Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines ALDI-Marktes in Billerbeck

- 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.-Ing. Christian Paasche

Münster, im Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung 1

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung 1

1.2 Methodische Vorgehensweise 3

2 Bedeutung der Nahversorgung 6

2.1 Einordnung in das Planungsrecht 6

2.2 Qualität der Nahversorgung 8

2.3 Einordnung der Planungen 10

3 Planstandort & Planvorhaben 13

3.1 Makrostandort 13

3.2 Mikrostandort 14

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens 17

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens 17

4 Untersuchungsraum 21

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum 31

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum 33

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum 33

6.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Billerbeck 33

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Darfeld 37

6.1.3 Integrierter Nahversorgungsstandort in Billerbeck 39

6.1.4 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum 39

6.1.5 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes 40

6.2 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum 40

6.3 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation 42

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 44

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 44

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben 45

7.3 Bedeutung von Schwellenwerten 47
7.4 Exkurs: Randsortimente 49
7.5 Umlenkungswirkungen (Maximalvariante) 50

8 Städtebauliche Bewertung 52

8.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum 53
8.2 Alternativplanung 54
8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens 55
8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens 58
8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten 60

9 Bewertung weiterer Fragestellungen 62

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt 62
9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung 63
9.3 Planungsrechtliche Empfehlungen 66

10 Zusammenfassung & Empfehlungen 67

11 Anhang 69

11.1 Abbildungen 69

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

Erweiterung ALDI-Discountfiliale

Die Firma ALDI GmbH & CO. KG mit Sitz in Greven plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte an der Darfelder Straße 36 in 48727 Billerbeck. Der Planstandort befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsflächengröße von maximal 800 qm festsetzt, wenngleich der Discountmarkt mit seiner derzeitigen Größe von 680 qm Verkaufsfläche[1] diese nicht vollständig ausschöpft.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung soll der Markt auf eine mittlerweile marktübliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Hierfür gibt es zwei unterschiedliche Planvarianten, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht werden sollen:

- Erweiterung des Discountmarktes um 320 qm auf dann 1.000 qm Verkaufsfläche
- Erweiterung des Discountmarktes um 520 qm auf dann 1.200 qm Verkaufsfläche

Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach Erweiterung handelt es sich um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO. Für das Untersuchungsvorhaben ist daher zu prüfen, ob und inwiefern durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Billerbeck 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.

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

[1] Unter Berücksichtigung der neuen Verkaufsflächendefinition u. a. nach Einzelhandelserlass NRW (es liegt eine Baugenehmigung für 600 qm VKF nach „alter“ Definition und damit ohne Windfang, Kassenvorraum, Pfandraum etc. vor)

Untersuchungsrelevante Fragestellungen

- Wie stellt sich die städtebauliche Ausgangssituation der schützenswerten Standortlagen einschließlich ihrer Entwicklungspotenziale dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an den sonstigen Standorten ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der landesplanerischen Versorgungsfunktion?
  - der örtlichen Zentrenstruktur?
  - zentraler Versorgungsbereiche
  - der wohnungsnahen Versorgung?
  - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen?
  - zukünftiger Entwicklungspotenziale?
- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Weitere Bewertungen

Wesentlicher Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Untersuchung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Bewertung hinsichtlich weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Regionalplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im September 2014 durch die Stadt Billerbeck beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie

Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche 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 Leistungen und rechtlichen Anforderungen, die aufgrund aktueller Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse als erforderlich betrachtet werden. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.[2]

Datengrundlage

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer umfangreichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Billerbeck bzw. im Untersuchungsraum. Im Rahmen der Untersuchung werden sowohl primär- als auch sekundärstatistische Daten verwendet.

Sekundärstatische Daten

Bei der Aufbereitung sekundärstatistischer Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) ist insbesondere auf nachfolgende Quellen zurückgegriffen worden:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2010
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

Marktforschung

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

- EHI Retail Institute, Köln 2014
- IFH Retail Consultants, Köln 2014

[2] 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.

- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2014

Primärerhebungen

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die vorhabenrelevanten Sortimente vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten sowie wesentlicher Verflechtungsbeziehungen. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Beurteilung der Angebotsstrukturen

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)[3] vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten[4] wird eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation vorgenommen.

Nachfrageanalyse

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2014.

Städtebauliche Analyse

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 Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen sowie der dortigen Betriebsstätten wird eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen ermöglicht.

Beurteilung städte-baulicher Auswirkungen

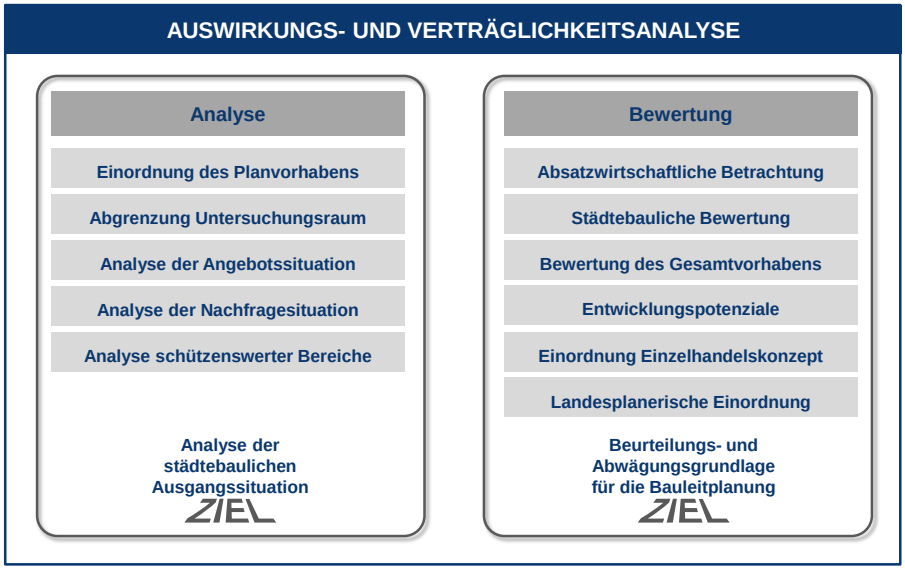
Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der zu erwartenden Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die hergeleiteten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der jeweiligen tatsächlichen städtebaulichen Situation

[3] Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.
[4] EHI Retail Institute, Köln 2014

reflektiert. Es wird geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

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

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach 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

„Regelvermutung“

§ 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.

Großflächigkeitsgrenze 800 qm VKF

§ 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 aktueller Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Widerlegung „Regelvermutung“

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

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

ergeben.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

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.

Derzeit befasst sich auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände mit Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung bzw. ihrer Widerlegbarkeit. Hierbei wird geprüft, ob eine Ausweisung eines Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich oder einer integrierten Nahversorgungslage im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes per se die Widerlegung der Regelvermutung auslösen kann.

Zielvorgaben Landesplanung

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. Ausnahmsweise sind diese 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 9.3) eingegangen werden.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen oder regionalen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel zunächst quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet.

Qualitätsmerkmale Nahversorgung

Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und zugleich differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann wie etwa:

- Vielfalt der Versorgungsangebote
- Magnetfunktion für andere Nutzungen
- Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- Räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- Städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

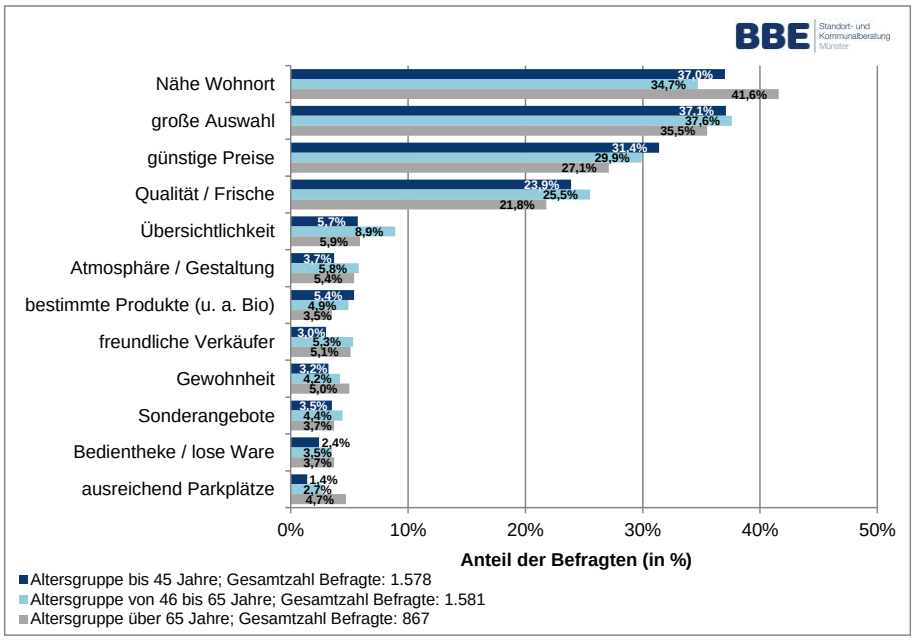
sog. 35 %-Regel

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die so genannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.[5]

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.

[5] Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel 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

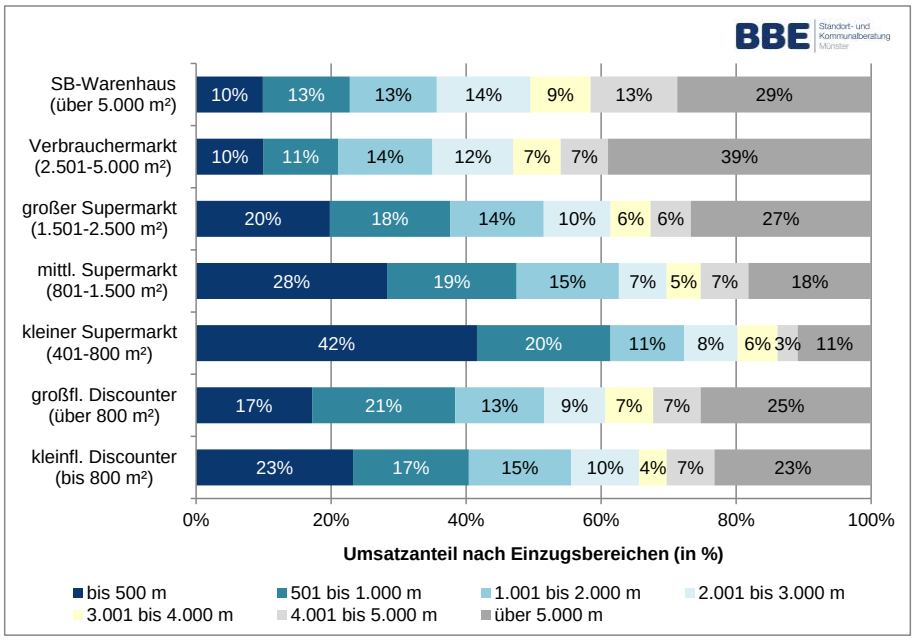


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Determinanten des Einzugsbereiches

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 wesentliche Rolle.

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



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

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung vorhandener 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.

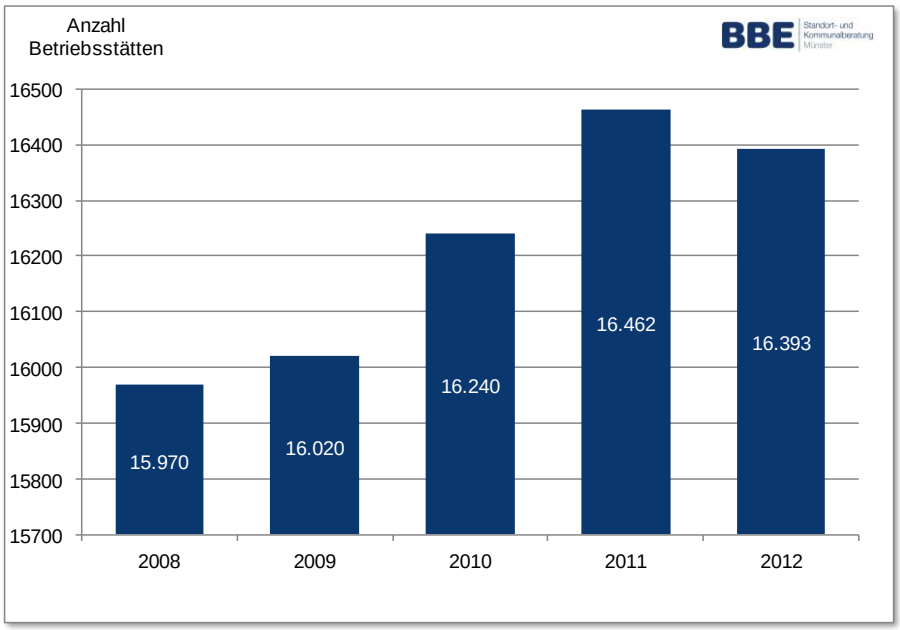
2.3 Einordnung der Planungen

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

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. sogar ein Rückgang in 2012 gegenüber dem Vorjahr. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

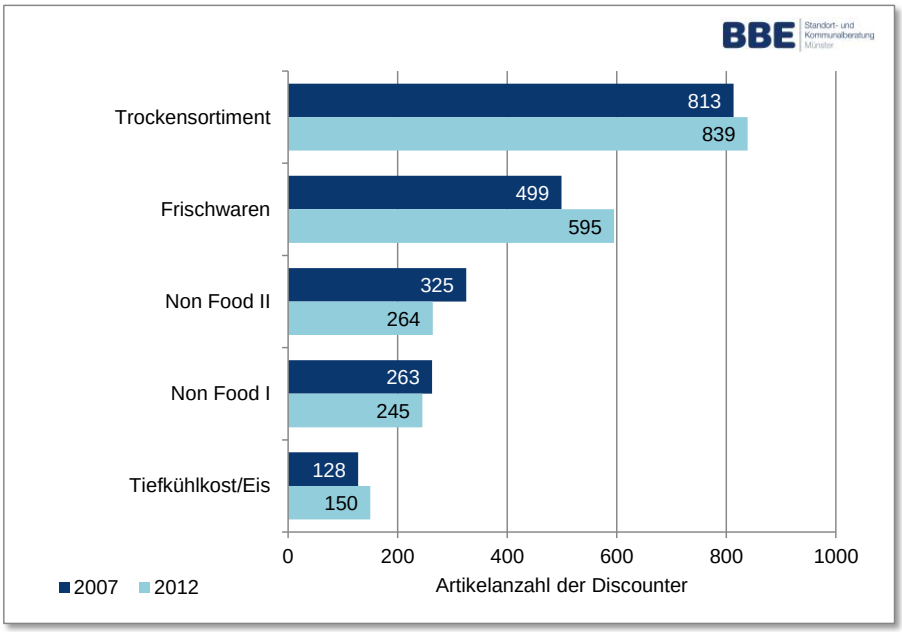


Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Höhere Artikelzahl

Zugleich hat sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren erhöht bzw. verschoben. Die anteilig größten Ausweitungen 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.

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Steigende Verkaufs-flächenansprüche

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 vorhandenen Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vielmehr für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen sowie verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Anforderungen an moderne Betriebsstätten

Die hiermit vorgenommenen 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 / Gehilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- Breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- Bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- Verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Gleichbleibende Sortimentsgestaltung

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung und ohne Erhöhung der Produktanzahl[6] führt mittelbar zu deutlich sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächenausstattung pro Betriebsstätte.

[6] Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht statt.

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte an der Darfelder Straße in 48727 Billerbeck. Im Nachfolgenden werden der Standort sowie das Vorhaben im Detail dargestellt.

3.1 Makrostandort

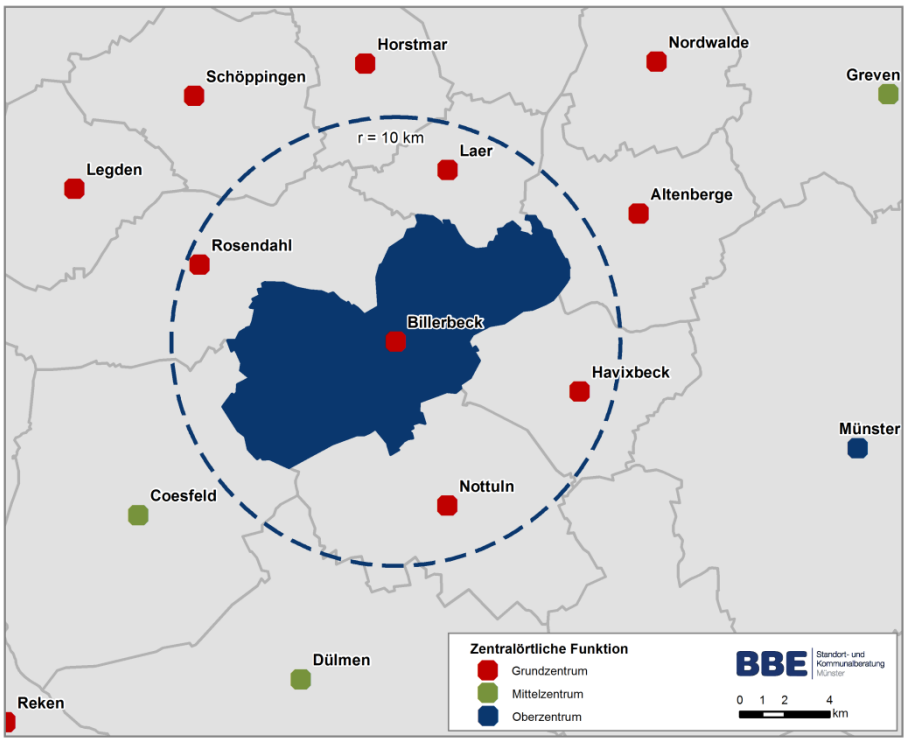
Lage im Raum

Die Stadt Billerbeck liegt innerhalb der Region Münsterland im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinde Laer und im Nordosten die Gemeinde Altenberge (beide Kreis Steinfurt), im Osten die Gemeinde Havixbeck, im Süden die Gemeinde Nottuln, im Westen die Kreisstadt Coesfeld sowie im Nordwesten die Gemeinde Rosendahl (alle Kreis Coesfeld).

Ausgewiesenes Grundzentrum

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

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Etwa 11.400 Einwohner

Zum 31.12.2013 weist die Stadt 11.416 Einwohner auf[7]. Bei einer Fläche von 91,36 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 125 Einwohnern je km².

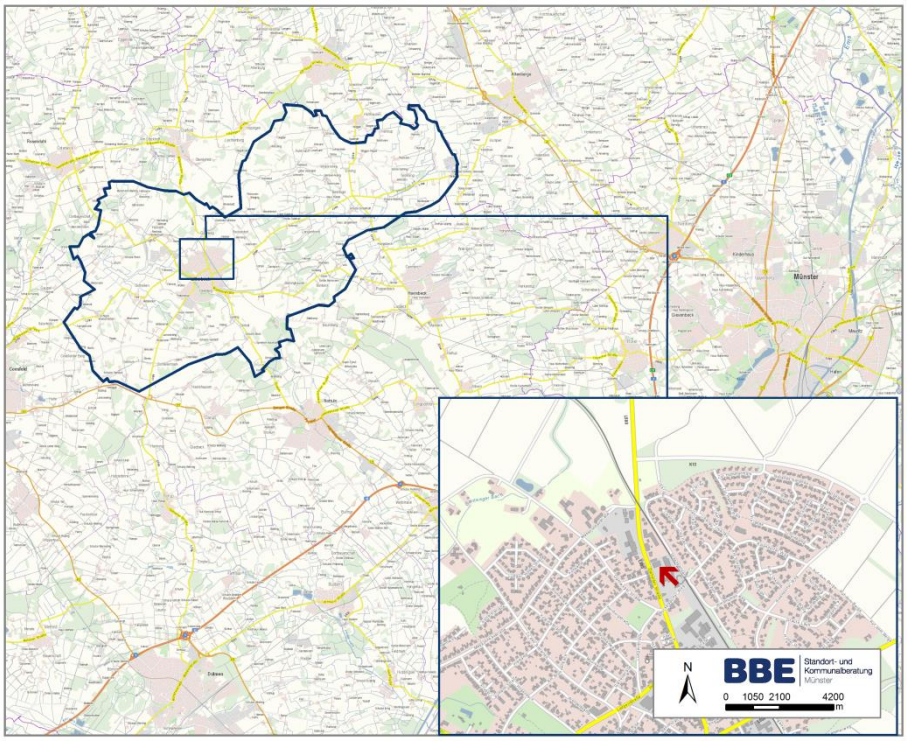
Rückläufige Bevölkerungsprognose

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf rd. 11.300 Einwohner verringern.[8]

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des nördlichen Kernstadtgebiets von Billerbeck.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt (ArcGIS Online); © GeoBasis-DE / BKG 2014

teilintegrierte Lage

Innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs nimmt der Planstandort eine aus städtebaulicher Sicht teilintegrierte Lage ein. Die Entfernung zum Innenstadtbereich der Stadt Billerbeck beträgt etwa 600 m Fahrdistanz.

[7] Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

[8] Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW im Rahmen der Gemeindemodellrechnung basiert auf der Fortschreibung der Daten aus der Volkszählung von 1987 und wurde noch nicht an die Ergebnisse des Zensus 2011 angeglichen.

Standortumfeld

Am Planstandort haben sich mit u. a. Reifen DARLEY sowie einem ehemaligen Autohaus (ehemals Yamaha / Honda; derzeit Leerstand) weitere Nutzungen etabliert. Auch entlang der Darfelder Straße finden sich mit u. a. zwei Autohäusern (VW, Suzuki) sowie einem kleinen Baustoffhändler einzelne Gewerbetriebe. In westlicher Richtung wird das nähere Standortumfeld vorrangig durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt. Rückwärtig zum Planstandort verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Bahntrasse. Hieran schließt sich ein weiteres Wohngebiet mit einer aufgelockerten Wohnbebauung an, welches durch eine kleine Fußgängerbrücke zumindest bedingt eine fußläufige Anbindung an den Standort aufweist.

Eine für die Nahversorgung relevante Mantelbevölkerung ist damit zumindest in Teilen geben. Der Markt weist mit o. g. Lageeigenschaften eine fußläufige Erreichbarkeit auf, ist insbesondere aber auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet.

Abb. 8: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Keine Agglomerationseffekte

In der Vorkassenzone des ALDI-Marktes haben sich mit der Bäckerei HELLMANN und der Metzgerei FRAHLING zwei Ladenhandwerksbetriebe etabliert. Weitere ergänzende, größere Einzelhandelsnutzungen sind indes nicht vorhanden, so dass entsprechende Agglomerationseffekte nicht zu berücksichtigen sind.

Einbindung in das Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die nördliche, durchschnittlich frequentierte Ausfallstraße L 580 („Darfelder Str.“), die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss zur Innenstadt der Stadt Billerbeck sowie in nördlicher Richtung zum Ortsteil Darfeld der Nachbargemeinde Rosendahl herstellt.

Planungsrechtliche Einordnung

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel bei einer Verkaufsfläche von 800 qm festsetzt.

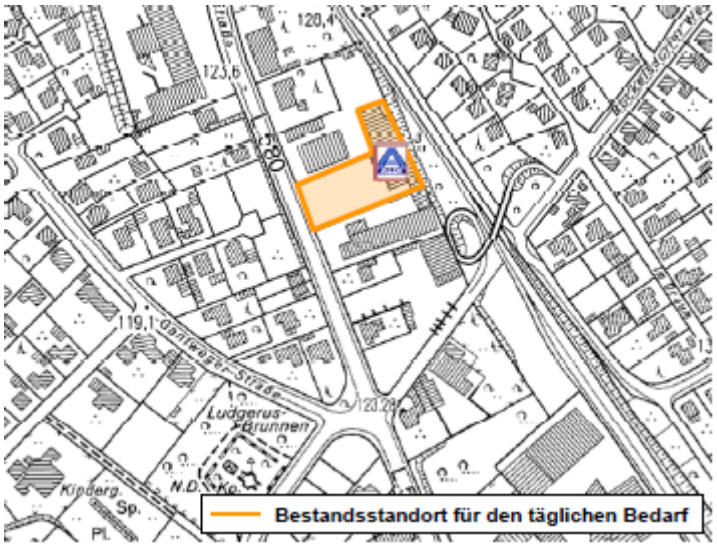
Abb. 9: Bebauungsplan „Darfelder Straße“

Quelle: Bebauungsplan der Stadt Billerbeck

Einordnung in das Zentrenkonzept

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Billerbeck ist der Standort des Erweiterungsvorhabens als Nahversorgungsstandort mit Bestandsschutz eingeordnet worden.

Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck, 2010

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Stellung und Flächenzuschnitt

Am Planstandort besteht hinsichtlich der Flächendimensionierung, der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze eine aus betrieblicher Sicht nicht mehr zeitgemäße Betriebsanlage, so dass im Zuge betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes angestrebt wird. Im Zuge der Planung soll der Markt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können (siehe Kap. 2.3).

Abb. 11: Fotos Planstandort

Quelle: eigene Fotos

Stellplatzangebot

Die derzeitige ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper nur in Teilen vorgelagert, zumal die Parkflächen nicht in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 65 Parkflächen aus betrieblicher Sicht eher knapp bemessen.

Endanbindung

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt ohne verkehrstechnische Reglementierungen über zwei Zufahrten.

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Straße ist trotz der leicht zurückgesetzten Lage des Baukörpers sowie teilweise vorgelagerter bzw. benachbarter Baukörper gewährleistet.

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Maximale Flächenleistung

Durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen sind mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen zu prüfen. Eine wesentliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines

Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung[9] ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster" Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.[10] Diese beruhen auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten insbesondere der Flächenleistung[11], wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist[12]. Allerdings ist bei Ansatz maximaler Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für die Ermittlung absatzwirtschaftlichen Leistungen des Vorhabens wird die Flächenleistung des Discountmarktes ALDI (Nord) herangezogen. Für diesen weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 5.500 € pro qm Verkaufsfläche aus. Die maximale Flächenleistung des ansässigen Discountmarktes entspricht einer worst-case-Betrachtung, da die Flächenleistung anderer planungsrechtlich ebenso zulässiger Betreiber, z. B. auch eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. Supermarktes deutlich niedriger lägen.[13]

Worst-case-Betrachtung

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung soll hierbei zunächst die absatzwirtschaftliche Leistung in ihrer maximalen Ausprägung zugrunde gelegt werden, d. h. es wird von einer geplanten Verkaufsflächengröße von 1.200 qm ausgegangen.

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
Discounter	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	900	75%	5.500	4.950	5.200	4.680
Non Food I	144	12%	5.500	792	5.200	749
Non Food II	156	13%	5.500	858	5.200	811
Gesamt	**1.200**	**100%**		**6.600**		**6.240**

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

[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.

[13] Für den Vertriebstyp Supermärkte weist EHI in seinem Statistikportal unabhängig eine Flächenleistung von 4.350 € pro qm Verkaufsfläche aus. Lediglich für den Betreiber LIDL ergäbe sich eine geringfügig höhere Flächenleistung, die allerdings eine nur marginale Veränderung der Gesamtleistung zur Folge hätte.

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

Erweiterungssaldo

Allerdings handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um die Erweiterung eines existierenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.3). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung ist daher zunächst die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche hinzuzuziehen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass planungsrechtlich bereits maximal 800 qm abgesichert sind, auch wenn dies bislang nicht vollständig ausgeschöpft worden ist. Der Markt verfügt aktuell nur über rd. 680 qm Verkaufsfläche.

Keine Aufwertung des Bestandes

Durch Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte kann unter Umständen eine Aufwertung des bestehenden Besatzes erfolgen. Anders jedoch als bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren ist bei Solitärstandorten durch eine Verkaufsflächenerweiterung bei ansonsten gleichbleibenden Rahmenbedingungen nicht von einer Steigerung der Flächenleistung für den Bestand auszugehen, da eine Erweiterung des bereits vorhandenen Angebotes nicht stattfindet (siehe Kap. 2.3). Die zusätzlichen Flächen werden insbesondere für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. verwendet und führen zu prozentual geringeren Umsatzsteigerungen. Aus Gründen der Maximalbetrachtung soll für den Flächensaldo der Höchstwert angesetzt werden, auch wenn er in der wirtschaftlichen Realität so nicht eintreten wird.

Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
Discounter	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	390	75%	5.500	2.145	5.200	2.028
Non Food I	62	12%	5.500	343	5.200	324
Non Food II	68	13%	5.500	372	5.200	352
Gesamt	**520**	**100%**		**2.860**		**2.704**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

Maximal 2,9 Mio. € im Saldo

Diese Angabe stellt eine durchschnittliche Flächenleistung für alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer anvisierten Flächenerweiterung von rd. 520 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,9 Mio. € generieren.

Etwa 87 % nah-versorgungsrelevant

Rund 87 % der Verkaufsflächen (rd. 452 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen[14] den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel[15]) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von etwa 68 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Marktes 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. 7.4).

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

[15] 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. 7.4)

4 Untersuchungsraum

Zeit-Wege-Aufwand

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Unter-suchungsraumes dient der Analyse absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und somit möglicher städtebaulicher Folgewirkungen. Für die 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 aufgrund möglicher 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.

Differenzierung nach Fristigkeit

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich insbesondere nach dem Sortimentsschwerpunkt 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.

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie der relevanten Wettbewerbsstandorte ein. Wesentliche weitere Einflussgrößen bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

Einflussgrößen

- die räumliche Lage des Standorts sowie die 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
- die Einkaufsverflechtungen zwischen den wesentlichen Wettbewerbsstandorten anderer Einzelhandelsstandorte außerhalb des ermittelten

Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

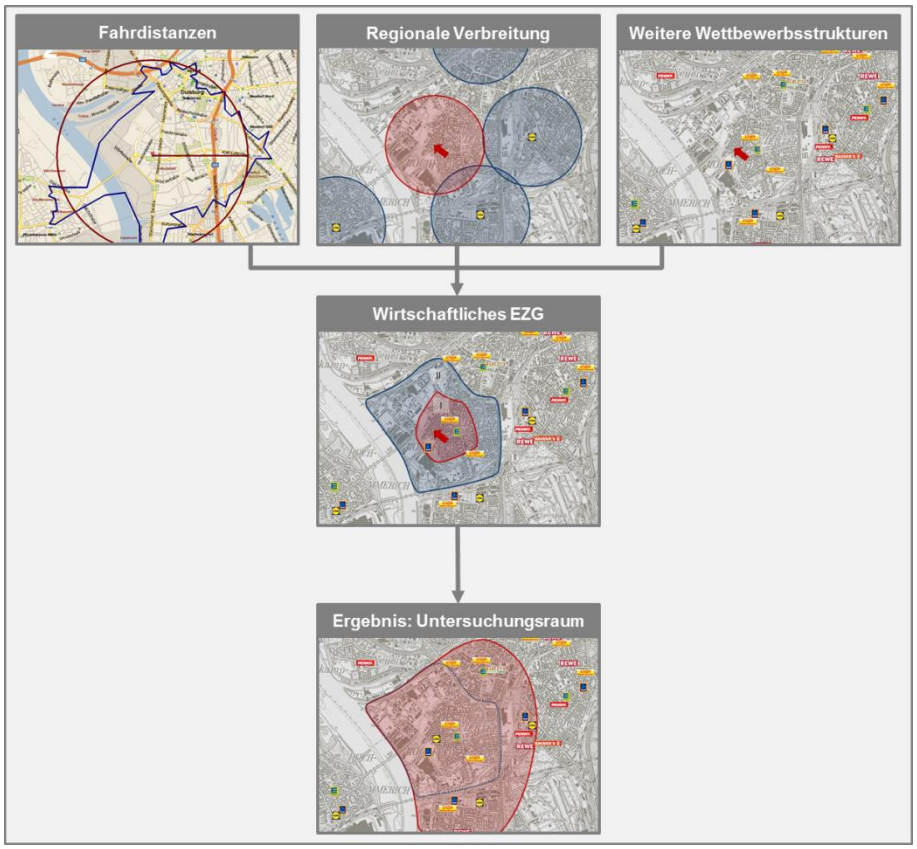
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem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

Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

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

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche wesentlichen Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet bzw. der Untersuchungsraum des Planvorhabens?

Abb. 14: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung

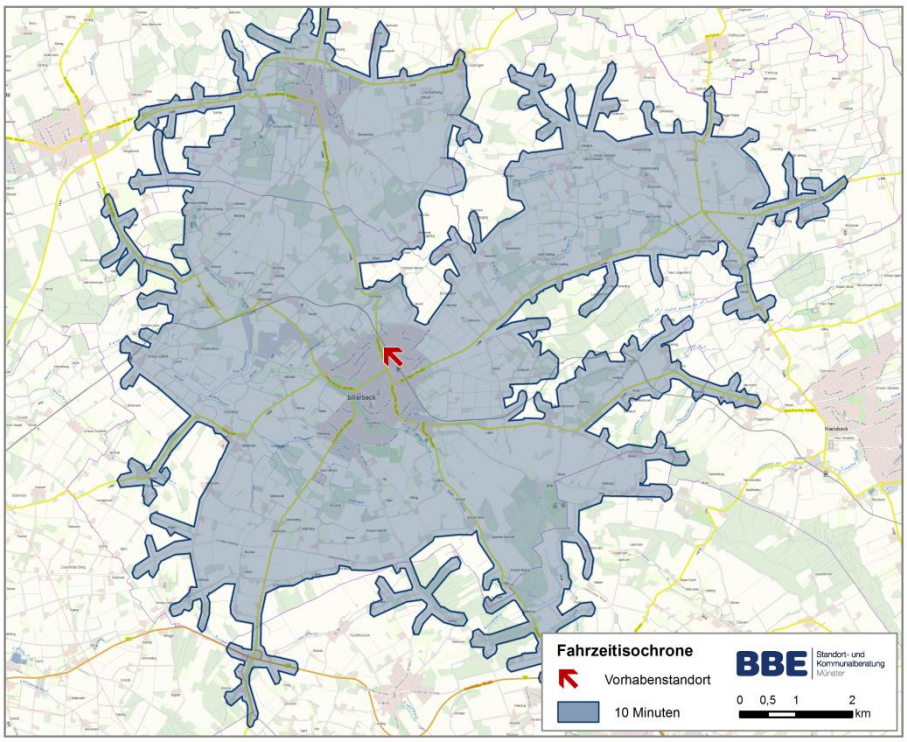
Verhältnis zum Nahbereich

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 gegebenem weiteren Wettbewerb im Naheinzugsbereich u. a. aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

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

Abb. 15: 10-Min-Fahrzeitisochrone

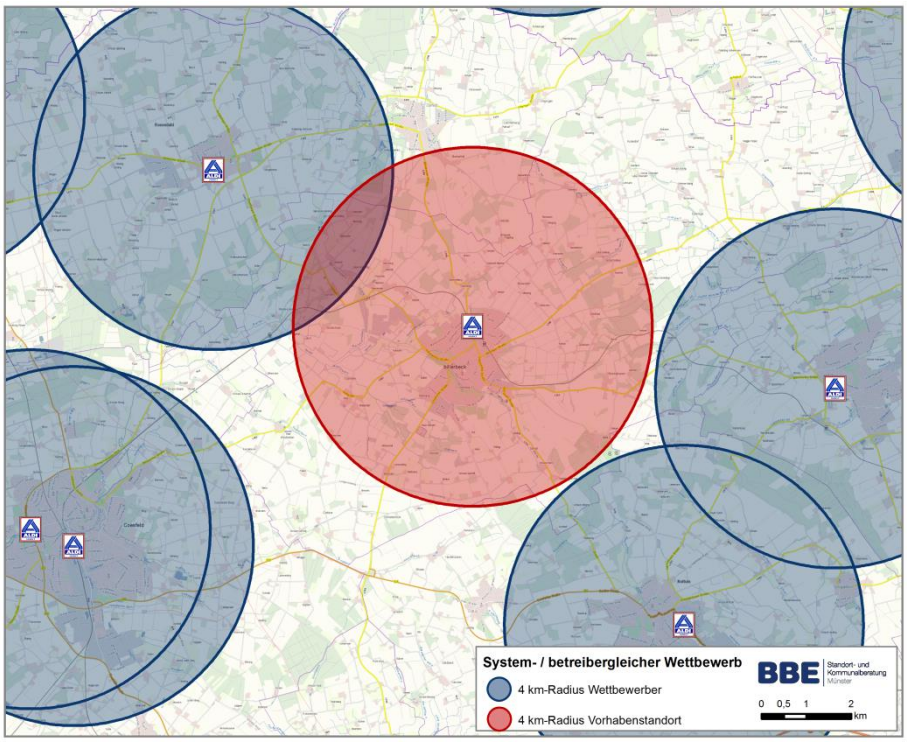


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Darüber hinaus spielen insbesondere die weiteren Betriebsstätten des Betreibers in der Region eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und ihre jeweiligen Einzugsgebiete begrenzen.

Anhaltspunkt: regionale Verbreitung ALDI

Abb. 16: Radiale Abgrenzung (r=4 km) der relevanten ALDI-Märkte

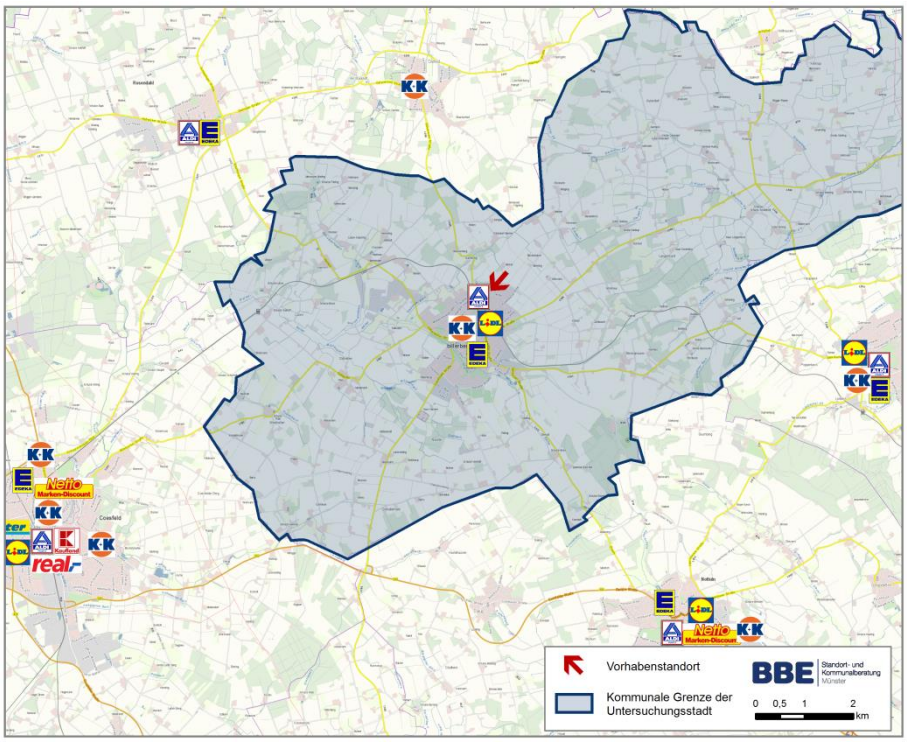


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Anhaltspunkt: Wettbewerbsstrukturen

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

Abb. 17: Wettbewerbsstrukturen im Umland

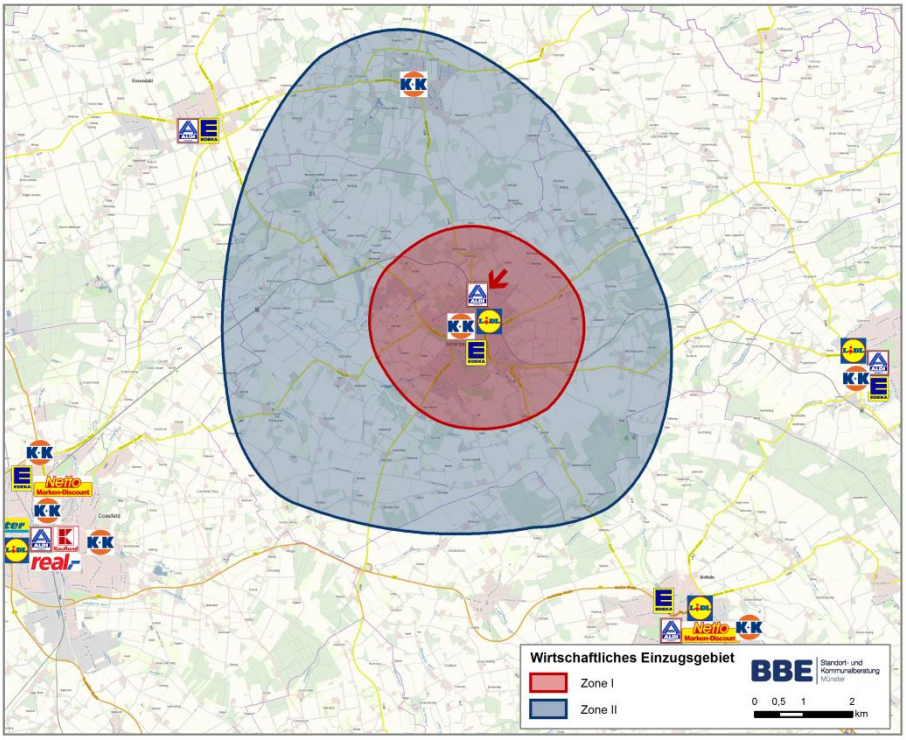


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

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

Ergebnis: Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

Abb. 18: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

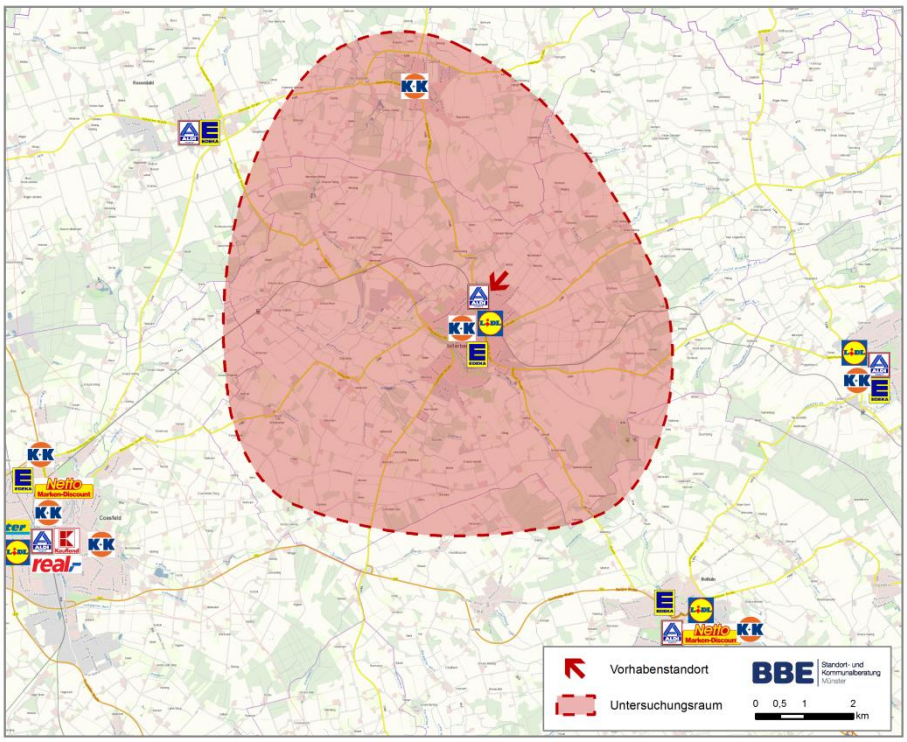
Unterschiedliche Einkaufsintensitäten

Innerhalb der dargestellten Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Einkaufsintensität und damit das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial bzw. die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in der weiteren Zone als Einkaufsalternative ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Stadt Billerbeck selber eine Orientierung auf den Planstandort bestehen wird, während der Rosendahler Ortsteil Darfeld eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben wird.

Abgrenzung Untersuchungsraum

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

Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Streuumsätze

Hierbei handelt es sich um den Raum, aus dem der wesentliche 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.

Gefahr des „Verwässerns“

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen allerdings „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Angebotsstandorte die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den 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.

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Stadt Billerbeck
- Rosendahl-Darfeld

Kritische Würdigung begrenzender Angebotsstandorte

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes dahingehend berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des

wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes beschränken.

Differenzierung nach Lagequalitäten

Schwerpunkt der weiteren Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden daher 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 Versorgungsbereiche[16]) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird dabei in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Standortkategorien

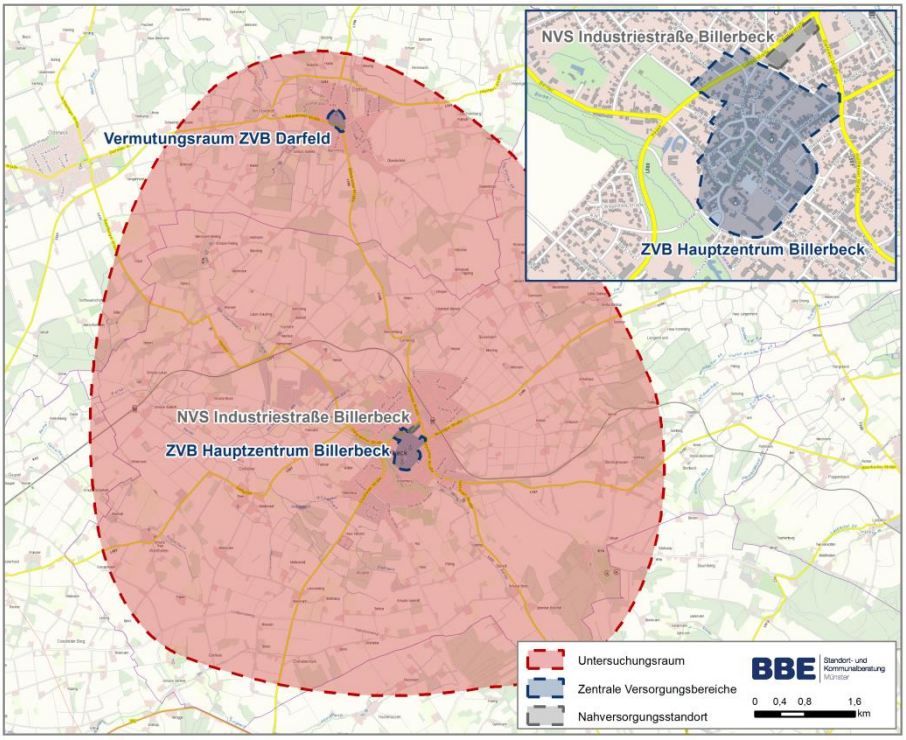
Als Basis für die Modellberechnung sind folgende räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben:

- Hauptzentrum Billerbeck
- Integrierter Nahversorgungsstandort Billerbeck
- ZVB Darfeld[17]

[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.

[17] Eine Empfehlung zum zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil Darfeld ist im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Rosendahl vorgelegt worden. Da das Konzept noch nicht abschließend beraten worden ist, wird nachfolgend auf eine parzellenscharfe Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs verzichtet.

Abb. 20: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Sonstige Standorte

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standortkategorien innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber z. B. im Falle der nicht integrierten Standorte nicht als schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen.

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Verbrauchsausgaben

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben[18] zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2014 pro Kopf insgesamt 6.064 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	1.958
Bäckerei / Metzgerei	289
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	257
Gesamt	**2.505**

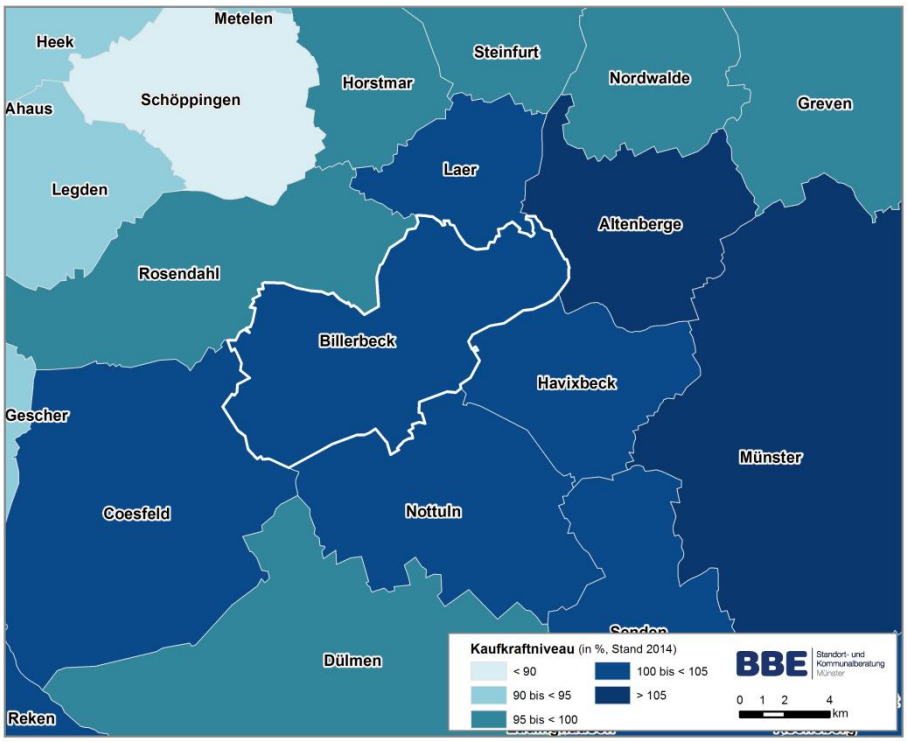
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2014

Kaufkraftkennziffer

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 in die Potenzialermittlung gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2014 in der Stadt Billerbeck eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,39 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 2,39 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Für den Ortsteil Darfeld der Nachbarkommune Rosendahl ist eine Kaufkraftkennziffer von 96,78 %-Punkten ausgewiesen worden. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um für die Region typische Werte.

[18] 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 2014; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Kaufkraftpotenzial

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Billerbeck bzw. im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 29,4 Mio. € bzw. 36,3 Mio. € für das Jahr 2014.[19]

Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Ein-wohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Billerbeck	11.460	80,2%	102,39	22.927	3.402	3.048	29.376
Rosendahl-Darfeld	2.834	19,8%	96,78	5.389	791	695	6.875
Gesamt	**14.294**	**100%**		**28.316**	**4.193**	**3.742**	**36.251**

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2014

[19] Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Es sind dies 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

Grundlage: Begehungen

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.

Schützenswerte Standortbereiche im Untersuchungsraum

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

- Hauptzentrum Billerbeck
- ZVB Darfeld

Integrierter Nahversorgungsstandort

Weiterer schützenswerter Bereich im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist der Standort an der Industriestraße, welcher als integrierter Nahversorgungsstandort räumlich definiert worden ist.

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

Sonstige Standortlagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die sonstigen integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung sowie weitere Standortlagen in die Modellrechnung einbezogen worden.

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind insbesondere die schützenswerten Bereiche näher zu betrachten, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

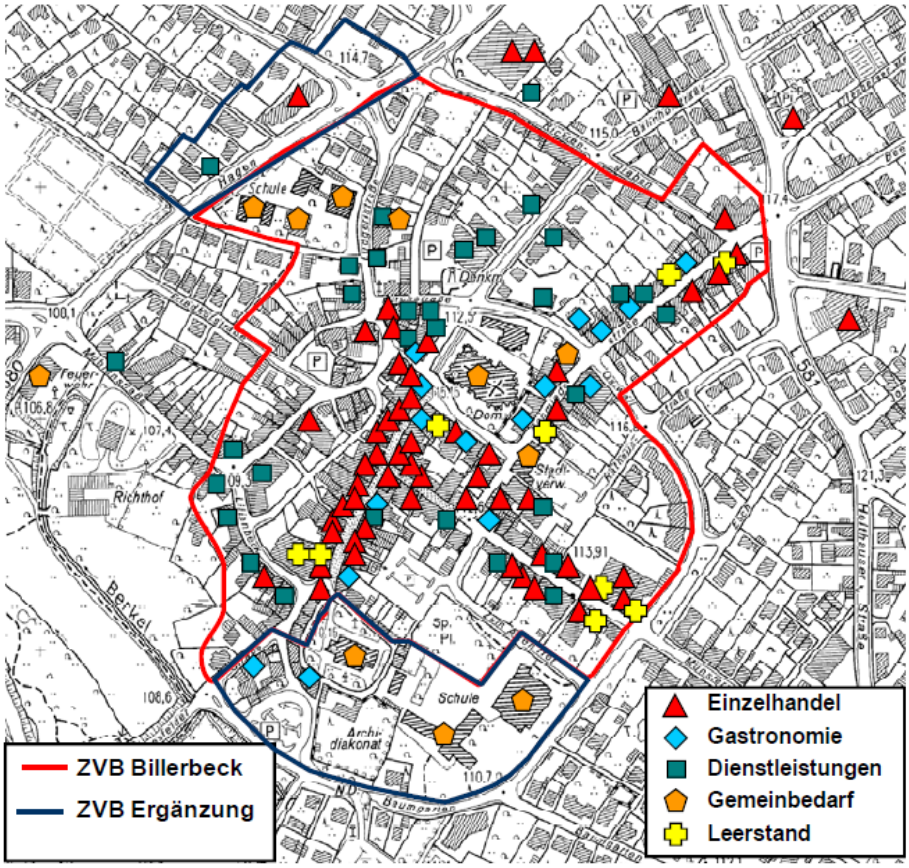
6.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Billerbeck

Räumliche Ausdehnung

Das Hauptzentrum der Stadt Billerbeck erstreckt sich auf den Verlauf der ehemaligen Wallanlage mit den Straßenzügen Ostwall, Baumgarten, Lilienbeck, Mühlenstraße sowie Kirchstraße, wobei der Kern im Bereich Lange Straße, Münsterstraße, Schmiedestraße, Markt sowie unmittelbar angrenzender Straßen liegt. Hieran schließen sich im Süden im Bereich Johannikirchplatz sowie im Nordwesten im Bereich Hagen / Hilgenesch /

Zu den Alstätten zwei Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereichs mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen (großflächiger Einzelhandel im Norden, Gemeinbedarf im Süden) an.

Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Billerbeck



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck, 2010

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. Einzelhandelsrelevanter Angebotsschwerpunkt ist in erster Linie Bekleidung sowie Nahversorgung, ergänzt um weitere Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf (u. a. Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel, Sportartikel). Im Bereich der Lange Straße und Münsterstraße sowie angrenzender Straßen findet sich eine kompakte räumliche Konzentration unterschiedlicher zentrenprägender Strukturen: neben Einzelhandelsbetrieben wird der ZVB durch Dienstleister, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Im Bereich Ludgeristraße als Teil des Hauptzentrums sind derzeit neben einzelnen Betriebsstätten des Einzelhandels sowie Dienstleistungen vorrangig Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Hohe Aufenthalts- und Verweilqualität

Der Innenstadtbereich verfügt aufgrund seiner teilweise historischen Gebäudekulisse mit dem Dom als stadträumlichen und stadtbildprägenden

Mittelpunkt, seiner verkehrsberuhigten Gestaltung bzw. teilweisen Ausgestaltung als Fußgängerzone, der Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (u. a. Außengastronomie) und des städtebaulich insgesamt attraktiven Erscheinungsbildes über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität, wenngleich einige Leerstände das insgesamt positive Bild trüben.

Abb. 25: Hauptzentrum Billerbeck

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe

Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind neben einzelnen lokalen, inhabergeführten Anbietern im mittelfristigen Bedarfssegment (z. B. Modehaus LAMMERDING, R. DIRKS) insbesondere ein Supermarkt des Betreibers EDEKA. Die weiteren Betriebe des Einzelhandels halten zudem Angebote in unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten (Schuhe / Lederwaren, Elektroartikel, etc.) vor.

Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigenes Foto

EDEKA

Der EDEKA-Markt verfügt über für eine ortskernintegrierte Standortlage typische Lage- und Anlageeigenschaften. Der Markt, der sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses befindet, profitiert von der Lage zu weiteren Nutzungen und den hierdurch bestehenden Frequenzen. Aufgrund seiner eigenen Stellplatzanlage kann der Markt neben seiner Nahversorgungsfunktion darüber hinaus Potenziale aus einem erweiterten Einzugsgebiet bzw. dem gesamten Stadtgebiet generieren. Nach

Abschluss der derzeit laufenden Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen wird sich die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit weiter erhöhen und der Markt in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt.[20]

Sonstige Anbieter

Nach der insolvenzbedingten Schließung von SCHLECKER (ehemals PLUS) sowie IHR PLATZ wird das weitere nahversorgungsrelevante Angebot ansonsten durch das Ladenhandwerk sowie durch einzelne Fachgeschäfte geprägt.

Abb. 27: Beispiele für ergänzende untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Ausstattung projektrelevanter Anbieter[21]

Insgesamt finden sich in der Ortslage 15 Betriebe mit etwa 1.300 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Bebauungsstrukturen als befriedigend bezeichnet werden kann.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Sortimentsbereich im Wesentlichen gerecht werden, so dass auch aufgrund der hohen stadträumlichen Qualitäten die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann.
- Durch die derzeit laufenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird der wesentliche strukturprägende Betrieb EDEKA in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt.

[20] Derzeit ist der Markt aufgrund von Renovierungsarbeiten noch bis Ende Oktober 2014 geschlossen.

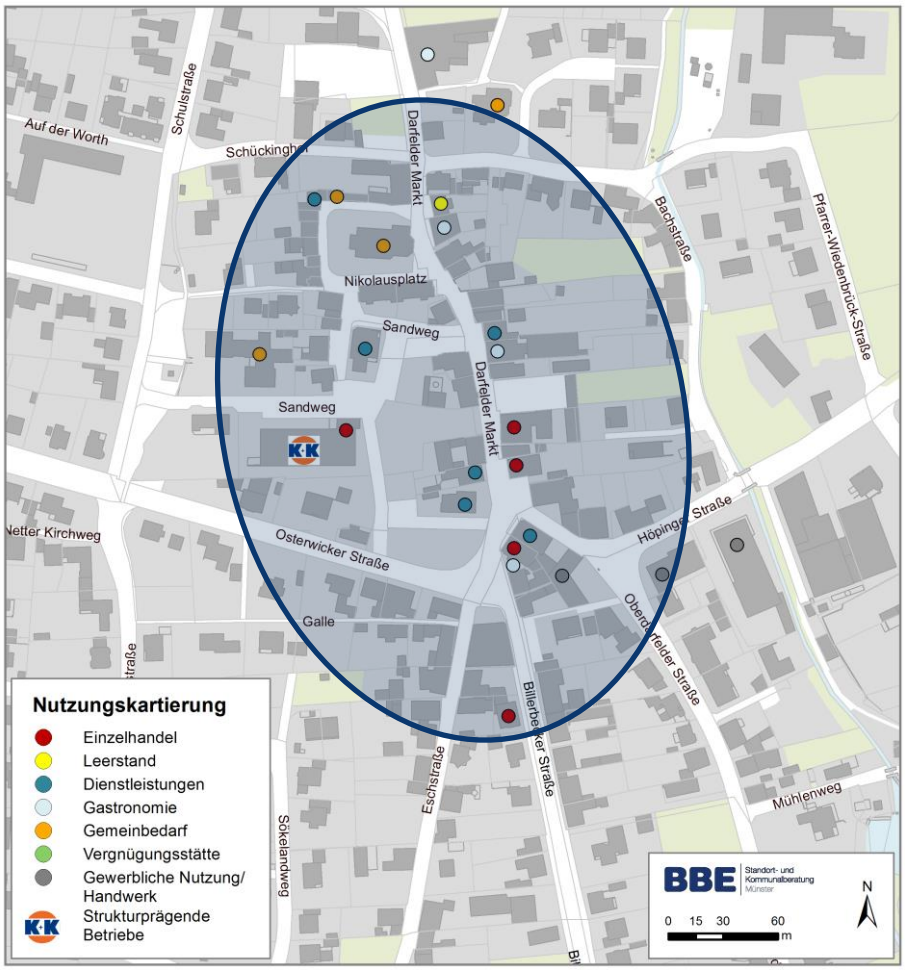
[21] Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Darfeld

Räumliche Ausdehnung

Der zentrale Versorgungsbereich im Rosendahler Ortsteil Darfeld erstreckt sich räumlich kompakt in etwa auf den Bereich Darfelder Markt, Nikolausplatz, Sandweg sowie auf Teile angrenzender Straßen. [22]

Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – ZVB Darfeld



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten, Kreis Coesfeld

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Der Ortskern mit seinem regionaltypischen Ortsbild wird neben vereinzelten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistern, gastronomischen Angeboten und Gemeinbedarfseinrichtungen überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der Schwerpunkt des Handelsbesatzes liegt bei Angeboten der Nahversorgung, ergänzt um einzelne mittelfristige Angebote (z. B. Sportgeschäft).

[22] Wie angeführt wird auf eine parzellenscharfe Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs verzichtet, da dieser zwar im Entwurf vorliegt, jedoch noch nicht durch den Rat der Gemeinde beschlossen worden ist.

Abb. 29: ZVB Darfeld

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetrieb

Strukturprägender Magnetbetrieb für die Ortskernlage ist ein Supermarkt des Betreibers K+K, der sich in zweiter Reihe befindet und über eine Betriebsanlage mit begrenzter Verkaufsflächendimensionierung verfügt, jedoch die wesentliche Versorgung der örtlichen Bevölkerung übernehmen kann.

Abb. 30: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen in Darfeld

Quelle: eigenes Foto

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt finden sich in der Ortslage 5 Betriebe mit etwa 850 qm Verkaufsfläche, so dass eine Grundversorgung gewährleistet ist.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Der gewachsene Ortskern weist aufgrund der geringen Besatzdichte nur einen geringen Zentrencharakter auf.
- Der hier ansässige Supermarkt übernimmt die wesentliche wohnortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung und ist von daher in seiner Versorgungsfunktion aus städtebaulicher sowie versorgungsstruktureller Sicht von besonderer Relevanz.

6.1.3 Integrierter Nahversorgungsstandort in Billerbeck

Integrierter Nah-versor-gungsstandort

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an weiteren Wettbewerbsstandorten vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Auch wenn sie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, sind sie schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Billerbeck.

Verbundstandort K+K, LIDL

Hervorzuheben ist hier der Verbundstandort eines K+K Marktes mit einem LIDL-Discountmarkt an der Industriestraße, der sich durch seine ortskernnahe und wohngebietsintegrierte Lage auszeichnet. Zwar ist die fußläufige Erreichbarkeit durch den Verlauf der L 580 sowie der L 581 nach Norden und Osten eingeschränkt, nichtsdestotrotz verfügt der Standort zumindest in südlicher Richtung über eine barrierefreie und unmittelbare Anbindung an Wohngebiete. Die Märkte erfüllen damit eine wesentliche Nahversorgungsfunktion.

Abb. 31: Integrierter Nahversorgungsstandort in Billerbeck

Quelle: eigene Fotos

Prägender Einkaufs-schwerpunkt der Nahversorgung

Die beiden Märkte verfügen trotz z. T. begrenzter Verkaufsflächen über wettbewerbsfähige Betriebsanlagen mit einem gemeinsam genutzten Stellplatzangebot, so dass die Märkte auch für den motorisierten Individualverkehr ausgelegt sind und damit eine über die reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen können. Aufgrund ihrer Agglomerationslage zueinander besteht zudem die Möglichkeit von Kopplungskäufen von Vollsortiment und Discount (one-stop-shopping), so dass die Märkte ein prägender Einkaufsschwerpunkt der Nahversorgung sind.

6.1.4 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Zu den genannten Betriebsstätten sowie dem ALDI-Erweiterungs-vorhaben werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen

zudem in sonstigen Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

6.1.5 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes

Neben den Angebotsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich teilweise leistungsfähige Angebotsstrukturen, die über eine Funktion als Nahversorger hinausgehen und die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes beschränken. Über die bereits erwähnten bzw. kartierten Angebotsstätten der Firma ALDI hinaus sind es insbesondere die großen Supermärkte sowie die weiteren Discountanbieter, die die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsbereiches begrenzen.

Abb. 32: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes

EDEKA, K+K Havixbeck	ALDI, Havixbeck	LIDL, Havixbeck	EDEKA, Nottuln
NETTO, Nottuln	**LIDL, Nottuln**	**ALDI, Rosendahl**	**EDEKA, Rosendahl**

Quelle: eigene Fotos

6.2 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

32 Betriebe

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 32 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 5.000 qm untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche erhoben worden. Diese verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

Abb. 33: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	3	9,4%	2.700	54,0%	11.500	45,9%
Discountmärkte	2	6,3%	1.300	26,0%	7.200	28,7%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	16	50,0%	500	10,0%	3.450	13,8%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	5	15,6%	100	2,0%	1.100	4,4%
sonstige Angebotsformen*	6	18,8%	400	8,0%	1.800	7,2%
Gesamt	**32**	**100,0%**	**5.000**	**100,0%**	**25.050**	**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

Umsatz-Kaufkraft-Relation

Aus dem Verhältnis der örtlichen Kaufkraft zu den erzielten Umsätzen der ortsansässigen Betriebsstätten lässt sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation ableiten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation in bestimmten Warengruppen innerhalb eines Teilraumes dar. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Warengruppen und Sortimenten teilweise deutlich nach oben sowie nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Abb. 34: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Stadt Billerbeck

Stadt / Gemeinde	erzielte projektrelevante Umsätze	einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Billerbeck	20.983	29.376	71,4%
Gesamt	**20.983**	**29.376**	71,4%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Kaufkraftbindung: 71,4 %

Es zeigt sich, dass rd. 71,4 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Stadt Billerbeck vor Ort gebunden werden kann, womit rd. 8,4 Mio. € des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials an andere Wettbewerbsstandorte außerhalb der Stadt abfließen. Im Vergleich zur Kaufkraftbindung aus dem Jahr 2008 hat sich diese aufgrund der Schließung von PLUS / SCHLECKER und IHR Platz sowie veränderter Verbrauchsausgaben verringert.

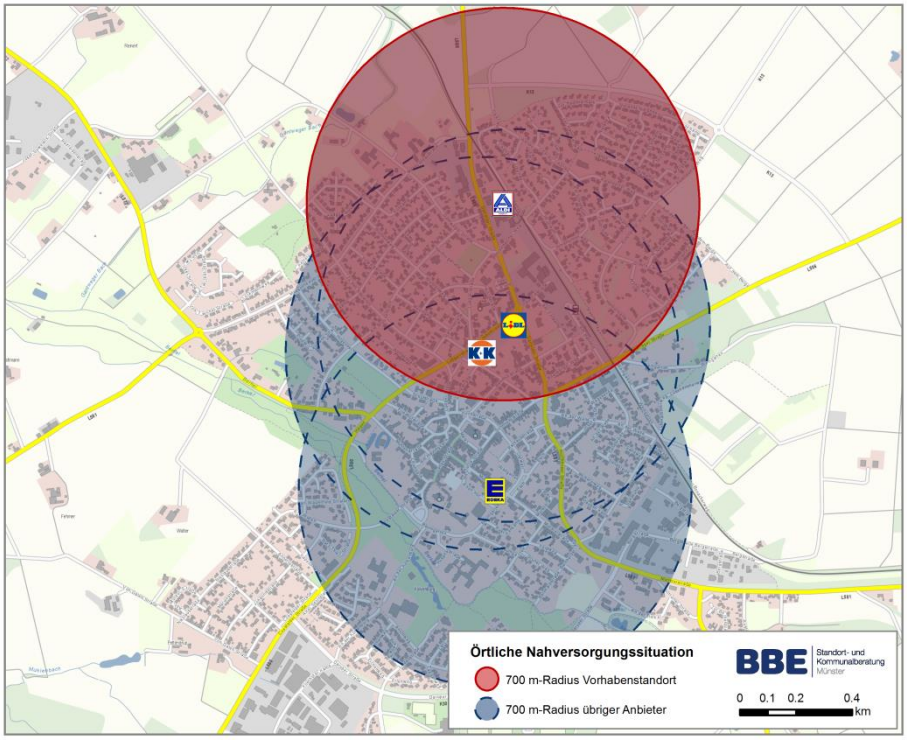
6.3 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

Das Angebot der nahversorgungsrelevanten Angebote ist durch mehrere auf das Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei kleineren Anbietern, Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Fußläufige Erreichbarkeit

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit im Sinne einer dezentralen Versorgung der Wohnquartiere ein wesentliches Kriterium hinsichtlich der Qualität des Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die einzelnen Standorte ist jeweils ein 700 m-Radius[23] gezogen worden.

Abb. 35: Nahversorgungssituation in der Stadt Billerbeck



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

dient der Nahversorgung

Wenngleich sich die fußläufigen Radien der größeren Betriebsstätten teilweise überlappen, so wird doch deutlich, dass der Planstandort durch seine räumliche Lage der Nahversorgung der im nördlichen Stadtgebiet

[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.

lebenden Bevölkerung dient und somit für etwa 2.000[24] Verbraucher im Stadtgebiet ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot darstellt.

[24] Vgl. Rechtsgutachten zur Änderung des Bebauungsplans „Darfelder Straße“, Schmidt, von der Osten & Huber vom 26.6.2014

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens sind wesentliche Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung eines Planvorhabens, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Gravitationsmodell

Zur 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 in der vorliegenden Untersuchung als Grundlage dient. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten sowie 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.

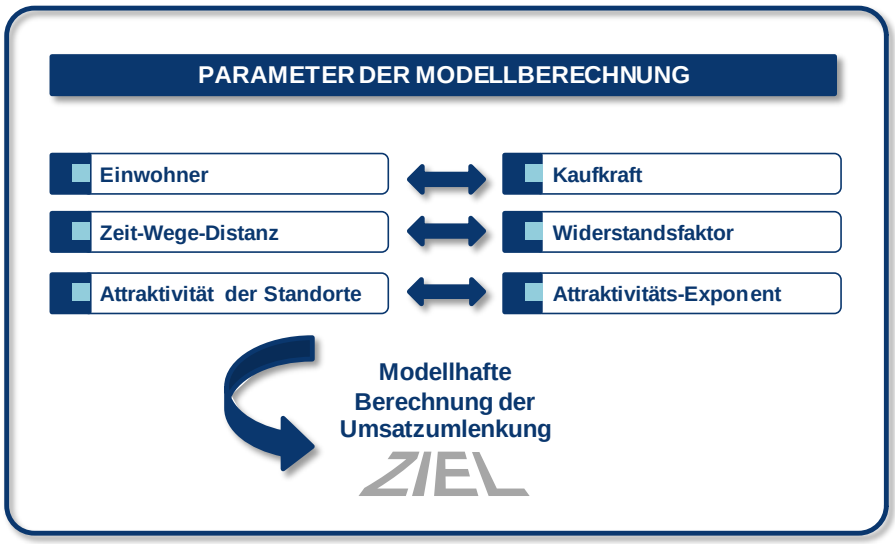
Absatzwirtschaftliche Umverteilung

In dem Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Modellparameter

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

Abb. 36: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Basis der städtebaulichen Bewertung

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

Verhältniszahlen

Weitere Indikatoren, die Hinweise über die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen geben können, können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen sein. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung[25] vor, die eindeutig Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Umverteilungen im Untersuchungsraum

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.

Neue Verflechtungen

Zum anderen schafft ein Vorhaben oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren sowie darüber hinaus eine neue zusätzliche Anziehungskraft schaffen.

[25] 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 vorhandenen Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

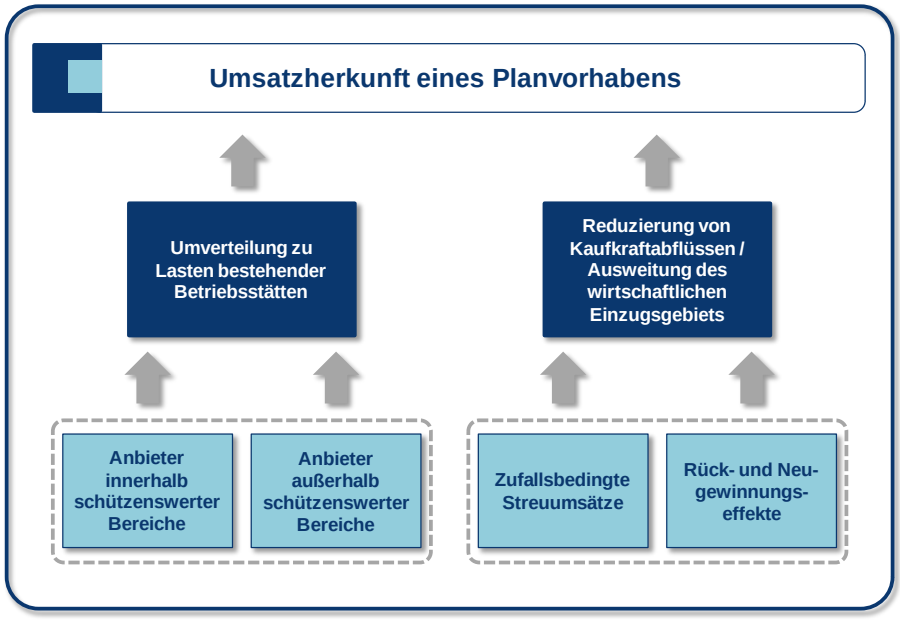
Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

Streuumsätze

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

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

Abb. 37: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Wirkungs-zusammen-hänge

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

- 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 zudem ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 Bedeutung von Schwellenwerten

Auswirkungen ab 10%-Schwellenwert

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

Herleitung

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-Studie[26] zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Angemerkt wurde im Rahmen der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Rechtsprechung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, bei denen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.[27] Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.[28] In der gerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

Städtebauliche Betrachtung

Es wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.[29]

[26] Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997
[27] OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE
[28] VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961
[29] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Funktionsstörung

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

Modellparameter

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

- Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Angebotsvielfalt

Maximal 2,9 Mio. € Umsatzleistung

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 2,9 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo in der Maximalvariante, siehe Kap. 3.4).

Relevanz der Sortimente

Allerdings ist bei den Untersuchungen und Bewertungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente zu kennzeichnen.
- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

7.4 Exkurs: Randsortimente

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

Differenzierung nach Warenbereichen / -gruppen

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.

Randsortimente

Neben dem eigentlichen 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.

Abb. 38: Beispiel Randsortimente

Quelle: Website der Firma ALDI, 2014

In den Abbildungen 11 und 12 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Zu Grunde gelegt wurden die ermittelten Flächenleistungen. Diese Angaben

stellen eine durchschnittliche Flächenleistung quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter obigen Voraussetzungen wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche wäre in der worst-case-Variante auf maximal 372.000 € zu beziffern.

Keine Differenzierung möglich

Bei den Randsortimenten ist zwar die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche zu quantifizieren, dies ist jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt zu differenzieren. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentsspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung in der Modellrechnung in den 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.

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

7.5 Umlenkungswirkungen (Maximalvariante)

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Bei 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 im Untersuchungsraum liegenden Standorte zunächst in der Maximalvariante dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung sowie Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens werden durch die Betrachtung 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 herleitbar[30], so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

[30] Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewer-

Abb. 39: Umlenkungswirkungen (Maximalvariante)[31]

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebs-stätten**	Verkaufs-flächen**	Bestands-umsätze**	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
Hauptzentrum Billerbeck	15	1.300	7.050	586	8,3%	554	7,9%
Integrierter NV-Standort Billerbeck	3	1.900	9.100	1.442	15,8%	1.364	15,0%
sonstige Standortlagen Billerbeck	7	200	1.550	---*	---*	---*	---*
ZVB Darfeld	5	750	3.500	190	5,4%	179	5,1%
sonstige Standortlagen Darfeld	1	250	600	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	---	---	---	249		235	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Streuumsätze

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

ten. 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.

[31] Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.4)

8 Städtebauliche Bewertung

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgebend für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb 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, mögliche städtebaulich negative Auswirkungen eines Vorhabens näher zu betrachten.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein[32]:

Funktionsstörung

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leer-ständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit so 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.

Vorschädigungen

- 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 insbesondere der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.

Betroffene Magnetbetriebe

- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Umschlagen der Umlenkungen

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Abwägungsrelevante Spannbreite

[32] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Um möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Um-lenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen werden.

8.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Umschlagen der Auswirkungen

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

Hauptzentrum

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 8,3 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente. Die Umlenkungswirkungen liegen damit zwar unterhalb des 10 % Grenzwertes, jedoch oberhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 7 %.

  EDEKA

  Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier insbesondere der EDEKA-Markt. Durch die derzeit laufenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird sich die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Marktes erhöhen, so dass dieser in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt wird. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch eine Erweiterung eines bereits in Billerbeck seit Jahren bestehenden Discountmarktes wesentliche absatzwirtschaftliche Folgewirkungen im Sinne eines Marktaustritts o. ä. zu erwarten sind, zumal der EDEKA-Markt einer anderen Vertriebsform (Vollsortimenter) zuzurechnen ist.

Nahversorgungsstandort

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem integrierten Nahversorgungsstandort finden sich in einer maximalen Größenordnung von 15,8 % der Bestandsumsätze. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen liegen damit oberhalb definierter Grenz- bzw. Schwellenwerte. Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier die Märkte von K+K sowie insbesondere von LIDL als diskontierender Anbieter.

  LIDL, K+K

  Zwar verfügt der Standort aufgrund seiner Agglomerationslage über gewisse Wettbewerbsvorteile gegenüber einem Solitärstandort. Dennoch können Beeinträchtigungen aufgrund der Höhe der Umlenkungen auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zugleich muss festgestellt werden, dass bei einer möglichen Realisierung der Maximalvariante eine Betriebsstätte entsteht, die sich in ihrer Dimensionierung deutlich leistungsfähiger darstellt als die Betriebsstätten am Nahversorgungsstandort.

ZVB Darfeld

- Umlenkungseffekte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in Rosendahl-Darfeld bewegen sich bei max. 5,4 %.

  K+K

  Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier der örtliche K+K-Markt. Dieser ist bereits heute konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb von Darfeld durch die Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes nur bedingt auswirkt. Eine Betriebsaufgabe durch Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist nicht anzunehmen.

- Sonstige Standortlagen

  Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in Billerbeck bzw. im Untersuchungsraum liegen unterhalb der Meßbarkeitsgrenze von 50 T€ und sind von daher in ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Relevanz nicht zu bewerten.

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte z. T. oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Die Umlenkungseffekte liegen z. T. oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind nicht gänzlich auszuschließen.

8.2 Alternativplanung

Planvariante 1.000 qm

Wie bereits angeführt soll im Rahmen der Vorhabenrealisierung der Markt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Neben der Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche von 680 qm auf dann 1.200 qm als Maximalvariante, soll eine zweite Planvariante mit Erweiterung des Discountmarktes um 320 qm auf dann 1.000 qm Verkaufsfläche geprüft werden.

In dem zu prüfenden Flächensaldo ist allerdings die planungsrechtlich abgesicherte Erweiterungsoption auf 800 qm nicht einbezogen, da mit Realisierung des Vorhabens sich die Auswirkungen erst einstellen werden.

Unter obigen Prämissen ergeben sich die nachfolgenden Umlenkungseffekte:

Abb. 40: Umlenkungswirkungen – 1.000 qm VKF

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebs-stätten**	Verkaufs-flächen**	Bestands-umsätze**	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
Hauptzentrum Billerbeck	15	1.300	7.050	357	5,1%	338	4,8%
Integrierter NV-Standort Billerbeck	3	1.900	9.100	895	9,8%	846	9,3%
sonstige Standortlagen Billerbeck	7	200	1.550	---*	---*	---*	---*
ZVB Darfeld	5	750	3.500	117	3,3%	111	3,2%
sonstige Standortlagen Darfeld	1	250	600	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	---	---	---	153		145	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die hier ermittelten Umverteilungseffekte liegen unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, wenngleich sie gegenüber dem Nahversorgungsstandort nur geringfügig darunter liegen. Allerdings ist auch hier noch einmal darauf zu verweisen, dass sich bei einem Ansatz unter Einbeziehung der planungsrechtlich bereits genehmigten Bestände die Umverteilungseffekte noch einmal deutlich reduzieren würden.

Auch sei in diesem Zusammenhang noch einmal darauf verwiesen, dass es sich nicht um den Markteintritt eines neuen Anbieters handelt, sondern um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte ohne eine Ausweitung des bereits heute bestehenden Angebotes (vgl. Kap. 2.3)

Betriebsaufgaben als Folge der Erweiterungen sind von daher auszuschließen.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.000 qm Verkaufsfläche ist als städtebaulich verträglich einzuordnen.

8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

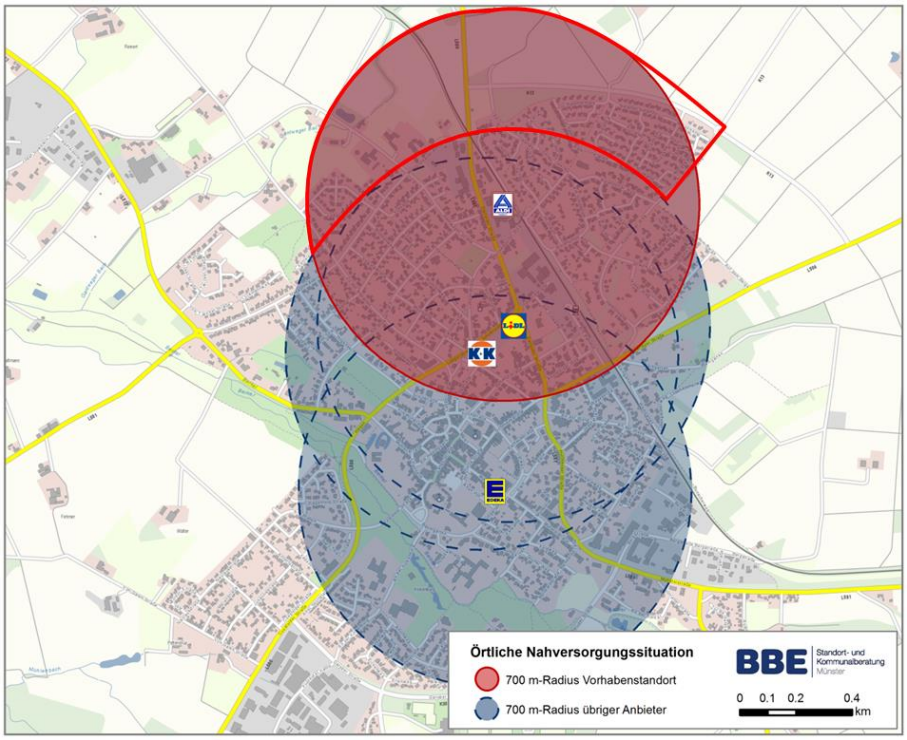
Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, dient aber dennoch durch seine räumliche Lage einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Abdeckung im fußläufigen Einzugsbereich

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, deckt der fußläufige Radius von etwa 700 m einige Wohnquartiere ab, die ansonsten außerhalb der Nahversorgungsradien sonstiger größerer Lebensmittelanbieter liegen. Innerhalb dieses rot umrandeten Bereichs leben rd. 800 bis 900 Einwohner, die sich fußläufig anderweitig nicht versorgen können.[33]

Abb. 41: Nahversorgungssituation



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Für die fußläufige Anbindung der genannten Wohnquartiere im rot umrandeten Bereich besteht eine Fußgängerbrücke im Nahbereich des Aldi-Marktes über die ansonsten als räumliche Barriere bestehende Bahntrasse.

[33] Dieser Wert berücksichtigt somit nicht die Verbraucher innerhalb des fußläufigen Radius, die sich auch durch andere fußläufig erreichbare Anbieter versorgen können.

Abb. 42: Fotos Fußgängerbrücke

Quelle: eigene Fotos

Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung

Durch seine Lage trägt der Vorhabenstandort zu einer fußläufigen Nahversorgung innerhalb des dargestellten Radius sowie hier insbesondere innerhalb des rot markierten Bereichs bei, wenngleich durch das Vorhaben auch Umsätze aus einem über den Nahbereich hinausgehenden Bereich gebunden werden.

Abb. 43: Fotos Wohnbebauung im ALDI-Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Bestandteil der örtlichen Versorgungssituation

Der Planstandort ist Bestandteil der örtlichen Versorgungsstrukturen und dient der Versorgung der örtlichen Bevölkerung. Der Anteil des ALDI-Marktes entspricht etwa einem Fünftel des Flächenbesatzes und nimmt dabei eine wesentliche Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet wahr. Eine ausreichende quantitative sowie vielfältige Versorgung der örtlichen Bevölkerung wäre somit ohne den Betreiber ALDI in Billerbeck nicht darstellbar.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Der ALDI-Markt ist wesentlicher Bestandteil der örtlichen Versorgungsstrukturen.
- Der ALDI-Markt dient der wohnortnahen Versorgung insbesondere für die nördlichen Wohnquartiere, welche sich ansonsten fußläufig und damit wohnortnah nicht versorgen könnten.

8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens

Vorschädigungen durch den Bestand?

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 („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist zunächst 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.

Bedeutung für Versorgungsstrukturen

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

[34] OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008
[35] BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

Einordnung der tatsächlichen Situation

Eine mögliche Prüfung hat sich daher zunächst 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. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der vorhandene Bestand möglicherweise dazu geführt hat, dass diese Nutzungen nicht in städtebaulich schützenswerten Lagen und Standorten vertreten sind.

Anhaltspunkte für Vorschädigungen

Mögliche Maßstabsgrößen der Bewertung können sein:

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

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass mit Ausnahme einzelner Siedlungsbereiche keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 6.3). Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten flächendeckend auf das gesamte Stadtgebiet, wobei mit rd. 80 % der Großteil der Angebotsflächen innerhalb schützenswerter Standortlagen vorzufinden ist (siehe Kap. 6.3). Auch besteht insgesamt ein guter Betriebstypenmix aus Discountern, Supermärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.2), so dass eine ausreichende Angebotsvielfalt im Untersuchungsraum gegeben ist.

Verhältnis zu Entwicklungspotenzialen

Hinweise auf die Gesamtwirkung eines Vorhabens können sich auch aus dem Verhältnis der tatsächlichen und prognostizierten Umsatzwirkungen gegenüber den relevanten Kaufkraftpotenzialen ergeben. Dieses Verhältnis kann Hinweise auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte geben (siehe Kap. 8.5).

Keine Vorschädigungen

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

Prognose nur Saldo

Hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose ist davon auszugehen, dass bereits ein genehmig-

ter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.[36]

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine unmittelbaren Vorschädigungen ableiten.

8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklung im Fokus

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist die Entwicklung der Zentren eine wesentliche Zielvorstellung. Über die bereits thematisierten Auswirkungen gegenüber den bestehenden Strukturen hinaus rückt der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Gegenüber den in der Fachpraxis sehr häufig angewendeten Methoden der modellhaften Betrachtung auf Grundlage der Bestandsumsätze werden entsprechende Betrachtungen zur Bewertung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten nur vereinzelt vorgenommen. Dies mag mit der Schwierigkeit zusammenhängen, zukünftige Entwicklungen angesichts nachfrage- und angebotsseitiger Veränderungen zu prognostizieren, auch angesichts oftmals bereits eingetretener Erosions- und Verdrängungsprozesse zu Gunsten verkehrsorientierter Standortlagen.

Anteil am Besatz bzw. Potenzial

Mögliche Maßstabsgröße einer solchen Bewertung kann hierbei der Anteilswert einer Planung im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft in der Stadt Billerbeck sein. Dieser beträgt maximal 7,1 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 5,2 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in Billerbeck.[37]

[36] OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

[37] Bei dem Szenario III bzw. der Maximalvariante würde sich der Anteil des Flächensaldos am Einzelhandelsbesatz bzw. an der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von Billerbeck auf bis zu 11,5 % bzw. auf bis zu 8,5 % erhöhen.

Abb. 44: Anteilsverhältnisse

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufs-fläche Plan-vorhaben*	Besatz im Billerbeck**	Anteil in %	Umsatz worst-case Plan-vorhaben	Kaufkraft in Billerbeck	Anteil in %
Erweiterungssaldo	278	3.947	7,1%	1.531	29.376	5,2%
Bestandsflächen	592		15,0%	3.254		11,1%
Gesamt	870		22,0%	4.785		16,3%

* ohne Non-Food II; ** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Berechnungen

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Keine markt-dominierende Stellung

Bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens beläuft sich der künftige Anteil des ALDI-Marktes auf 22,0 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 16,3 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum. Hierdurch wird erneut seine prägende Versorgungsfunktion deutlich, ohne dass sich allerdings eine marktdominierende Stellung innerhalb der Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt hieraus ableiten lassen.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial machen die prägende Versorgungsfunktion des ALDI – Marktes deutlich, ohne dass sich allerdings eine marktdominierende Stellung innerhalb der Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt hieraus ableiten lassen.

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

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

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt

Zielvorstellungen des Konzeptes

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Ziele

Nachfolgende Ziele sind u. a. im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgehalten worden:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums (zentraler Versorgungsbereich)
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Grundsätze

Zur Umsetzung des räumlich-funktionalen Zentrenmodells und der Erreichung o. g. Ziele sind vertiefende Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung definiert worden. In Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist nachfolgender Grundsatz von Belang:

- Vorrangiges Ziel für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist es, diese im zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren.
- Ausnahmsweise können diese auch an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt und erweitert werden. Erweiterungen oder Neuansiedlungen sollen dann lediglich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für das Zentrum dargelegt werden kann.

- Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen bzw. die Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes sein.[38]

Um die formulierten Ziele zu erreichen, wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, Ausschlussregelungen für Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. des integrierten Nahversorgungsstandortes zu treffen. Für den als Bestandsstandort eingeordnetem ALDI-Markt wird eine Bestandssicherung auf die genehmigte und ausgeübte Nutzung empfohlen.[39]

Empfehlung

Im kommunalen Konzept sind zudem keine großflächigen Standorte nahversorgungsrelevanter Art außerhalb des Zentrums sowie des integrierten Nahversorgungsstandortes definiert und in der Konsequenz für den bestehenden ALDI eine Beschränkung unterhalb der Großflächigkeitsgrenze empfohlen worden. Die Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze wäre somit durch das derzeitige Einzelhandelskonzept nicht gedeckt. Eine städtebaulich begründete Änderung bzw. Anpassung des Konzeptes ist zu empfehlen, auch um möglichen Folgewirkungen durch Schaffung eines Präzedenzfalles begegnen zu können.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine bestandssichernde Maßnahme im Versorgungsgefüge der Stadt.
- Eine entsprechende städtebaulich begründete Ergänzung des Konzeptes ist zu empfehlen, um möglichen Folgewirkungen durch Schaffung eines Präzedenzfalles begegnen zu können.

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

LEP – Sachlicher Teilplan

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.

[38] Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck, 2010; S. 57
[39] Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Billerbeck, 2010; S. 67

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

Ziele der Landesplanung

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.

Hinsichtlich der Lage großflächiger Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche stellt der sachliche Teilplan zum großflächigen Einzelhandel fest, dass Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sofern

- das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient,
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt sind und
- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen […] nicht möglich ist.

Keine Beeinträchtigung

Hinsichtlich der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes sei auf die Ergebnisse der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse verwiesen.

Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

Zudem dient das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie dies in den Kapiteln 6.4 sowie insbesondere 8.2 des Gutachtens dargelegt worden ist.

Lage außerhalb ZVB

Abweichend allerdings von früheren rechtlichen Rahmenbedingungen sowohl des § 24a LEPro als auch des Einzelhandelserlasses NRW wird nun im LEP für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt der Nachweis gefordert, dass eine Lage innerhalb zentraler Versorgungsbereiche aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Gemäß den Erläuterungen zum LEP NRW kann diese Voraussetzung bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum erfüllt sein.

Kleinteilige Bebauungsstrukturen

Trotz einer seinerzeit intensiven Suche[40] nach geeigneten Standorten für großflächige Errichtungen innerhalb des Ortskerns bzw. sonstiger schützenswerter Lagen, konnten keine geeigneten Flächen identifiziert werden, was den kleinteiligen und teilweise auch historischen Bebauungsstruktu-

[40] Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum Einzelhandelskonzept

ren innerhalb der gewachsenen Innenstadt geschuldet ist. Diese verhindern die Identifizierung und Ausweisung größerer Flächen, wie sie für die Errichtung oder auch Erweiterung großflächiger Betriebe notwendig wären.

Abb. 45: Beispiele für kleinteilige Bebauungsstrukturen im Ortskern

Quelle: eigene Fotos

Zudem haben sich auch außerhalb des Zentrums keine Flächen im Rahmen der Konzepterarbeitung finden lassen, die aufgrund ihrer Integration in die Siedlungsbereiche die notwendige Standortqualität sowie die erforderlichen Mindestgrößen für die Errichtung oder Verlagerung großflächiger Nahversorgungsanbieter aufweisen würden. Alternativstandorte sind somit auch nach heutiger Sicht nicht erkennbar.

Bei dem Vorhaben handelt es um die Sicherung, aber auch qualitative Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes, dessen Erweiterung

nicht nur der wirtschaftlichen Sicherung einer Betriebsstätte dient, sondern auch den gewachsenen Ansprüchen an Übersichtlichkeit, Bequemlichkeit sowie Barrierefreiheit gerecht werden soll (siehe Kap. 2.3).

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.
- Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung ist es ausnahmsweise geboten, von den Ausnahmeregelungen des Ziel 2 LEP NRW Gebrauch zu machen.

9.3 Planungsrechtliche Empfehlungen

Derzeitiges Baurecht

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel bei einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm festsetzt, wenngleich die Festsetzungen der maximal möglichen Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsschwelle liegen und bislang zudem nicht ausgeschöpft worden sind.

Anpassung BPlan

Bei einer Realisierung der Planungen entstände nunmehr ein moderner und leistungsfähiger Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oberhalb der Großflächigkeitsschwelle. Für die Realisierung ist somit die Anpassung des Bebauungsplans notwendig. Um zugleich weitere Einzelhandelsansiedlungen auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken und damit etwaige Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern, sollte die Überplanung der Grundstücke (MI) derart vorgenommen werden, dass auch weitere Nutzungen mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen wird.

Zugleich wird, wie in Kap. 9.1 dargelegt, eine städtebaulich begründete Anpassung des städtischen Einzelhandelskonzeptes empfohlen.

10 Zusammenfassung & Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Billerbeck. Für die Erweiterungsplanung gibt es zwei unterschiedliche Planvarianten, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht worden sind.

Maximalvariante

In der Maximalvariante (Erweiterung von 680 qm auf 1.200 qm) liegen die Umlenkungseffekte z. T. oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum in Billerbeck zu Umlenkungseffekten von maximal 8,3 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem integrierten Nahversorgungsstandort finden sich in einer maximalen Größenordnung von 15,8 % der Bestandsumsätze.
- Umlenkungseffekte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in Rosendahl-Darfeld bewegen sich bei max. 5,4 %.

Begrenzung der Planung auf max. 1.000 qm VKF

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens auf maximal 1.000 qm zu begrenzen, da hier die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen unterhalb des 10 %-Grenzwertes liegen. Die Untersuchungen konnten keine weiteren negativen städtebaulichen oder regionalplanerischen Auswirkungen feststellen. Die Beurteilung erfolgt zudem auf Grundlage weiterer Bewertungen:

- Der ALDI-Markt ist wesentlicher Bestandteil der örtlichen Versorgungsstrukturen und leistet einen Beitrag zur Sicherung wohnortnaher und dezentraler Versorgungsstrukturen. Der Markt dient somit der wohnortnahen Versorgung insbesondere für die nördlichen Wohnquartiere, welche sich ansonsten fußläufig und damit wohnortnah nicht versorgen könnten.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten. Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass mit Ausnahme einzelner Siedlungsbereiche keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind. Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten flächendeckend auf das gesamte Stadtgebiet, wobei mit rd. 80 % der Großteil der Angebotsflächen innerhalb schützenswerter Standortlagen vorzufinden ist. Auch besteht insgesamt ein guter Be-

triebstypenmix aus Discountern, Supermärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben, so dass eine Angebotsvielfalt im Untersuchungsraum gegeben ist.

- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial machen die prägende Versorgungsfunktion des ALDI deutlich, ohne dass sich allerdings eine unmittelbare marktdominierende Stellung innerhalb der Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt hieraus ableiten lassen.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben im Wesentlichen den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln ist es ausnahmsweise geboten, von der sonst geltenden Bindung des zentrenrelevanten Einzelhandels an die zentralen Versorgungsbereiche abzuweichen (Ausnahmeregelung, Ziel 2). Aufgrund kleinteiliger Bebauungsstrukturen existieren keine geeigneten Flächen / Alternativstandorte für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Betriebe.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes bei einer gleichzeitig deutlich verbesserten Qualität auch angesichts demografischer Entwicklungen

Weitere Empfehlungen

Eine städtebaulich begründete Anpassung des Konzeptes ist vor dem Hintergrund einer Bestandssicherungsmaßnahme ist zu empfehlen, um möglichen Folgewirkungen durch Schaffung eines Präzedenzfalles begegnen zu können. Zudem ist für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der Ausschluss nahversorgungs- sowie zentrenrelevanter Nutzungen zu empfehlen.

Münster, 01.12.2014

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 Anhang

11.1 Abbildungen

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 13
Abb. 7: Lage im Raum 14
Abb. 8: Fotos Standortumfeld 15
Abb. 9: Bebauungsplan „Darfelder Straße“ 16
Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept 16
Abb. 11: Fotos Planstandort 17
Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens 18
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos 19
Abb. 14: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes 23
Abb. 15: 10-Min-Fahrzeitisochrone 24
Abb. 16: Radiale Abgrenzung (r=4 km) der relevanten ALDI-Märkte 25
Abb. 17: Wettbewerbsstrukturen im Umland 26
Abb. 18: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets 27
Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes 28
Abb. 20: ZVB im Untersuchungsraum 30
Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt 31
Abb. 22: Regionales Kaufkraftniveau 32
Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial 32
Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Billerbeck 34

Abb. 25: Hauptzentrum Billerbeck 35
Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen 35
Abb. 27: Beispiele für ergänzende untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen 36
Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – ZVB Darfeld 37
Abb. 29: ZVB Darfeld 38
Abb. 30: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen in Darfeld 38
Abb. 31: Integrierter Nahversorgungsstandort in Billerbeck 39
Abb. 32: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes 40
Abb. 33: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum 41
Abb. 34: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Stadt Billerbeck 41
Abb. 35: Nahversorgungssituation in der Stadt Billerbeck 42
Abb. 36: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht) 45
Abb. 37: Umsatzquellen von Planvorhaben 46
Abb. 38: Beispiel Randsortimente 49
Abb. 39: Umlenkungswirkungen (Maximalvariante) 51
Abb. 40: Umlenkungswirkungen – 1.000 qm VKF 55
Abb. 43: Nahversorgungssituation 56
Abb. 44: Fotos Fußgängerbrücke 57
Abb. 45: Fotos Wohnbebauung im ALDI-Standortumfeld 57
Abb. 44: Anteilsverhältnisse 61
Abb. 48: Beispiele für kleinteilige Bebauungsstrukturen im Ortskern 65