mittelzentrum Coesfeld sowie das Oberzentrum Münster, wohingegen die sonstigen Nachbarkommunen nur nachrangige Bedeutung haben.

**Abb. 8 : Einkaufsorientierung der Billerbecker Bürger**



Quelle: Unternehmer- und Bürgerbefragung Billerbeck, BBE Münster 2008

<sup>15</sup> Unternehmer- und Bürgerbefragung Billerbeck, BBE Münster, 2008



Ein wesentlicher Parameter für die Modellberechnung ist darüber hinaus das einzelhandelsspezifische Kaufkraftniveau sowie die projektrelevanten Nachfragepotenziale.

Nachfragepotenziale

**Abb. 9: Nachfragepotenziale in den Sortimentsgruppen**

Kommune	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Marktpotenzial Schuhe, Lederwaren in Tsd. €	Marktpotenzial Sportbekleidung, Schuhe in Tsd. €	Marktpotenzial Camping, Sportgeräte in Tsd. €	SUMME in Tsd. €
Billerbeck	11.624	101,5	1.286,0	464,9	246,6	<b>1.997,5</b>
Rosendahl	10.923	97,1	1.156,1	417,9	221,7	<b>1.795,6</b>
Laer	6.330	101,9	703,1	254,1	134,8	<b>1.092,0</b>
Haxixbeck	11.830	104,0	1.341,0	484,7	257,1	<b>2.082,9</b>
Nottuln	20.276	103,5	2.287,4	826,8	438,6	<b>3.552,9</b>
Coesfeld	36.567	101,8	4.057,5	1.466,7	778,0	<b>6.302,2</b>
<b>SUMME in Tsd. €</b>	<b>97.550</b>		<b>10.831,2</b>	<b>3.915,1</b>	<b>2.076,8</b>	<b>16.823,2</b>

Quelle: BBE Retail Experts, 2009, eigene Berechnungen

Für die Marktpotenziale im Sortiment Camping ist anzumerken, dass lt. Betreiberkonzept diese durch das Vorhaben nur in Teilen abgedeckt werden.



## 6 Ausgangssituation im Untersuchungsraum

Im Rahmen der Untersuchungen fanden Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum statt, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben als auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion dieser Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten.

Betriebsstätten und städtebauliche Bedeutung

Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet werden.

Absatzwirtschaftliche Folgewirkungen

Zunächst werden jedoch die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerte Standorte in einem Standortprofil kurz städtebaulich beschrieben.

Es wird dabei u.a. auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter als Frequenzbetrieb aufweisen.

### 6.1 Stadt Billerbeck

Die Stadt Billerbeck ist Ansiedlungsgemeinde des Planvorhabens.

Ansiedlungsgemeinde

Im teilweise historisch geprägten Ortskern sind überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen anzutreffen.

In Randlage des Ortskernbereiches hat sich ein moderner Verbundstandort mit Nahversorgungsangeboten etabliert.

Größter Anbieter projektrelevanter Sortimente ist der planende Betrieb selber, der zudem einen weiteren eher preisorientierten Fachmarkt (ABC-Schuhe) im Zentrum betreibt.

Weitere Angebote der projektrelevanten Sortimente finden sich bei dem Schuhfachgeschäft LINDENBAUM ebenfalls im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Ein städtebauliches Kurzprofil der Stadt, insbesondere des Zentralen Versorgungsbereiches, kann der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.

Abb. 10 : Städtebauliches Profil Billerbeck



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum</li> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich Lange Straße, Münsterstraße</li> <li>▪ Räumliche Ausdehnung ca. 250 Meter</li> <li>▪ rd. 0,3 km zum Vorhabensstandort</li> </ul>
<b>Anzahl der Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 11.600 Einwohner</li> </ul>
<b>Kaufkraftniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 101,5</li> </ul>
<b>Raumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heterogene Gebäudestruktur, durchmischt mit teilweise historischem Besatz</li> </ul>
<b>Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kleinteilige Nutzungen</li> <li>▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kurz- und mittelfristige Angebotsstrukturen</li> <li>▪ Frequenzbringer LIDL, K &amp; K, LAMMERDING, IHR PLATZ</li> <li>▪ Projektrelevante Anbieter: ABC Schuhe, LINDENBAUM (Schuhe)</li> </ul>
<b>Fachmarktstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coesfelder Straße (u.a. BRUNS)</li> <li>▪ Holthäuser Straße (u.a. BERGMANN)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Einbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend MIV-orientiert</li> <li>▪ Anbindung Baumbergebahn</li> </ul>



<b>Städtebauliche Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise historisches Stadtbild</li> <li>▪ Stadtbildprägend: Dom, Rathaus</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion</li> </ul>

Quelle: eigene Erhebungen und Foto

Aufbauend auf der absatzwirtschaftlichen Untersuchung sind die Auswirkungen auf die städtebaulichen Strukturen durch das Vorhaben zu untersuchen.

## 6.2 Stadt Coesfeld

Die unmittelbar benachbarte Kreisstadt Coesfeld ist zugleich auch Mittelzentrum in der Region.

Mittelzentrum Coesfeld

Neben einer attraktiven Innenstadt verfügt die Stadt über weitere leistungsstarke Angebotsstätten wie SB Warenhäuser, Möbelhäuser, Zweirad- und Unterhaltungselektronikfachmärkte.

**Abb. 11 : Städtebauliches Profil der Stadt Coesfeld**

	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum</li> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich Schüppenstraße/ Letter Straße, Süringstraße, Kupferstraße</li> <li>▪ Räumliche Ausdehnung ca. 450 Meter</li> <li>▪ rd. 11 km zum Vorhabensstandort</li> </ul>
<b>Anzahl der Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 36.600 Einwohner</li> </ul>
<b>Kaufkraftniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 101,8</li> </ul>



<b>Raumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baulich geschlossen mit hoher Nutzungsdichte</li> </ul>
<b>Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfassendes und vielseitiges Angebot</li> <li>▪ Frequenzbetriebe HETTLAGE, THALIA, ROBERS, H &amp; M, WOOLWORTH etc.</li> <li>▪ Projektrelevante Anbieter: ROBERS (Schuhe), SCHUHPARK, ABC Schuhe, SCHLÜTER (Sport), BROCKS (Sport)</li> </ul>
<b>Fachmarktstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dülmener Straße (u.a. REAL, STALL, ...)</li> <li>▪ Bahnhof (u.a. KAUFLAND...)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Einbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbindung in das ÖPNV-Netz</li> <li>▪ Zahlreiche Stellplätze für MIV</li> </ul>
<b>Städtebauliche Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise historisches Stadtbild</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittelzentrale Versorgungsfunktion</li> </ul>

Quelle: eigene Erhebungen und Foto

Da zum Zeitpunkt der Berichterstellung der BBE Münster keine Karte der räumlichen Abgrenzung des Hauptzentrums vorliegt, wird im nachfolgenden der Erhebungsraum abgebildet, welcher Basis der Betriebsstätterhebung in den relevanten Sortimenten ist.<sup>16</sup>

Erhebungsraum

<sup>16</sup> Die Einbeziehung eines erweiterten ZVB z. B. im Bereich des Bahnhofes (u. a. KAUFLAND) würde die Bestandumsätze noch weiter erhöhen und die prozentualen Umlenkungswirkungen geringer und somit im Grundsatz auch verträglicher darstellen.

Abb. 12 : Karte Erhebungsraum Coesfeld



Quelle: Landesvermessungsamt NRW, eigene Darstellung

Innerhalb dieses Erhebungsraumes finden sich mehrere Anbieter projektrelevanter Sortimente.

Abb. 13 : Fotos Wettbewerber



Quelle: eigene Fotos

Der Ortsteil Lette ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld als Zentraler Versorgungsbereich und somit als schützenswert eingeordnet.

**Abb. 14 : Erhebungsraum Coesfeld-Lette**



Quelle: Landesvermessungsamt NRW, eigene Darstellung

Magnetbetrieb ist ein moderner EDEKA Verbrauchermarkt. Daneben findet sich in Randlage des Zentrums ein Anbieter von Sportbekleidung und -geräten mit dem Schwerpunkt Ski.

**Abb. 15 : Fotos Lette**



Quelle: eigene Fotos

### 6.3 Gemeinde Havixbeck

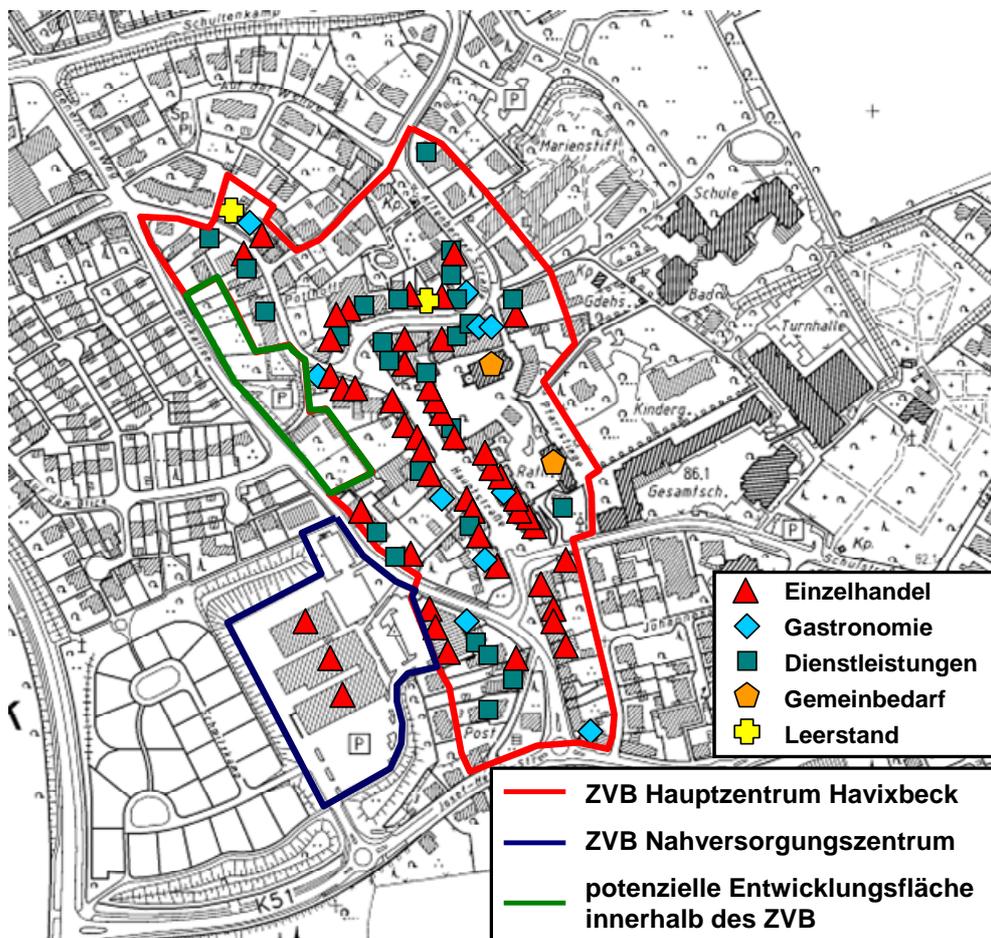
Die benachbarte Baumbergegemeinde Havixbeck weist in Ihrem Zentralen Versorgungsbereich zwei Schuhfachgeschäfte und somit potenziell betroffene Angebotsstätten auf.

Die Gemeinde verfügt über relativ kompakte Strukturen.

Unmittelbar angrenzend an den ZVB hat sich ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum etabliert.

Zwei Schuhgeschäfte im  
ZVB

Abb. 16 : Karte ZVB Havixbeck



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck, BBE Münster 2009

Außerhalb des Zentrums finden sich keine nennenswerten Angebotsstrukturen in den projektrelevanten Warengruppen.

Abb. 17 : Fotos Anbieter Havixbeck



Quelle: eigene Fotos

Abb. 18 : Städtebauliches Profil Havixbeck



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum</li> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich Hauptstraße, Altenberger Straße, Blickallee</li> <li>▪ Räumliche Ausdehnung ca. 250 Meter</li> <li>▪ rd. 9 km zum Vorhabensstandort</li> </ul>
<b>Anzahl der Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 11.800 Einwohner</li> </ul>
<b>Kaufkraftniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 104,0</li> </ul>
<b>Raumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heterogene Gebäudestruktur, durchmischt mit teilweise historischem Besatz</li> </ul>
<b>Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kleinteilige Nutzungen</li> <li>▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kurz- und mittelfristige Angebotsstrukturen</li> <li>▪ Frequenzbringer Textil MEYER ALDI, K &amp; K, EDEKA</li> <li>▪ Projektrelevante Anbieter: HAUMER (Schuhe), ESCHHAUS (Schuhe)</li> </ul>
<b>Fachmarktstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbelhaus FREDE</li> </ul>
<b>Verkehrliche Einbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend MIV-orientiert</li> <li>▪ Anbindung über Landesstraßen</li> </ul>
<b>Städtebauliche Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise historisches Stadtbild</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtbildprägend: Torhaus</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion</li> </ul>

Quelle: eigene Erhebungen und Foto

## 6.4 Gemeinde Nottuln

Das Hauptzentrum der Gemeinde Nottuln erstreckt sich bandartig der B 525 folgend sowie mit gewissen Verdichtungsansätzen rund um den Stiftsplatz.

Eher bandartige  
Strukturen

In Randlage des Ortskerns hat sich ein modernes Nahversorgungszentrum etabliert, weitere Angebotsstätten des Lebensmittelhandels befinden sich im weiteren Verlauf der Bundesstraße in östlicher Ortsausgangslage.

**Abb. 19 : Städtebauliches Profil Nottuln**

	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum</li> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich Hauptstraße, Daruper Straße, Stiftsstraße, Kirchplatz</li> <li>▪ Räumliche Ausdehnung ca. 500 Meter</li> <li>▪ rd. 7 km zum Vorhabensstandort</li> </ul>
<b>Anzahl der Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 20.300 Einwohner</li> </ul>
<b>Kaufkraftniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 103,5</li> </ul>
<b>Raumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heterogene Gebäudestruktur, durchmischt mit teilweise historischem Besatz</li> </ul>



<b>Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kleinteilige Nutzungen</li> <li>▪ Nutzungsverdichtung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kurz- und mittelfristige Angebotsstrukturen</li> <li>▪ Frequenzbringer EDEKA, ROSSMANN, BERKEN</li> <li>▪ Projektrelevante Anbieter: FRECKMANN (Schuhe/Sport), BERKEN (Lederwaren), DEICHMANN (Schuhe)</li> </ul>
<b>Fachmarktstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Appelhülsener Straße</li> </ul>
<b>Verkehrliche Einbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend MIV-orientiert</li> <li>▪ Anbindung über Bundesstraße</li> </ul>
<b>Städtebauliche Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise historisches Stadtbild</li> <li>▪ Stadtbildprägend: Stiftskirche</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion</li> </ul>

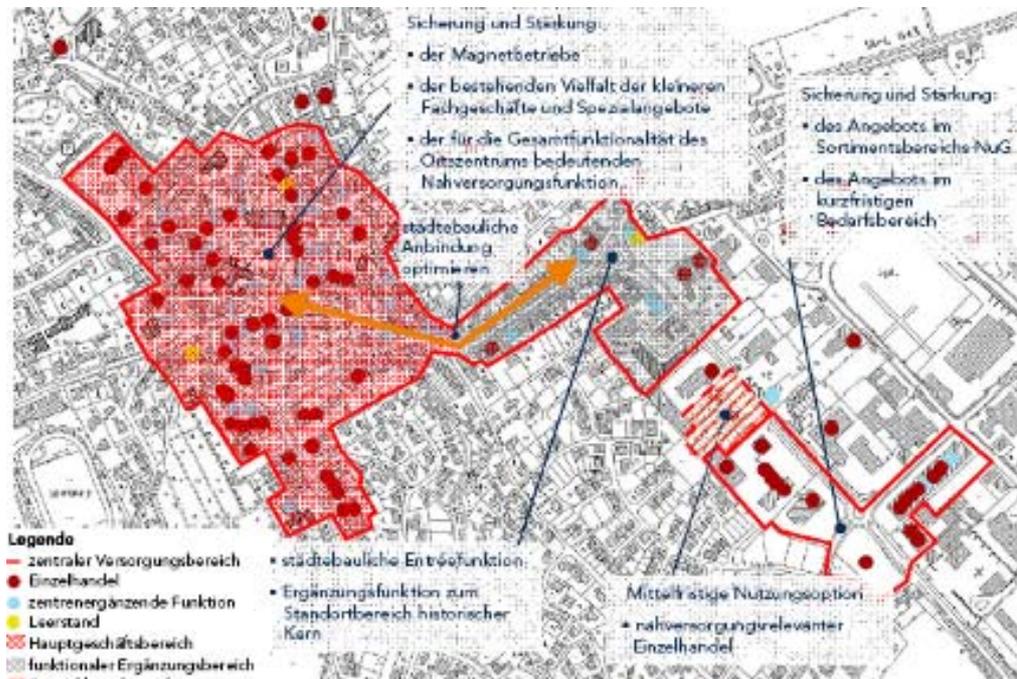
Quelle: eigene Erhebungen und Foto

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde wird derzeit erarbeitet, so dass die nachfolgende Karte zunächst die Entwurfsfassung einer entsprechenden Festlegung darstellt.

Innerhalb des historischen Ortskerns findet sich ein Schuh- und Sportfachgeschäft sowie ein Lederwarenanbieter und somit potenziell betroffene Anbieter. Darüber hinaus befindet sich am Ort ein Schuhfachmarkt des Betreibers DEICHMANN.

Schuh- und Sportfachgeschäft im Ortskern

Abb. 20 : Karte ZVB (Entwurf)



Quelle: Gemeinde Nottuln

Wesentlicher Anbieter in Nottuln ist neben dem Fachgeschäft FRECKMANN der Schuhfachmarkt DEICHMANN.

Abb. 21 : Fotos Anbieter Nottuln



Quelle: eigene Fotos

## 6.5 Gemeinde Laer

Die nördlich von Billerbeck gelegene Gemeinde Laer weist überwiegend kleinteilige Strukturen mit einer nur geringen Nutzungsdichte und -mischung auf.

Leistungsfähige Angebotsstrukturen befinden sich teilweise außerhalb des Ortskerns, mit Lage in einem Gewerbegebiet.

Geringe Angebotsdichte



Abb. 22 : Städtebauliches Profil Laer



<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum</li> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich Hohe Straße</li> <li>▪ Räumliche Ausdehnung ca. 150 Meter</li> <li>▪ rd. 13 km zum Vorhabensstandort</li> </ul>
<b>Anzahl der Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 6.300 Einwohner</li> </ul>
<b>Kaufkraftniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 101,9</li> </ul>
<b>Raumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgelockerte Bebauung mit u.a. EFH durchsetzt</li> </ul>
<b>Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend kleinteilige Nutzungen</li> <li>▪ Geringe Nutzungsverdichtung</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringe Angebotsausstattung</li> <li>▪ Frequenzbringer JIBI, EDEKA</li> <li>▪ Projektrelevante Anbieter: KALDE (Schuhe)</li> </ul>
<b>Fachmarktstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbegebiet (u.a. NETTO, WERKMARKT)</li> </ul>
<b>Verkehrliche Einbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend MIV-orientiert</li> <li>▪ Anbindung über Landesstraßen</li> </ul>
<b>Städtebauliche Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ohne Besonderheiten</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion</li> </ul>

Quelle: eigene Erhebungen und Foto

Mögliche betroffene Angebotsstätten sind im Hauptzentrum nicht ansässig.

Keine projektrelevanten  
Anbieter

Da nach Informationsstand der BBE Münster kein rechtskräftig beschlossenes Einzelhandelskonzept vorliegt, wird auch hier nach den örtlichen Verhältnissen eine Abgrenzung vorgenommen.

Abb. 23 : Karte Erhebungsraum Laer



Quelle: Landesvermessungsamt NRW, eigene Darstellung

Als potenziell betroffener Anbieter in Ortskernlage ist das Schuhhaus KALDE zu benennen.



Abb. 24 : Fotos Laer



Quelle: eigene Fotos

## 6.6 Gemeinde Rosendahl

Die Gemeinde Rosendahl setzt sich aus mehreren räumlich getrennten Ortsteilen zusammen.

Mehrere Ortsteile

Ihre Ortsteile sind überwiegend dörflich geprägt.

Die dort anzutreffenden Angebotsstrukturen dienen überwiegend der Grund- und Nahversorgung.

Grundversorgungsstrukturen

Der räumlich an Billerbeck nächstgelegene Ortsteil Darfeld ist Standort eines Schuh- und Sportfachgeschäftes.

Schuhgeschäft in Darfeld

Auch im Ortsteil Osterwick finden sich innerhalb des Ortskerns zwei Anbieter projektrelevanter Sortimente.

Zwei Anbieter in Osterwick

Abb. 25 : Städtebauliches Profil Rosendahl



Lage

- Hauptgeschäftsbereich in Osterwick
- Weitere Einzelhandelsstrukturen in Darfeld

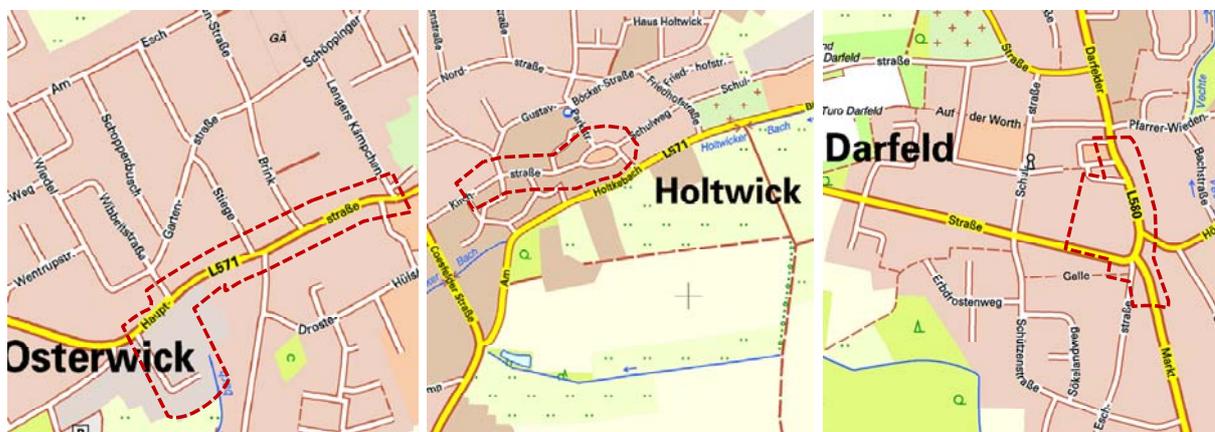


	<ul style="list-style-type: none"> <li>und Holtwick</li> <li>Räumliche Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereiches etwa 300 Meter</li> <li>rd. 8 km zum Vorhabensstandort</li> </ul>
<b>Anzahl der Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 10.900 Einwohner</li> </ul>
<b>Kaufkraftniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>101,9</li> </ul>
<b>Raumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gering verdichtet (EFH)</li> </ul>
<b>Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend kleinteilige Nutzungen</li> <li>Geringe Nutzungsverdichtung</li> </ul>
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Angebotsausstattung</li> <li>Frequenzbringer: EDEKA, ALDI, K &amp; K, LIDL</li> <li>Projektrelevante Anbieter: NEUHAUS (Schuhe/Sport), WESSELING (Schuhe)</li> </ul>
<b>Fachmarktstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
<b>Verkehrliche Einbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend MIV-orientiert</li> <li>Anbindung über B 474</li> </ul>
<b>Städtebauliche Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dörflich geprägt</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundversorgung</li> </ul>

Quelle: eigene Erhebungen und Foto

Innerhalb der Ortslagen Darfeld sowie Osterwick finden sich potenziell betroffene Anbieter projektrelevanter Sortimente.

**Abb. 26 : Karte Erhebungsraum Rosendahl**



Quelle: Landesvermessungsamt NRW, eigene Darstellung

**Abb. 27 : Fotos Rosendahl**



Quelle: eigene Fotos

## **6.7 Sonstige Standorte**

Bei den sonstigen Standorten handelt es sich vorrangig um Standorte innerhalb des Oberzentrums Münster und somit außerhalb des Untersuchungsraumes.

Diese Standorte fließen mit einem Anteil in die Modellrechnung ein, werden aber im Folgenden nicht differenziert behandelt.



## 7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung sind gemäß dem Urteil des VGH Kassel vom 20.01.2005 (AZ.: 3 UE 2553/04) zunächst die Auswirkungen untersucht worden, die aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung resultieren. Darüber hinaus hat eine Betrachtung des Gesamtmarktes, d.h. einschließlich der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG vom 29.11.2005 zu erfolgen.

---

Gesamtbetrachtung

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der hier vorliegenden Erweiterungsmaßnahme erfolgt im Rahmen der in der gutachterlichen Praxis üblichen Betrachtungen einer Vorher-Nachher-Situation. Ein entsprechendes Verfahren ist u.a. bei der Begutachtung der geplanten CENTRO-Erweiterung angewendet worden und wurde durch das Gericht als adäquates Instrumentarium anerkannt.

---

Vorher-Nachher-  
Betrachtung

Gleichwohl ist zu beachten, dass die geplante Erweiterung eines bestehenden Betriebes die Gesamtattraktivität des Anbieters über Gebühr steigern kann und somit ggfs. Auswirkungen zeitigt, die über die betrachteten Auswirkungen der Erweiterung hinausgehen können.

Auch soll durch eine Gesamtbetrachtung dafür Sorge getragen werden, dass eine mögliche schrittweise Erweiterung („Salamitaktik“) nicht in der Summe mehrerer Erweiterungen dann doch zu städtebaulich und landesplanerisch unerwünschten Folgen führt.

---

„Salamitaktik“

Dem steht aus Betreibersicht die oftmals wirtschaftliche Notwendigkeit gegenüber, sich den Marktveränderungen angemessen anpassen zu müssen.

Die üblicherweise verwendeten Modellrechnungen werden bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens in Anlehnung an die oben angeführte Rechtsprechung des BVerwG vom 29.11.2005 indes ad absurdum geführt, da angesichts der Komplexität der Marktentwicklungen nicht abgeschätzt werden kann, welche Entwicklung Raum gegriffen hätte, wenn bestimmte Planungen in der Vergangenheit nicht realisiert worden wären.

---

Grenzen der Modell-  
rechnung

In Ermangelung geeigneter empirischer Verfahren zur Begutachtung solcher Fragestellungen soll eine kritische Würdigung des Vorhabens anhand einer Betrachtung des Gesamtvorhabens gegenüber den sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen der Städte und Gemeinden erfolgen.

---

Hilfsparameter Kaufkraft

Im Fokus der Betrachtung stehen somit nicht die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den vorhandenen Betriebsstätten, sondern gegenüber rechnerischen Potenzialen und somit zumindest grundsätzlich gegebenen Entwicklungsspielräumen. Anders ausgedrückt sind die

---

Fokus Entwicklungs-  
spielräume



so ermittelten Werte Ausdruck dafür, inwieweit die Planungen bzw. die vorhandene Sortimentsstruktur möglicherweise Entwicklungen in den betroffenen Kommunen beeinträchtigt haben könnte.

In der Bewertung ist darüber hinaus die Frage zu stellen, ob die bereits heute bestehenden Flächen zu einer Vorschädigung an anderen Standorten geführt hat.

Vorschädigung?

## 7.1 Betrachtung des Gesamtvorhabens

In der städtebaulichen Analyse der Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes kann festgestellt werden, dass die Zentren die zugewiesenen Funktionen wahrnehmen.

Funktionsfähigkeit  
gegeben

Auch wenn in einigen kleineren Gemeinden keine sortimentspezifischen Angebote mehr anzutreffen sind, so ist dies vorrangig auf fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeiten als auf die Wettbewerbssituation in Billerbeck zurückzuführen.

Allerdings macht die Gegenüberstellung der jeweiligen örtlichen sortimentspezifischen Kaufkraft mit dem Zielumsatz des Vorhabens (worst case) schon recht deutlich, dass es sich bei dem Gesamtvorhaben um ein Vorhaben mit deutlich überörtlicher Bedeutung handelt. So bindet z.B. das Gesamtvorhaben rd. 26,7 %<sup>17</sup> der gesamten sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale innerhalb des Untersuchungsraumes.

Überörtliche Bedeutung  
des Vorhabens

Es wird deutlich, dass das Vorhaben teilweise über der Kaufkraft einzelner Nachbarkommunen aber auch der Ansiedlungskommune liegt und somit in der Summenwirkung über die Versorgung der örtlichen Bevölkerung hinausgeht.

Trotz der eingangs dokumentierten, noch nicht festzustellenden Vorschädigungen ist im Rahmen der weiteren Untersuchungen zumindest eine gewisse Sensibilität der Wettbewerbsstandorte zu vermuten.

Absatzwirtschaftliche  
Sensibilität

Maßstabsgröße ist hier allerdings nicht die mögliche wettbewerbliche Beeinträchtigung einzelner Betriebsstätten, sondern mögliche städtebauliche Schädigungen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit schützenswerter Standorte.

Städtebauliche  
Schädigungen

Die Bewertung dieser potenziell sensiblen Ausgangssituation erfolgt im Anschluss an die absatzwirtschaftliche Betrachtung.

<sup>17</sup> Bezogen auf die absatzwirtschaftliche Gesamtleistung der relevanten Warensortimentsgruppen (Schuhe / Lederwaren, Sport, Sportartikel, inkl. Kasse / Foyer)

## 7.2 Absatzwirtschaftliche Betrachtung (Saldenbetrachtung)

Bei den modellhaften Betrachtungen werden in einem ersten Schritt die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, die sich im Saldo aus den Erweiterungsplänen des Betreibers ergeben.

Umsatzprognose

**Abb. 28 : Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungen**

Warengruppe	Flächenerweiterung	Flächenleistung max.	Flächenleistung wahr.	Umsatz max.	Umsatz wahr.
	in qm	in € je qm	in € je qm	in T€	in T€
Schuhe, Lederwaren	300	3.700	3.300	1.110	990
Sport	150	3.500	2.800	525	420
Sportgeräte	100	2.000	1.500	200	150
Orthopädie	40	3.500	3.000	140	120
Bekleidung	150	4.200	3.800	630	570
Kasse / Foyer	50	3.700	3.300	185	165
<b>Gesamt</b>	<b>790</b>	<b>ø 3.600</b>	<b>ø 3.100</b>	<b>2.790</b>	<b>2.415</b>

Quelle: EHI Retail Institute, eigene Erfahrungswerte, eigene Berechnungen

Auf Grundlagen der obigen Daten und Annahmen entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich 2,8 Mio. € bzw. 2,4 Mio. € durch die Erweiterung.

Maximal 2,8 Mio. €  
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den weiteren Untersuchungen und Bewertungen auch die Zentrenrelevanz der Sortimente zu berücksichtigen.

Relevanz der Sortimente

Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind daher folgende Einordnungen:

- Schuhe sind als Leitsortimente gemäß § 24a LEPro als zentrenrelevant einzuordnen und somit insbesondere in ihren Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu untersuchen. Bei den nachfolgenden Berechnungen wurde auch die Fläche Kasse und Foyer absatzwirtschaftlich als Verkaufsfläche für Schuhe eingeordnet.
- Ebenfalls zentrenrelevant ist der Bereich Sport (Sportbekleidung und Sportschuhe)

Schuhe zentrenrelevant

Sport zentrenrelevant



- Ebenfalls zentrenrelevant ist Bekleidung. Bekleidung stellt jedoch üblicherweise ein Randsortiment innerhalb eines Schuh- und Sporthauses dar, wenngleich die Übergänge zwischen Sportbekleidung und Freizeitbekleidung sicher fließend sind. Dieser Bereich soll im Rahmen der zulässigen Randsortimente thematisiert werden.
- Üblicherweise nicht zentrenrelevant sind aufgrund ihrer Sperrigkeit sowie ihres Flächenbedarfs Sportgeräte wie Heimtrainer oder Tischtennisplatten. Aufgrund des Sortimentscharakters sind keine schädigenden Auswirkungen auf schützenswerte Zentren anzunehmen.
- Das Sortiment Orthopädie wird im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes als zentrenrelevant ausgewiesen. Allerdings ist aufgrund der relativ geringen Dimensionierung der Fläche, dem bereits heute vorhandenen Bestand sowie der hohen Zielkauforientierung des Sortimentes nicht davon auszugehen, dass hieraus eine Betroffenheit der Nachbarkommunen abzuleiten wäre.

---

Bekleidung Randsortiment

---

Sportgeräte  
nicht zentrenrelevant

Bei der Modellrechnung werden 10 % des prognostizierten Umsatzes als so genannte Streuumsätze umverteilt. Diese Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen.

---

Streuumsätze

Darüber hinaus haben die Befragungen und Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes weitere erhebliche Verflechtungen mit dem Oberzentrum Münster mit seinen vielseitigen Angeboten (KARSTADT SPORT, ZUMNORDE, MARCUS ...) ergeben. So gaben 17 % der Befragten Münster als bevorzugten Einkaufsort bei Schuhen sowie 15 % bei Sportartikeln an. In der Modellrechnung findet hierbei der geringere Wert Anwendung.

---

Verflechtungen mit dem  
Oberzentrum

Es ergeben sich nachfolgend aufgezeigte Ergebnisse in den Zentralen Versorgungsbereichen bzw. in den sonstigen Standortkategorien im Untersuchungsraum.


**Abb. 29: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen bei Schuhen<sup>18</sup>**

Schuhe	worst case		best case	
	Standort	Umsatzumverteilung in TE	in % des Besatzes	Umsatzumverteilung in TE
Billerbeck	156	22,2%	139	19,8%
Laer	62	13,9%	56	12,4%
Darfeld	32	12,9%	29	11,5%
Osterwick	46	13,6%	41	12,1%
Coesfeld ZVB	319	5,9%	285	5,3%
Coesfeld außerhalb ZVB	126	6,3%	112	5,6%
Nottuln	139	10,7%	124	9,5%
Havixbeck	91	13,9%	81	12,4%
Streuumsätze	130		116	
Außerhalb EZG	194		173	
<b>Gesamt</b>	<b>1.295</b>		<b>1.155</b>	

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Untersuchungen zum Sortiment Sport haben bei einigen Wettbewerbsstandorten Werte ergeben, die unterhalb einer Umsatzwirkung von max. 50 Tsd. € liegen und somit methodisch nicht nachgewiesen werden können.

**Abb. 30 : Absatzwirtschaftliche Auswirkungen bei Sportartikeln**

Sport	worst case		best case	
	Standort	Umsatzumverteilung in TE	in % des Besatzes	Umsatzumverteilung in TE
Darfeld		nicht nachweisbar		nicht nachweisbar
Osterwick		nicht nachweisbar		nicht nachweisbar
Cosfeld ZVB	137	18,3%	110	14,6%
Coesfeld außer ZVB		nicht nachweisbar		nicht nachweisbar
Lette		nicht nachweisbar		nicht nachweisbar
Nottuln		nicht nachweisbar		nicht nachweisbar
Havixbeck		nicht nachweisbar		nicht nachweisbar
Streuumsätze	53		42	
Außerhalb EZG	79		63	
<b>Gesamt</b>	<b>525</b>		<b>420</b>	

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Im Untersuchungsraum kommt es somit zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich über den üblicherweise definierten Schwellenwerten.

absatzwirtschaftliche  
Auswirkungen oberhalb  
der Schwellenwerte

Wie dargestellt ist der 10 % Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen.

<sup>18</sup> Bei der absatzwirtschaftlichen Betrachtung wurde auch die Fläche Kasse/Foyer als Verkaufsfläche Schuhe bewertet.



Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können auch im Umkehrschluss oberhalb von 10 % keine negativen Auswirkungen anzutreffen sein.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein:

- Wenn das 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 deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantziell wahrnehmen können.<sup>19</sup> Damit einher gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- In der betroffenen Einkaufslage befinden sich bereits zahlreiche Leerstände, so dass der Einkaufsbereich und damit die vorhandene städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert.<sup>20</sup>
- Die Betroffenheit von Magnetbetrieben, deren unbeeinträchtigte Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat.<sup>21</sup>

Städtebauliche  
Bewertung

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene  
Magnetbetriebe

### 7.3 Bewertung vorliegender Planungen

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

Angesichts der erheblichen absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterungen führen u.a. in den Gemeinden Billerbeck, Nottuln, Osterwick sowie Havixbeck zu absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen bestehender Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich.
- Auch im Mittelzentrum Coesfeld sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erheblich. Hier sind u.a. auch wesentliche Magnetbetriebe wie ROBERS betroffen, die bei einer nicht auszuschließenden Be-

Umschlagen der  
Auswirkungen

Erhebliche  
Umverteilungseffekte

<sup>19</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

<sup>20</sup> ebenda

<sup>21</sup> ebenda



triebsaufgabe auch zu städtebaulichen Schädigungen führen können.

- Darüber hinaus bestehen absatzwirtschaftliche Auswirkungen der sonstigen Standorte, die sich in etwa im Bereich des Schwellenwertes bewegen.

Zunächst ist zu prüfen, inwieweit die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

In der weiteren Untersuchung soll daher geprüft werden, welche Dimensionierungen als noch verträglich angesehen werden können, ohne dass diese in städtebauliche Schädigungen umschlagen.

---

Ermittlung der verträglichen Dimensionierung



## 8 Städtebauliche Bewertung

Wie dargestellt ist der 10 % Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen.

Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können auch im Umkehrschluss oberhalb von 10 % keine negativen Auswirkungen anzutreffen sein.

Sie stellen somit lediglich ein Instrument dar, städtebaulich relevante negative Auswirkungen eines Vorhabens auf Einkaufslagen zu konkretisieren.

---

Städtebauliche  
Bewertung

### 8.1 Stadt Billerbeck

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich im Zentralen Versorgungsbereich in einer Größenordnung von 19,8 % bis 22,2 % in den projektrelevanten Sortimenten.

Vom Vorhaben sind 2 Anbieter von projektrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches absatzwirtschaftlich betroffen, wobei der Vorhabenträger selber einer der beiden Betreiber ist.

Für den zweiten Betreiber ist dahingegen nicht auszuschließen, dass die absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen möglicherweise auch zu einer Betriebsschließung führen.

Allerdings handelt es sich um eine zunächst wettbewerbliche Beeinträchtigung innerhalb ein und derselben Hierarchieebene im Zentrenkonzept.

Bei der Bewertung des Vorhabens ist somit die mögliche Beeinträchtigung bzw. Betriebsaufgabe eines Anbieters mit der Stärkung des Zentrums sowie der Versorgungsstrukturen durch die Erweiterung eines sehr leistungsfähigen Magnetbetriebes abzuwägen.

In der Summe ließe sich somit in einer städtebaulichen Abwägung durchaus die Erweiterungsplanung als angemessen bezeichnen.

---

Städtebauliche  
Einordnung

---

Betriebsaufgabe

---

Städtebauliche  
Abwägung

---

Fazit

### 8.2 Gemeinde Laer

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde bewegen sich in einer Größenordnung von 12,4 % bis 13,9 % in den projektrelevanten Sortimenten.

---

Max. 13,9 %  
absatzwirtschaftliche  
Auswirkungen



Absatzwirtschaftlich betroffen ist das Schuhhaus KLADE, das im Ortskern der kleinen Gemeinde einen wesentlichen Beitrag zur Angebotsvielfalt auch mit zentrenrelevanten Sortimenten leistet.

Aufgrund vergleichbarer Sortiments- und Angebotsstrukturen ist zumindest eine Betroffenheit des Betriebes nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung auch städtebaulicher Folgen wird hier seitens der Gutachter eine Reduzierung der Flächen und somit der möglichen Folgen empfohlen.

Durch die Reduzierung der Flächen sollte der Schwellenwert unterschritten werden, um somit städtebauliche Schädigungen zu vermeiden.

---

Reduzierung der Flächenerweiterung empfohlen

### 8.3 Gemeinde Rosendahl

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Zentralen Versorgungsbereichen (Festlegung anhand der tatsächlichen Verhältnisse) der Gemeinde bewegen sich in einer Größenordnung von 11,5 % bis 12,9 % in Darfeld sowie 12,1 % bis 13,6 % in Osterwick.

In beiden Fällen handelt es sich um Betriebe, die zur Attraktivität der jeweiligen Ortskerne beitragen, wenngleich sie nicht als zentrenprägend eingeordnet werden können.

Auch hieraus lässt sich die Empfehlung zu einer städtebaulich verträglichen Reduzierung der geplanten Flächen ableiten.

---

Auswirkungen in Darfeld und Osterwick

### 8.4 Stadt Coesfeld

In der Stadt Coesfeld bewegen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Zentralen Versorgungsbereich (Festlegung anhand der tatsächlichen Verhältnisse) in einer Größenordnung von 5,3 % bis 5,9 % im Hauptzentrum sowie bei maximal 18,3 % bei Sportartikeln.

Im Zentrum der Stadt Coesfeld bewegen sich somit die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen bei Schuhen deutlich unter dem Schwellenwert. Darüber hinaus stellt sich das Hauptzentrum als leistungsfähiges und wenig wettbewerbsanfälliges Zentrum dar, das seine mittelzentrale Funktion sehr gut wahrnimmt.

Dem gegenüber liegen die Werte bei Sport deutlich über den Schwellenwerten. Auch hier ist eine deutliche Reduzierung der Planflächen anzuraten.

Für das Hauptzentrum sind städtebauliche Schädigungen bei entsprechender Reduzierung der Angebotsflächen Sport nicht zu erwarten.

---

Leistungsfähiges Zentrum

---

Keine Schädigung des Hauptzentrums



Auch für den Ortsteil Lette mit seinem Sportanbieter ist im Sportsegment keine Schädigung anzunehmen, zumal der hier ansässige Anbieter zudem durch seine Spezialisierung als weniger wettbewerbsanfällig angesehen werden kann.

Keine Schädigung  
in Lette

## 8.5 Gemeinde Nottuln

In der Nachbargemeinde Nottuln erreichen die absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen Werte von maximal 9,5 % bzw. 10,7 %.

Leicht über dem  
Schwellenwert

Durch die Lage im Zentralen Versorgungsbereich (Entwurf) sind beide Betriebe als schützenswert einzuordnen.

Das Fachgeschäft FRECKMANN übernimmt darüber hinaus aufgrund der in der Summe recht schwachen Angebotsausstattung im historischen Ortskern eine wesentliche Funktion.

Durch die Reduzierung der Angebotsflächen sinken auch hier die Umlenkungseffekte unter den Schwellenwert.

Empfehlung Reduzierung  
Planflächen

## 8.6 Gemeinde Havixbeck

Die Gemeinde Havixbeck verfügt innerhalb ihres Zentralen Versorgungsbereiches über zwei Anbieter, welche absatzwirtschaftlich betroffen sind.

Die Werte liegen hier zwischen 12,4 % bis 13,9 % gegenüber den Bestandsumsätzen.

Die beiden Schuhgeschäfte im Zentrum der Gemeinde leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Zentrums.

Zur Vermeidung möglicher Gefährdungen soll auch hier die Reduzierung bis unterhalb des Schwellenwertes angeraten werden.

Reduzierung der  
Planungen

## 8.7 Sonstige Standorte

Hierbei handelt es sich zum einen um Standorte außerhalb der Zentren und somit außerhalb schützenswerter Bereiche. Mögliche Auswirkungen sind somit nicht abwägungsrelevant.

Zum anderen sind dies Standorte außerhalb des engeren Untersuchungsraumes, insbesondere im Oberzentrum Münster. Diese Auswirkungen sind zum einen methodisch nur bedingt zu erfassen, zum anderen ist aufgrund der starken Stellung des Oberzentrums nicht von städtebaulichen Folgen auszugehen.



## 8.8 Fazit

In einigen Zentren sind städtebauliche Folgen nicht gänzlich auszuschließen.

Die Gutachter empfehlen daher eine Reduzierung der Flächen für Schuhe sowie Sportartikel auf ein Maß, dass die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte unter den Schwellenwert absenken lässt.



## 9 Verträgliche Dimensionierung

In der weiteren Untersuchung soll in einem Näherungsverfahren der Wert absatzwirtschaftlicher Umlenkungen und daraus abgeleiteter Flächendimensionierungen ermittelt werden, welche ein Umschlagen in städtebauliche Schädigungen nicht erwarten lassen.

Erster Orientierungswert ist zunächst einmal der absatzwirtschaftliche Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkungen.

---

Orientierungswert  
Umsatzumlenkungen

Darüber hinaus ist in der Gesamtbetrachtung bereits deutlich geworden, dass aufgrund des Gesamtvorhabens zwar noch keine Vorschädigung eingetreten ist, aber gleichwohl eine insgesamt eher sensible Ausgangssituation gegen ist.

Aufgrund der besonderen Funktion insbesondere der Anbieter im ZVB Havixbeck sowie der Magnetbetriebe im ZVB Coesfeld ist hierauf ein besonderes Augenmerk zu richten.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen scheint eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Schwellenwerte nicht realisierbar.

Als nicht zentrenschädlich ist dahingegen die Erweiterung des Bereiches Orthopädie anzusehen, da dieses Sortiment zum einen nicht als zentrenprägend eingeordnet werden muss, zum anderen auch aufgrund seiner eher geringen Dimensionierung nicht als überörtlich bedeutsam anzusehen ist.

---

Orthopädie nicht  
schädlich

Zugleich stellt sich aber auch die Frage weiterer Randsortimente.

---

Randsortimente?

Der Betrieb SCHUH UND SPORT KENTRUP ist ein inhabergeführter Fachmarkt für eben diesen benannten Sortimentsschwerpunkt.

Auch wenn sicherlich oftmals keine klare Trennlinie zwischen Funktionsbekleidung eines Schuh- und Sportanbieters zu ziehen ist, so ist doch die besondere Bedeutung der Oberbekleidung als die wesentliche Leitbranche eines Zentrums herauszustellen.

---

Leitbranche Bekleidung

Durch die Lage des Vorhabensstandortes in Randlage zur Hauptgeschäftslage sind durch größere Anteile oder Angebote dieses Leitsortiment städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen auch innerhalb der Ansiedlungsgemeinde zu befürchten.

---

Auswirkungen in  
Billerbeck

Durch die Lage außerhalb eines Kerngebietes und der zukünftig beabsichtigten Ausweisung eines Sonderstandortes ist eine Beschränkung dieser Randsortimente nicht nur zu empfehlen, sondern auch planungsrechtlich durchsetzbar.



Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen empfiehlt die BBE Münster eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtfläche.

Maximal 10 %  
Randsortimente

Das rechnerische Näherungsverfahren hat eine verträgliche zusätzliche Verkaufsfläche bei Schuhen von 250 qm ergeben. Diese beinhaltet auch die in der Planung vorgesehene Fläche für Kasse und Foyer.

**Abb. 31 : Absatzwirtschaftliche Umlenkungen bei Schuhen mit 250 qm**

Schuhe	worst case		best case	
Standort	Umsatzumverteilung in TE	in % des Besatzes	Umsatzumverteilung in TE	in % des Besatzes
Billerbeck	111	15,9%	99	14,2%
Laer	45	9,9%	40	8,8%
Darfeld	23	9,2%	21	8,2%
Osterwick	33	9,7%	29	8,6%
Coesfeld ZVB	228	4,2%	204	3,8%
Coesfeld außerhalb ZVB	90	4,5%	80	4,0%
Nottuln	99	7,6%	84	6,5%
Havixbeck	65	10,0%	58	8,9%
Streuumsätze	93		83	
Außerhalb EZG	139		124	
<b>Gesamt</b>	<b>925</b>		<b>820</b>	

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Auch im Sortiment Sport ist eine Reduzierung der Fläche auf 100 qm anzuraten, um etwaigen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, gleichwohl dieses Sortiment aufgrund seiner generellen Quantität bzw. geringeren Betriebsstättenanzahl ohnehin weniger strukturprägend ist als z.B. Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe mit i.d.R. zahlreichen Anbietern in den einzelnen Städten.

Reduzierung Sport auf  
100 qm

Die obigen im Umfang reduzierten Flächen bewegen sich somit außerhalb der Ansiedlungsgemeinde Billerbeck bei absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen, die für die jeweiligen städtebaulichen Ausgangssituationen als unbedenklich angesehen werden können.

Für die Ansiedlungsgemeinde Billerbeck selber ist die Wirkung der Erweiterungsmaßnahmen Gegenstand der kommunalen Abwägung.

Kommunale Abwägung  
in Billerbeck

In der Summe ergeben sich somit nachfolgend als verträglich einzuordnende Gesamtflächen.



**Abb. 32 : Flächendimensionierung**

Sortiment		
	Neu	Gesamt
Schuhe	250	635
Sport	100	345
Sportgeräte	100	100
Orthopädie	40	60
Randsortimente/ Sonstige		120
Gesamt	490	1.260

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen<sup>22</sup>

Durch die fehlende Zentrenrelevanz der des Sortimentes Sportgeräte, ist eine angemessene Erweiterung dieser Abteilung über die vorliegenden Planungen hinaus als unschädlich anzusehen.

Sportgeräte unkritisch

Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag findet sich in der Zusammenfassung.

<sup>22</sup> Anmerkung: Abweichungen in der Addition der beiden Flächen (genehmigte Fläche plus Neufäche) ergeben sich durch Abweichungen einzelner Teilflächen aus der augenblicklichen Genehmigungssituation (Beispiel: Kasse/Foyer derzeit nicht spezifiziert nach Sortimenten).



## 10 Zusammenfassung und Empfehlung

Die vorliegende Untersuchung dient zur Abwägung einer aktuellen Planung.

Die Untersuchung konnte darlegen, dass bei einer reduzierten Planung der zentrenrelevanten Sortimente Schuhe und Sport diese nicht in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlägt.

Allerdings ist auch festzuhalten, dass aufgrund der dann erreichten Gesamtgröße des Vorhabens die Obergrenze auch zukünftiger Erweiterungen erreicht ist.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtfläche zu empfehlen.

Eine textliche Festsetzung im B Plan könnte wie folgt aussehen:

Im Sondergebiet ist großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Schuhe, Lederwaren und Sport zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.400 qm nicht überschreiten.

Davon sind als zentrenrelevantes Kernsortiment max. 650 qm Schuhe und Lederwaren, max. 60 qm Orthopädie und max. 350 qm Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente wie Sportgeräte (z.B. Heimtrainer, Tischtennisplatten) und Campingartikel sind zulässig, sofern die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird.

Als Randsortiment sind Textilien (ohne Sportbekleidung) auf maximal 150 qm Verkaufsfläche zulässig.

Münster, 29.04.2010

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 politische und ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

---

Kein Umschlagen bei deutlicher Reduzierung

---

Obergrenze auch zukünftiger Entwicklungen

---

Ausweisung SO

---

Festsetzungsvorschlag

# 11 Anhang

## 11.1 Abbildungen

Abb. 1: Parameter der Modellberechnung .....	3
Abb. 2 : Modell Zentrenhierarchie .....	8
Abb. 3 : Karte Planstandort.....	10
Abb. 4: Fotos Standort.....	11
Abb. 5 : Absatzwirtschaftliche Bewertung des Gesamtvorhabens .....	12
Abb. 6 : Karte Fahrzeitradius .....	13
Abb. 7 : Karte Kundenherkunft.....	14
Abb. 8 : Einkaufsorientierung der Billerbecker Bürger .....	16
Abb. 9: Nachfragepotenziale in den Sortimentsgruppen.....	17
Abb. 10 : Städtebauliches Profil Billerbeck .....	19
Abb. 11 : Städtebauliches Profil der Stadt Coesfeld .....	20
Abb. 12 : Karte Erhebungsraum Coesfeld .....	22
Abb. 13 : Fotos Wettbewerber .....	22
Abb. 14 : Erhebungsraum Coesfeld-Lette.....	23
Abb. 15 : Fotos Lette .....	23
Abb. 16 : Karte ZVB Havixbeck .....	24
Abb. 17 : Fotos Anbieter Havixbeck.....	24
Abb. 18 : Städtebauliches Profil Havixbeck .....	25
Abb. 19 : Städtebauliches Profil Nottuln .....	26
Abb. 20 : Karte ZVB (Entwurf) .....	28
Abb. 21 : Fotos Anbieter Nottuln.....	28
Abb. 22 : Städtebauliches Profil Laer.....	29
Abb. 23 : Karte Erhebungsraum Laer .....	30
Abb. 24 : Fotos Laer .....	31
Abb. 25 : Städtebauliches Profil Rosendahl.....	31
Abb. 26 : Karte Erhebungsraum Rosendahl .....	32



---

Abb. 27 : Fotos Rosendahl .....	33
Abb. 28 : Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungen .....	36
Abb. 29: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen bei Schuhen.....	38
Abb. 30 : Absatzwirtschaftliche Auswirkungen bei Sportartikeln.....	38
Abb. 31 : Absatzwirtschaftliche Umlenkungen bei Schuhen mit 250 qm .....	46
Abb. 32 : Flächendimensionierung .....	47



## 11.2 Begriffe

### **Agglomeration**

Eine Agglomeration ist eine räumliche Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften wie in einer Straße, Zone oder einem Einkaufszentrum, wodurch die Anziehungskraft auf die Kunden erhöht wird. Daraus resultieren höhere Kundenfrequenzen und somit ein Mehr an Umsatz für das einzelne Geschäft – der sog. Agglomerationseffekt.

Die Gesamtfläche mehrerer kleiner Betriebe auf einer Betriebsfläche (räumlicher Zusammenhang) und eines bestimmten Warensortimentes (funktionaler Zusammenhang) ist als Einkaufszentrum einzustufen, mit der Folge, dass auch die Ansammlung mehrerer kleinerer Betriebe in der Regel den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

### **Angebotsgenre**

Das Angebotsgenre oder auch Sortimentsniveau ist die Wertigkeit der angebotenen Waren. Sie kennzeichnet Sortimente hinsichtlich ihres Qualitätsanspruches in Verbindung mit dem Preis.

### **Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch ist das wichtigste Gesetz im Bauplanungsrecht. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

### **Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch umfassend geregelt sind. Zunächst wird für die Bodennutzung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Im Bebauungsplan wird für räumliche Teilbereiche dann u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

### **Baunutzungsverordnung**

Die Baunutzungsverordnung bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.



### **Bestandsschutz**

Der Bestandsschutz beschreibt den Schutz eines fertig gestellten Gebäudes vor staatlichen Anforderungen. Es wird dabei zwischen aktivem und passivem Bestandsschutz unterschieden. Das bedeutet, dass Gebäude, welche nach den zur Bauzeit gültigen Gesetzesgrundlagen erstellt wurden, auch dann noch genutzt und erhalten werden dürfen, wenn sich die Gesetzeslage später ändert (passiv). Bedingung für den Bestandsschutz ist, dass das Bauwerk zur Bauzeit dem gültigen Recht entsprochen hat und im gegenwärtigen Zustand seine Funktion erfüllen kann. Werden dem Gebäude über seinen derzeitigen Bestand hinaus Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf gesetzlicher Grundlage eingeräumt, so ist dies als aktiver Bestandsschutz zu bezeichnen.

### **Betriebsformen**

Bei den Betriebsformen handelt es sich um Erscheinungsformen von Handelsbetrieben, die sich in einem oder auch mehreren Merkmalen gleichen oder ähnlich sehen, so dass sie dadurch jeweils von den anderen unterschieden werden können.

Die wesentlichen Betriebsformen im Handel sind: Fachgeschäft, Fachmarkt, Discounter, Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Kauf- und Warenhaus, Convenience-Store, Factory-Outlet-Center

### **Convenience-Store**

Ein Convenience-Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 400 qm, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Zu den Convenience-Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

### **Discounter**

Ein Discounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche von unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung umschlagsstarke Artikel anbietet und den Verbraucher vor allem aufgrund seiner Niedrigpreispolitik anspricht.

### **Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Teil des verfügbaren Einkommens, der voraussichtlich in einem festgelegten Zeitraum (in der Regel ein Jahr) für Einkäufe bei Anbietern des stationären Einzelhandels oder im Versand- / Onlinehandel ausgegeben wird.

Das Kaufkraftvolumen für einen bestimmten Raum (z.B. eine Kommune) und bestimmte Sortimente ergibt sich durch Multiplikation der prognostizierten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl.

Die Pro-Kopf-Ausgaben unterscheiden sich regional. Diese Unterschiede werden mit Kaufkraftkennziffern dargestellt, die den Bezug zum Bundesdurchschnitt herstellen.



---

<b>Elastizität der Nachfrage</b>	Die Elastizität der Nachfrage gibt an, wie stark sich die Nachfrage nach einem Gut relativ ändert, wenn sich das Einkommen eines Haushaltes ändert. Sie ist definiert als prozentuale Änderung der Nachfragemenge pro Änderung des Einkommens.
<b>Fachgeschäft</b>	Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb mit tiefem Sortiment sowie Service und Beratung.
<b>Fachmarkt</b>	Ein Fachmarkt ist ein Fachgeschäft einschließlich eines branchengebundenen breiten und tiefen Angebotes, das überwiegend in Selbstbedienung, aber auch mit Beratung und Service geführt wird. Da sich Fachmärkte in der Regel auf eine bestimmte Branche konzentrieren, bezeichnen sie sich als Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Baumarkt etc.
<b>Fachmarktstandort</b>	Fachmarktstandorte befinden sich in der Regel an peripheren Standorten (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten) mit guter Verkehrsanbindung in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dadurch unterscheidet sich ein Fachmarktstandort gegenüber einem integrierten Zentralen Versorgungsbereich oder auch Nahversorgungsstandort.
<b>Factory-Outlet-Center</b>	Factory Outlet ist ein mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einfacher Ausstattung, über den ein Hersteller im Direktvertrieb insbesondere Ware zweiter Wahl, Überbestände und Retouren seines Produktionsprogrammes oder seines Zukaufsortimentes vorrangig in Selbstbedienung an fabriknahen oder verkehrorientierten Standorten absetzt.
<b>Flächenleistung</b>	<p>Die Flächenleistung wird auch als Flächenproduktivität bezeichnet und ist der Brutto-Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes bezogen auf die Verkaufsfläche oder die Geschäftsfläche.</p> <p>Als betriebswirtschaftliche Kennziffer wird die Flächenleistung ausgedrückt als Umsatz pro qm Verkaufsfläche oder Umsatz pro qm Geschäftsfläche.</p>
<b>Kauf- und Warenhaus</b>	Ein Kauf- und Warenhaus ist ein großer Einzelhandelsbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment insbesondere in Textilien, Bekleidung, Haushaltswaren, verschiedener Bedarf und Lebensmittel inklusive gastronomischen Angeboten.
<b>Mantelbevölkerung</b>	An einen Einzelhandelsstandort unmittelbar angrenzende Bevölkerung im Naheinzugsbereich.
<b>Nahversorgung</b>	Nahversorgung ist die regelmäßige Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) in unmittelbarer fußläufiger Nähe (rund 700 m) zur Wohnung.



<b>SB-Warenhaus</b>	Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment, Drogerieartikel sowie weitere mittel- und langfristige Warengruppen führt.
<b>Städtebauliche Auswirkung</b>	Zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens zählen u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Aufgrund einer möglichen übermäßigen Kaufkraftbindung eines neuen Planvorhabens kann es im Einzelfall regelmäßig zu Geschäftsaufgaben, Leerständen und Funktionsverlusten kommen.
<b>Städtebauliche Integration</b>	Eine städtebaulich integrierte Lage befindet sich vom Grundsatz innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches oder Wohnsiedlungsbereiches. Kennzeichnend für eine derartige Lage ist insbesondere eine im unmittelbaren Umfeld befindliche Mantelbevölkerung.
<b>Streulage</b>	Prägend für eine Streulage ist ein wohngebietsorientierter Standort mit entsprechender Mantelbevölkerung im fußläufigen Naheinzugsbereich.
<b>Supermarkt</b>	Ein Supermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche, davon Frischwaren und einem Anteil von Non-Food-Artikeln von nicht mehr als 25 % der Verkaufsfläche.
<b>Umsatz-Kaufkraft-Relation</b>	<p>Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit dem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen in einem Gebiet.</p> <p>Eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % gibt an, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen in einem Stadtgebiet entspricht und Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden.</p> <p>Liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation über 100, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.</p>
<b>Verbrauchermarkt</b>	Ein Verbrauchermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm, das weitgehend Lebensmittel sowie kurz-, mittel- und langfristige Warengruppen in Selbstbedienung anbietet.
<b>Verbrauchsausgaben</b>	Als Verbrauchsausgaben werden jene Ausgabebeträge bezeichnet, die im Durchschnitt für den Zeitraum eines Jahres von einer Person im Einzelhandel ausgegeben werden.

**Verkaufsflächen-  
ausstattung**

Die Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten gibt die Ausstattung mit Verkaufsfläche in qm je Einwohner an.

Die Verkaufsflächenausstattung dient in quantitativer Hinsicht im Vergleich zu ähnlich gelagerten Standorten dem Erkennen einer Unter- oder Überversorgung am Standort.

**Vermutungsregel  
städtebaulicher  
Auswirkungen**

Städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsprojekten sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des Betriebs 1.200 qm überschreitet.

Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschoßfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 qm diese Auswirkungen haben kann.

Allerdings können auch aufgrund örtlicher Gegebenheiten städtebauliche Auswirkungen unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche auftreten.

**Verträglichkeits-  
analyse**

Eine Verträglichkeitsanalyse prüft die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines in der Regel großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens.

Im Rahmen einer Modellberechnung werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand) ermittelt. Eine abschließende Gesamtbetrachtung untersucht letztendlich die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen.

**Warengruppe**

Unter einer Warengruppe versteht man im Handel die Zusammenfassung einzelner Artikel anhand eines gemeinsamen Merkmals zu einer Gruppe. Die Warengruppen können auch weiter in Unterwarengruppen bzw. Artikelgruppen (z.B. alkoholische und alkoholfreie Getränke) differenziert werden oder aber auch in übergeordneten Warenarten zusammengefasst werden (z.B. Food und Non-Food).

**Zentraler Versor-  
gungsbereich**

Die Versorgungsbereiche einer Stadt oder Gemeinde umfassen die Zentralen Einkaufsbereiche im Stadtzentrum oder den Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde.

Sie werden häufig bestimmt durch einen durchgängigen Geschäftsbesatz,

einem Mix unterschiedlicher Nutzungen, einer höheren fußläufigen Frequenz sowie einer Ansammlung unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich gewachsenen Strukturen.



## Zentralität

Im Gegensatz zur Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich die Zentralität eines bestimmten Gebietes (i.d.R. einer Kommune) aus der Gegenüberstellung von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer.

Die Umsatzkennziffer drückt aus, inwieweit der Pro-Kopf-Umsatz im stationären Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk im betrachteten Gebiet vom Bundesdurchschnitt abweicht; die Kaufkraftkennziffer entsprechend, inwieweit dies für die Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung in diesem Gebiet der Fall ist.

Der Bundesdurchschnitt für Pro-Kopf-Kaufkraft ist höher als der entsprechende Umsatzwert, in dem insbesondere nicht der in den Versand- / Onlinehandel fließende Teil eingerechnet wird.

Wegen der dadurch unterschiedlichen Bezugsgrößen beider Kennziffern unterscheiden sich Umsatz-Kaufkraft-Relation und Zentralität, was häufig zu Irritationen führt.

So kann die Zentralität bei rd. 100 % oder sogar geringfügig höher liegen, obwohl der Umsatz (im stationären Einzelhandel incl. Ladenhandwerk) niedriger ist als die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft (incl. Versand- / Onlinehandel).