

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Umstrukturierung eines Gartenfachmarkts
(Moubis Pflanzenhof) in Billerbeck**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 25. Januar 2017

Im Auftrag:

Moubis Pflanzenhof
Hamern 3
48727 Billerbeck

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafestraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890 Fax: +49 231 8626891	Fon: +49 40 53309646 Fax: +49 40 53309647	Fon: +49 721 14512262 Fax: +49 721 14512263	Fon: +49 341 92723942 Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhalt

1	Anlass und Untersuchungsziel	3
2	Methodik	4
3	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	9
3.1	Stadt Billerbeck	9
3.2	Standortbeschreibung Pflanzenhof Moubis	10
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	11
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Versorgungssituation in den Kommunen im Untersuchungsraum	16
4.5	Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	18
5	Vorhabendaten	19
5.1	Flächenprogramm	19
5.2	Umsatzprognose	20
6	Prüfung der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen	25
6.1	Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten Auswirkungen	25
6.1.1	Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf, nicht zentrenrelevantes Randsortiment Gartenmöbel	25
6.1.2	Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente	27
6.2	Raumordnerische Einordnung gem. LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	30
6.2.1	1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen	30
6.2.2	4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche	30
6.2.3	5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente	36
6.2.4	6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente	36
7	Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	37

Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Fa. Moubis Pflanzenhof beabsichtigt eine Umstrukturierung des bestehenden Gartenfachmarktes in der Stadt Billerbeck, Hamern 3. Avisiert ist eine Verkaufsfläche von rd. 7.800 m² (zzgl. rd. 200 m² Gastronomiebereich). Gemäß des aktuellen Flächenprogramms sind rd. 300 m² VKF für in Billerbeck zentrenrelevante Sortimente vorgesehen¹. Es handelt sich um eine Umstrukturierung des Bestandes, die Gesamtverkaufsfläche wird in diesem Zuge reduziert. Gleichwohl ist eine Steigerung der Attraktivität zu erwarten, so dass städtebauliche und/ oder raumordnerische Auswirkungen nicht auszuschließen sind. Auch das im Jahr 2010 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck ist in diesem Kontext zu beachten, denn es beinhaltet einzelhandels- und standortbezogene Regelungen zur räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels in Billerbeck.

Es sei darauf hingewiesen, dass die derzeit bestehende Verkaufsfläche am Vorhabenstandort z. T. genehmigt ist. Da sich der Betrieb in den Wettbewerbsstrukturen jedoch seit Jahren etabliert hat, wird diese Verkaufsfläche der vorliegenden Analyse zunächst zugrunde gelegt.

Zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit sind demnach folgende Aspekte zu erörtern:

- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen in Billerbeck: Im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck von besonderer Relevanz. Hier ist insbesondere die Verträglichkeit des geplanten Randsortimentsumfanges, also die Auswirkungen auf die Ortszentrenstrukturen, in den Blick zu nehmen.
- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen: gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen zu überprüfen.
- Die raumordnerischen Auswirkungen gemäß des LEP NRW - sachlicher Teilplans großflächiger Einzelhandel.

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, dem Auftraggeber eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der Umstrukturierung des Gartenfachmarkts zur Verfügung zu stellen.

¹ Im Projektverlauf wurde eine deutliche Reduktion sowohl der geplanten Gesamtverkaufsfläche als auch der geplanten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgenommen.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Einzelhandelsbestandserhebung

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands (im Juni 2014) erfolgt durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den primär untersuchungsrelevanten Sortimenten²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment (bezogen auf die Randsortimente bleibt diese Erfassung auf die Stadt Billerbeck beschränkt).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgendes Sortiment für primär untersuchungsrelevant eingeschätzt (= Hauptsortiment des Planvorhabens):

- **Pflanzen/ Gartenbedarf** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen); Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße); Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)).

Darüber hinaus werden folgende Randsortimente innerhalb des Planvorhabens angeboten:

- **Bücher/ Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur)** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Bücher; Zeitschriften und Zeitungen);
- **Gartenarbeitsbekleidung** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren));
- **Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel³, Seidenblumen)** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen,

² Gartenfachmärkte, Baufachmärkte mit Gartenfachabteilung, großflächige Gärtnereien, Gartenbaubetriebe/Baumschulen.

³ Dekorationsartikel für Haus, Hof und Garten, die in Verbindung mit Pflanzen und Pflanzartikeln für den Innen- und Außenbereich stehen (bspw. Gartenfiguren, Schnitzereien, (Zimmer-)Brunnen, etc.).

Aufbewahrungsutensilien, Spiegel); Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände/kunstgewerbliche Erzeugnisse);

- **GPK (Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen)** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik));
- **Schnittblumen/ Floristik** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik);
- **Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst/Wein)** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren));
- **Gartenmöbel** (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)).

Umsatz (Umsatzschätzung Bestand / Umsatzprognose Vorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung⁴ der untersuchungsrelevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebsansiedlungen bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck sowie weiterer Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2015 für die Stadt Billerbeck und die Umlandkommunen (vgl. IfH 2015) und auf veröffentlichten Einwohnerzahlen von IT.NRW (Stand 31.12.2014).

⁴ Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

Bei allen angebots- und nachfrageseitigen Analysen erfolgt ein Rückgriff auf bzw. ein Abgleich mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck und vorliegenden Einzelhandelskonzepten der Umlandkommunen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche in vorliegenden Einzelhandelskonzepten herangezogen und entsprechend der Untersuchungsfragen vertieft. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens⁵, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch

⁵ Bei der Herleitung der Planumsätze wurden die seitens des Betreibers vorgelegten und belastbaren Umsatzzahlen für den Bestandsbetrieb als valide Ausgangslage berücksichtigt.

gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Billerbecker Sortimentsliste (vgl. BBE 2015). Insbesondere auch im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Billerbeck ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

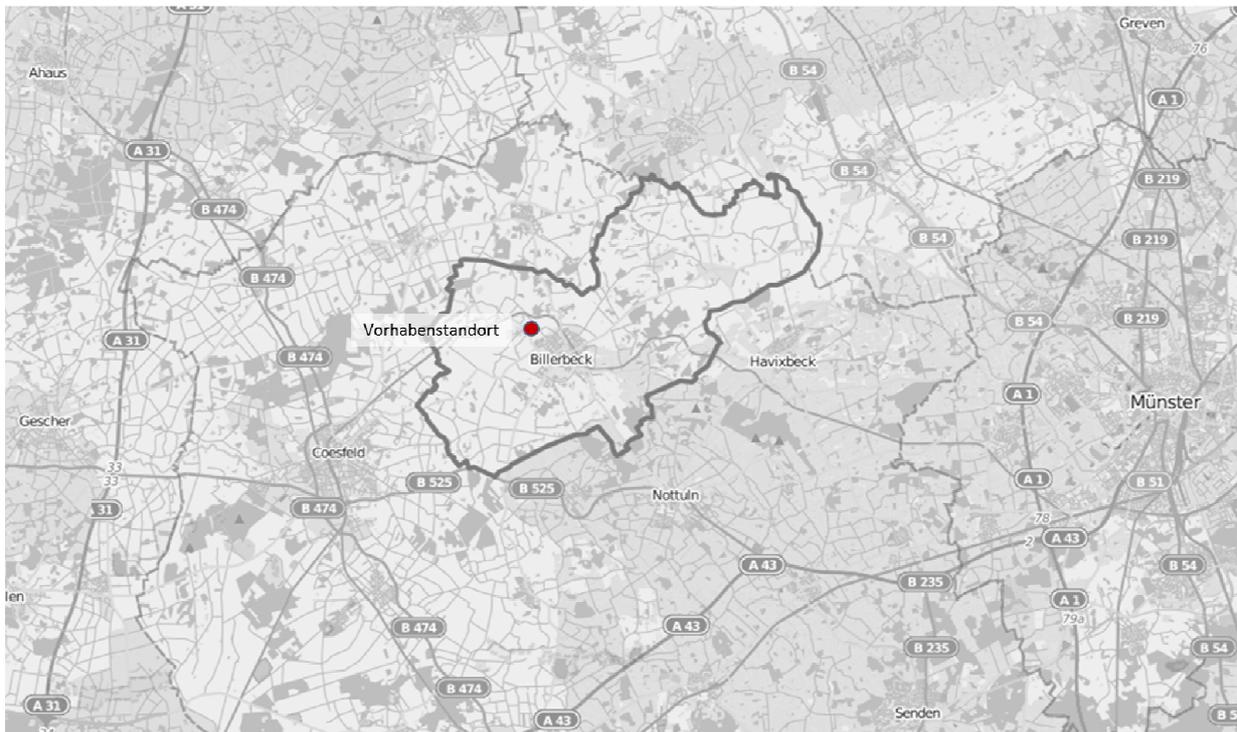
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Billerbeck

Die Stadt Billerbeck liegt im Kreis Coesfeld im Regierungsbezirk Münster. In Billerbeck leben 11.447 Einwohner⁶. Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 1995 und dem aktuellen Entwurf von 2016 ist Billerbeck die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Stadt Billerbeck besteht aus dem Kernort Billerbeck und den Siedlungsbereichen Kirchspiel und Beerlage, die 1969 eingemeindet wurden. Der Kernort Billerbeck ist Sitz der Stadtverwaltung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über mehrere das Stadtgebiet durchziehende Landes- und Kreisstraßen (L506, L577, L580, L581, K13). Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Bahnverbindungen in Richtung Coesfeld und Münster sowie lokale und regionale Busverbindungen.

Abbildung 1: Lage Stadt Billerbeck



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

⁶ IT.NRW, Stand 31.12.2014, nur Hauptwohnsitz.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraums aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Das perspektivische Einzugsgebiet (bezogen auf die Hauptsortimente) des in Rede stehenden Gartenfachmarkts Moubis Pflanzenhof wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber (Gartenfachmärkte, Baumärkte mit Gartenfachabteilung, großflächige Gärtnereien/ Gartenbaubetriebe/ Baumschulen) im weiteren Umfeld und Raum-Zeit-Determinanten begrenzt.

Die Zone 1 des Einzugsgebiets des Vorhabens umfasst die Stadt Billerbeck.

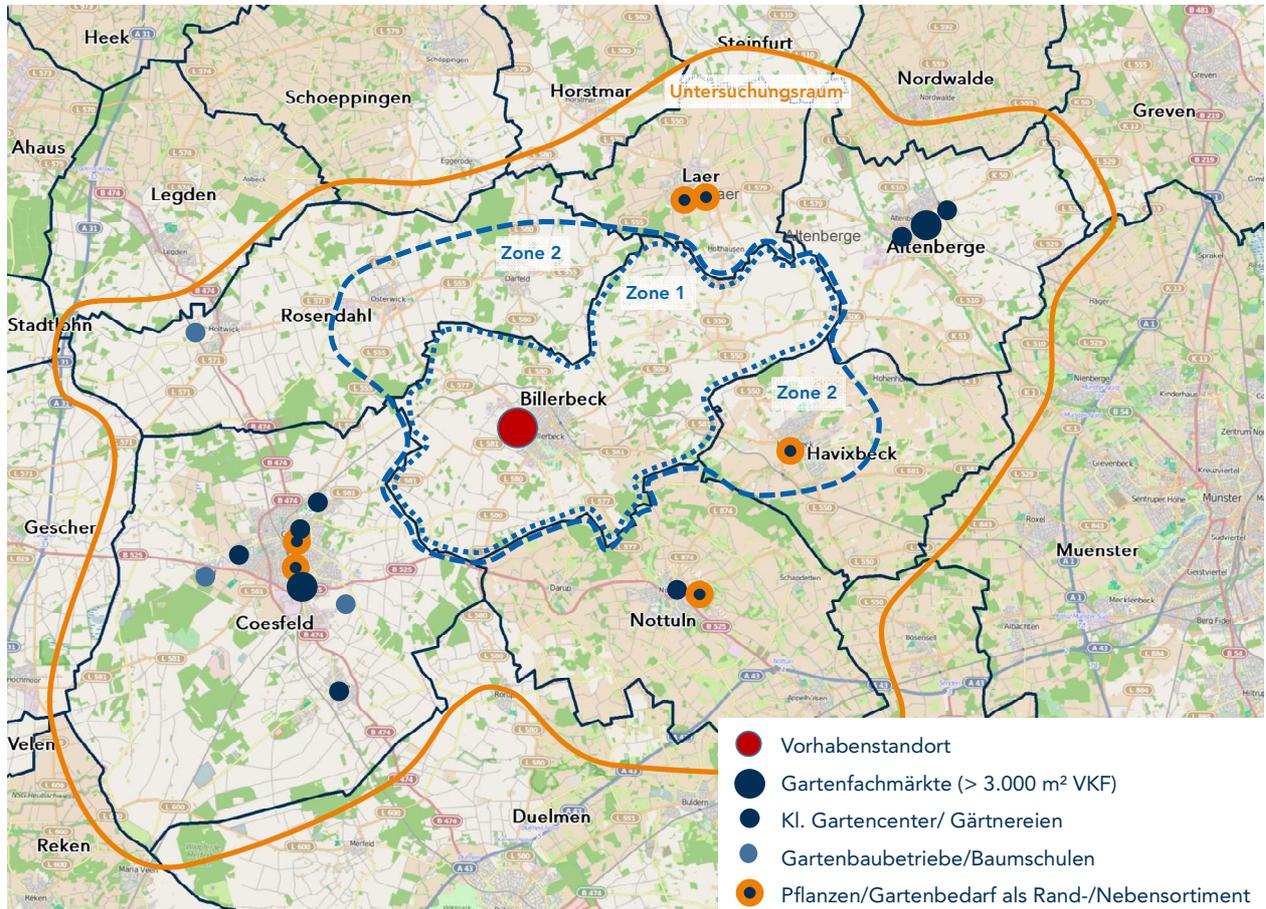
In die Zone 2 sind die an die Stadt Billerbeck angrenzenden Siedlungsbereiche der Gemeinden Rosendahl und Havixbeck aufzunehmen, die derzeit keine strukturprägenden Angebotsstrukturen aufweisen. Unter Berücksichtigung der ermittelten Zentralitäten (s. Tabelle 5) sind deutliche Kaufkraftbeziehungen im Hauptsortiment des Planvorhabens (Pflanzen/Gartenbedarf) nach Billerbeck anzunehmen.

Die Zone 3 umfasst die weiteren Bereiche der angrenzenden Kommunen. Die Kaufkraftbindung durch den umstrukturierten Gartenfachmarkt wird in diesem Bereich mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort aufgrund der dort verorteten Wettbewerbsstrukturen jedoch deutlich abnehmen. Trotz ähnlich guter Anbindung zum Planvorhaben wie die in Zone 2 befindlichen Gemeinden, wird die Gemeinde Laer ebenfalls der Zone 3 zugeordnet, da diese über gewisse eigene Angebotsstrukturen verfügt und aufgrund der räumlichen Nähe zu Altenberge und dem Oberzentrum Steinfurt zu erwarten ist, dass eine Versorgung in den untersuchten Sortimentsbereichen nur in geringem Maße in Billerbeck erfolgt.

Für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in das direkte und indirekte Umfeld ist der Untersuchungsraum des Vorhabens in Teilen noch etwas weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsgebietsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem jeweiligen Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Einzugsgebiet, den Untersuchungsraum (bezogen auf die Hauptsortimente) und die in diesem angesiedelten strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe⁷ dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum, strukturprägende Wettbewerbsbetriebe



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel Juni 2014, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Untersuchung der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens bleibt aufgrund

- der Ausprägung der entsprechenden Verkaufsflächen im Planvorhaben sowie
- der in diesen Sortimentsbereichen differenziert ausgeprägten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum

auf den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Billerbeck) selbst beschränkt.

⁷ Gartenfachmärkte, Baufachmärkte mit Gartenfachabteilung, großflächige Gärtnereien, Gartenbaubetriebe/ Baumschulen.

4.2 Angebotsanalyse

Nachfolgend wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand des primär untersuchungsrelevanten Sortiments (= Hauptsortimente des Planvorhabens) Pflanzen/ Gartenbedarf im Untersuchungsraum dargestellt.

Es ist bei den dargestellten Bestandsstrukturen zu berücksichtigen, dass nur die Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen und die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe des Vorhabens erfasst wurden. Entsprechende Angebotsstrukturen von SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten oder weiteren großflächigen Betriebstypen (Randsortimentsverkaufsflächen) oder kleinflächige Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment wurden im weiteren Untersuchungsraum nicht erfasst.

Hinsichtlich der Bestandsdarstellung der weiteren Randsortimente sei auf Kapitel 6.1.2 verwiesen.

Die Einordnung des primär untersuchungsrelevanten Sortiments hinsichtlich der Zentrenrelevanz gemäß Einzelhandelskonzept in den unterschiedlichen Kommunen des Untersuchungsraums wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Zentrenrelevanz des primär untersuchungsrelevanten Sortiments Pflanzen/Gartenbedarf

Lage	Pflanzen/ Gartenbedarf
Billerbeck	▪ Nicht zentrenrelevant
Altenberge	▪ Nicht zentrenrelevant
Coesfeld	▪ Nicht zentrenrelevant
Havixbeck	▪ Nicht zentrenrelevant
Laer	Einzelhandelskonzept liegt nicht vor
Nottuln	▪ Nicht zentrenrelevant
Rosendahl	Einzelhandelskonzept liegt nicht vor

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelskonzepte der Kommunen.

Das Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf ist in allen Kommunen als nicht zentrenrelevantes Sortiment (sofern ein Einzelhandelskonzept vorliegt) definiert.

Die folgende Tabelle zeigt die Bestandsstrukturen im Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf im Untersuchungsraum.

Tabelle 2: Bestandsstrukturen des primär untersuchungsrelevanten Sortiments Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum

Lage	Pflanzen/ Gartenbedarf	
	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
ZVB Hauptzentrum Billerbeck	< 50	< 0,1
Sonstige Lagen Billerbeck	8.800	2,6
ZVB Altenberge	< 50	< 0,1
Sonstige Lagen Altenberge	4.600	2,7
ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld	1.200	1,3
ZVB Nahversorgungszentrum Lette	150	0,1
Sonstige Lagen Coesfeld	10.800	5,1
ZVB Hauptzentrum Havixbeck	< 50	< 0,1
Sonstige Lagen Havixbeck	100	0,1
Sonstige Lagen Laer	350	0,5
ZVB Hauptzentrum Ortszentrum Nottuln	550	0,5
ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen	< 50	< 0,1
Sonstige Lagen Nottuln	1.200	1,1
Sonstige Lagen Rosendahl	200	0,2
Gesamt *	28.150	14,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2014, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Betreiberangaben (für Billerbeck); Werte auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im hergeleiteten Untersuchungsraum wird der Verkaufsflächenbestand im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf v. a. durch systemgleiche Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereitgestellt.

Der Pflanzenhof Moubis vereint eine nicht unwesentliche Verkaufsfläche von rund 31 % der im Untersuchungsraum vorhandenen Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf auf sich. Die Auswirkungen auf die versorgungsstrukturelle Situation im Untersuchungsraum werden in den folgenden Kapiteln noch beleuchtet.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung in Billerbeck und den Kommunen des Untersuchungsraums sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Billerbeck weist eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 102,85 (vgl. IfH 2015) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die Kaufkraftkennziffern der übrigen Kommunen des Untersuchungsraums stellen sich ebenfalls überwiegend leicht überdurchschnittlich dar; die Werte bewegen sich zwischen 97,22 in Rosendahl und 105,79 in Altenberge.

Tabelle 3: Einwohnerzahl und Kaufkraftkennziffer im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Kaufkraftkennziffer
Billerbeck	11.447	102,85
Altenberge	10.178	105,79
Coesfeld	35.923	100,81
Havixbeck	11.579	103,42
Laer	6.633	101,14
Nottuln	19.390	103,92
Rosendahl	10.664	97,22
Gesamt *	105.814	-

Quelle: Kaufkraftdaten: IfH 2015; Einwohnerdaten: IT.NRW Bevölkerungsstand vom 31.12.2014 (jeweils nur Hauptwohnsitz);

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 4: Kaufkraft im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Pflanzen/ Gartenbedarf
	Kaufkraft in Mio. Euro
Billerbeck	1,0
Altenberge	0,9
Coesfeld	3,1
Havixbeck	1,0
Laer	0,6
Nottuln	1,7
Rosendahl	0,9
Gesamt *	9,2

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraftdaten: IfH 2015; Einwohnerdaten: IT.NRW Bevölkerungsstand vom 31.12.2014 (jeweils nur Hauptwohnsitz);
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.4 Versorgungssituation in den Kommunen im Untersuchungsraum

Die Gegenüberstellung von sortimentspezifischer Kaufkraft und dem in den Kommunen getätigtem Umsatz ergibt den sog. Zentralitätswert. Er gibt Aufschluss über die Angebotsattraktivität vor Ort. Werte unter 100 deuten auf Kaufkraftabflüsse und somit eine im Vergleich mit anderen Kommunen geringere Attraktivität hin, Werte über 100 verdeutlichen Kaufkraftzuflüsse.

Im Hinblick auf die Fragestellung in Billerbeck ist von Interesse, ob aufgrund des bereits existierenden Pflanzenhofs Moubis eine „Versorgungsschieflage“ zu attestieren ist. Dies wäre dann der Fall, wenn Nachbarkommunen, insbesondere auch das Mittelzentrum Coesfeld über unterdurchschnittliche Zentralitäten verfügen würde.

Hinsichtlich der Darstellung der Zentralitätswerte ist zu berücksichtigen, dass nur die Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen sowie strukturprägende Wettbewerbsstandorte in der oben stehenden Umsatzberechnung enthalten sind. Es ist zu erwarten (und unter Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelskonzepte auch plausibel), dass die Zentralitätswerte in den Kommunen tendenziell noch höher liegen.

Tabelle 5: Zentralitätswerte im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Pflanzen/ Gartenbedarf
	Zentralität in %
Billerbeck	~ 270
Altenberge	~ 320
Coesfeld	~ 220
Havixbeck	~ 20
Laer	~ 90
Nottuln	~ 110
Rosendahl	~ 20

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Kaufkraftdaten: IfH 2015.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Pflanzenhof Moubis heute eine strukturprägende Position innerhalb des Untersuchungsraumes einnimmt. Er stellt sich als der größte Anbieter dar, der zu einer hohen Zentralität Billerbecks in diesem Angebotssegment beiträgt.

Ein darin bedingtes strukturelles Versorgungsdefizit in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ist unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Umsätze sowie Kaufkraftzahlen allerdings eher nicht festzustellen. In den überwiegenden Kommunen liegen die Zentralitätswerte über 100. Eine Ausnahme bilden hier die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck, wo kein größerer Anbieter verortet ist (s. hierzu auch Kapitel 6.2).

Die Zentralitätswerte verdeutlichen im Zusammenspiel mit der Nähe Rosendahls und Havixbecks zu Billerbeck, dass der Pflanzenhof Moubis eine hohe Versorgungsbedeutung für Billerbeck aber auch für diese benachbarten Orte einnimmt. Vergleichbaren Angebotsstrukturen sind hier nicht vorhanden, so dass der Pflanzenhof Moubis die nächstgelegene Versorgungsoption für die benannten Orte darstellt.

So fällt auch auf, dass die Zentralität in Billerbeck, Havixbeck und Rosendahl (also Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes des Planvorhabens) bei etwa 100 % liegt und somit für diesen Bereich insgesamt eine räumlich und quantitativ angemessene Versorgungssituation zu attestieren ist.

4.5 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Billerbeck. Billerbeck ist als Grundzentrum ausgewiesen.
- Die verkehrliche Anbindung des Standorts für den MIV erfolgt über die Osterwicker Straße (L577). Eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe nicht gegeben.
- Im hergeleiteten Untersuchungsraum wird der Verkaufsflächenbestand im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf v. a. durch systemgleiche Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereitgestellt.
- Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Pflanzenhof Moubis heute eine strukturprägende Position innerhalb des Untersuchungsraumes einnimmt. Er stellt sich als der größte Anbieter dar, der zu einer hohen Zentralität Billerbecks in diesem Angebotssegment beiträgt.
- Ein strukturelles Versorgungsdefizit im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ist unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Umsätze sowie Kaufkraftzahlen in den einzelnen Kommunen des Untersuchungsraumes nicht festzustellen. In den überwiegenden Kommunen ist ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Eine Ausnahme bilden hier die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck, wo kein größerer Anbieter verortet ist.
- Die Zentralitätswerte verdeutlichen im Zusammenspiel mit der Nähe Rosendahls und Havixbecks zu Billerbeck, dass der Pflanzenhof Moubis eine hohe Versorgungsbedeutung für Billerbeck aber auch für diese benachbarten Orte einnimmt. Vergleichbaren Angebotsstrukturen sind hier nicht vorhanden, so dass der Pflanzenhof Moubis die nächstgelegene Versorgungsoption für die benannten Orte darstellt.
- So fällt auch auf, dass die Zentralität in Billerbeck, Havixbeck und Rosendahl (also Zone 1 und 2 des Einzugsgebietes des Planvorhabens) bei etwa 100 % liegt und somit für diesen Bereich insgesamt eine räumlich und quantitativ angemessene Versorgungssituation zu attestieren ist.
- Das Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf ist in allen Kommunen als nicht zentrenrelevantes Sortiment (sofern ein Einzelhandelskonzept vorliegt) definiert. Für die Kommunen, für welche keine Sortimentsliste vorliegt, ist die Sortimentsliste des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel maßgeblich, welche das Sortiment als nicht zentrenrelevant definiert.

5 Vorhabendaten

In Billerbeck beabsichtigt der Moubis Pflanzenhof die Umstrukturierung des bestehenden Gartenfachmarkts. Avisiert ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche von derzeit 10.056 m² auf 7.800 m² zzgl. einer Fläche für Gastronomie von rd.190 m². Diese ist nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

5.1 Flächenprogramm

Von der Gesamtverkaufsfläche sind 7.095 m² VKF für das nicht zentrenrelevante Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf, 405 m² VKF für das nicht zentrenrelevante Sortiment Gartenmöbel und max. 300 m² VKF für zentrenrelevante Randsortimente geplant (im Sinne einer Flexibilisierung geht die Summe der Einzelsortimente leicht über die maximal geplante Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente hinaus).

Das Flächenprogramm (inkl. der Veränderungen) des Planvorhabens stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Vorhabenausprägung Umstrukturierung Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof

Sortimente		VKF Bestand in m ²	VKF Veränderung in m ²	VKF Planung in m ²	
Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente					
Pflanzen/ Gartenbedarf	Innenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle)	5.393	- 2.098	3.295	7.095
	Außenverkaufsfläche (Freifläche überdacht/ nicht überdacht)	3.442	+ 358	3.800	
Zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente: insgesamt max. 300*					
Bücher/ Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur)		26	- 21	max. 5	insgesamt max. 300
Gartenarbeitsbekleidung		5	0	max. 5	
Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel, Seidenblumen)		767	- 567	max. 200	
GPK (Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen)		153	- 53	max. 100	
Schnittblumen/ Floristik		153	- 85	max. 68	
Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst/Wein)		13	+ 2	max. 15	
Nicht zentrenrelevante Randsortimente					
Gartenmöbel		102	+ 303	405	
Gesamt		10.054	- 2.254	7.800	

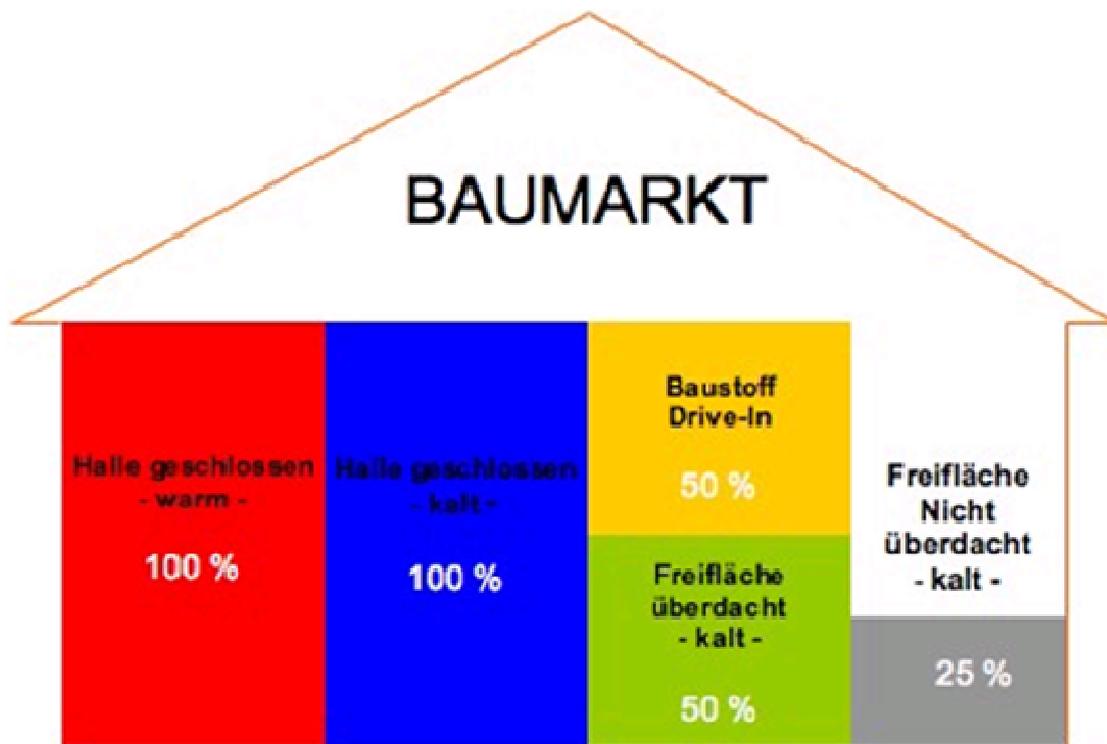
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Angaben des Vorhabenträgers;
* entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente.

Es wird deutlich, dass in der Summe in nahezu allen Sortimentsbereichen eine Verkaufsflächenreduktion vorgesehen ist. Lediglich im nicht zentrenrelevanten Sortiment Gartenmöbel ist eine merkliche Ausweitung der Verkaufsfläche um 303 m² geplant.

5.2 Umsatzprognose

Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. – sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Vorhabenumsatzes für großflächige DIY-Fachmärkte⁸ – darunter sind auch Gartenfachmärkte wie das Vorhaben qua Definition zu zählen – mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m², wie nachfolgend dargestellt, zu gewichten. Die Gewichtung der Verkaufsflächen ist bei der Ableitung der Umsatzprognose für das Vorhaben wie auch bei der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe zu berücksichtigen.

Abbildung 4: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.



Quelle: http://www.heimwerkerverband.de/german/branchenzahlen/definition_baumarkt.html; abgerufen am 21.06.2012. Gewichtung ist anzuwenden für großflächige DIY-Fachmärkte mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m².

⁸ DIY-Fachmärkte = *do-it-yourself-Fachmärkte*, Bezeichnung für Bau- und Gartenfachmärkte.

Bei der Herleitung der Planumsätze wurden die seitens des Betreibers vorgelegten und belastbaren Umsatzzahlen für den Bestandsbetrieb als valide Ausgangslage berücksichtigt. Diese liegen im Jahr 2014 bei 3,3 Mio. Euro für den Gesamtbetrieb. Es ergibt sich demnach eine Flächenproduktivität von rd. 330 Euro/m² VKF.

Durch die Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Billerbeck und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben nach der Umstrukturierung abgeleitet.

Im Hinblick auf die Veränderung der Umsätze durch Umstrukturierung sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Das Kaufkraftniveau im gesamten Untersuchungsraum stellt sich als leicht überdurchschnittlich dar.
- Der Vorhabenstandort liegt an der L577 am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Billerbeck. Das Standortumfeld des Vorhabensstandorts ist durch gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Agglomerationseffekte durch weitere Einzelhandelsbetriebe ergeben sich im Wesentlichen nicht.
- Der Vorhabenbetrieb ist langjährig am Standort ansässig und in den Wettbewerbsstrukturen etabliert. Es handelt sich jedoch nicht um einen Filialbetrieb.
- Die Gesamtverkaufsfläche soll im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Betriebes deutlich reduziert werden.
- Die Wettbewerbsstrukturen (im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf) sind überwiegend als ausgeprägt zu bewerten. Die bedeutendsten strukturprägenden Wettbewerber liegen in der nordöstlich angrenzenden Gemeinde Altenberge (Gartencenter Altenberge) sowie in der südwestlich angrenzenden Stadt Coesfeld (Icking's Gartencenter). Die Standorte weisen jeweils eine hohe Lagegunst auf (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Agglomerationsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben).

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens (realitätsnaher Worst Case) kann darüber hinaus anhand der Abschätzung von realistisch zu erzielenden Marktanteilen (=Marktanteilsmodell) innerhalb des Einzugsgebiets ermittelt werden. Die Zonierung des Einzugsgebiets ist hierbei der Abbildung 3 zu entnehmen. Der jeweils zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz basiert wesentlich auf den oben dargestellten standort- und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Folgend werden erzielbare Marktanteile in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets hergeleitet. Unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotenzials im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und weiteren Rahmenbedingungen stellt sich die Umsatzprognose für das Planvorhaben wie folgt dar.

Die Marktanteile liegen hierbei bereits in einem Bereich, der als „ausgereizt“ zu bewerten ist.

Tabelle 7: Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Pflanzen/ Gartenbedarf)

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung in %	Kaufkraftabschöpfung in Mio. Euro
Zone 1 (Stadt Billerbeck)	11.447	1,0	75	0,8
Zone 2 (Teilbereiche der Gemeinden Rosendahl und Havixbeck)	18.000	1,5	60	0,9
Zone 3 inkl. Streuumsatz* (weitere Bereiche der angrenzenden Kommunen)	-	-	-	0,9
Gesamt **	-	-	-	2,6

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Kaufkraftdaten: IfH 2015; Einwohnerdaten: IT.NRW Bevölkerungsstand vom 31.12.2014 (jeweils nur Hauptwohnsitz);

* Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer über das direkte Einzugsgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Somit ergibt sich eine auf das Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf bezogene Umsatzprognose von rd. 2,6 Mio. Euro p. a. für das Planvorhaben. Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche in diesem Sortiment von rd. 7.095 m² liegt die sich hieraus ableitbare Flächenproduktivität bei rd. 370 Euro/m² VKF. Dieser Wert wird für das Planvorhaben zugrunde gelegt und weiter differenziert, so dass für die Innenverkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 600 Euro/ m² VKF und für die Außenverkaufsfläche von rd. 150 Euro/m² VKF resultiert.

In den weiteren geplanten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, die auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten werden, wird auf Basis vergleichbarer Vorhaben zukünftig eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 1.400 Euro/m² zugrunde gelegt. Die Flächenproduktivität für das nicht zentrenrelevante Randsortiment Gartenmöbel liegt bei rd. 600 Euro/m² VKF. Über alle Sortimente liegt die Flächenproduktivität für das Vorhaben nach der Umstrukturierung demnach bei rd. 400 Euro/m² VKF.

Dieser Wert liegt weiterhin unterhalb des Durchschnittswerts für Gartenmärkte und –center in Deutschland, ist jedoch aus fachgutachterlicher Sicht für den hier untersuchten Standort als realitätsnah zu bewerten. Insbesondere aufgrund der oben beschriebenen Standortrahmenbedingungen sowie des langjährigen Betriebes durch die Fa. Moubis ist nicht davon auszugehen, dass der Standort bspw. durch einen leistungsstärkeren Filialisten übernommen wird. Dennoch kann die Möglichkeit einer Übernahme durch einen leistungsstärkeren Filialisten mit höheren Umsätzen am Vorhabenstandort bauleitplanerisch nicht ausgeschlossen werden. Zur Würdigung dieser hypothetischen Variante wird im Folgenden ergänzend

eine (im unteren Bereich des Bundesdurchschnitts liegende) Flächenproduktivität von rd. 900 Euro/m² VKF für den Vorhabenstandort berücksichtigt. Als Basis wird auch in dieser Variante auf das Flächenprogramm der Fa. Moubis zurückgegriffen (u. a. Schwerpunkt Pflanzen/Gartenbedarf, Begrenzung zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortiment auf max. 300 m² Verkaufsfläche).

Für das Umstrukturierungsvorhaben ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der Angaben des Vorhabenträgers die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsätze (in Varianten).

Tabelle 8: Bestandsumsatz gemäß Betreiberangaben und Umsatzprognose Planvorhaben Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof (in Varianten)

Sortimente		VKF Planung in m ²	Variante 1 (realitätsnaher Worst Case)		Variante 2 (hypothetische Variante)	
			Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente						
Pflanzen/ Gartenbedarf	Innenverkaufsfläche (Warm- und Kalthalle)	3.295	~ 600	~ 2,0 (- 0,2)	~ 750	~ 5,4 (+ 2,9)
	Außenverkaufsfläche (Freifläche überdacht/ nicht überdacht)	3.800	~ 150	~ 0,6 (+ 0,2)		
Zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente: insgesamt max. 300 m² VKF, somit rd. 0,4 Mio. Euro (rd. 0,8 Mio. Euro)						
Bücher/ Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur)	max. 5	~ 1.400	< 0,1 (- < 0,1)	~ 2.750	~ 0,8 (+ 0,1)	
Gartenarbeitsbekleidung	max. 5		< 0,1 (+ < 0,1)			
Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel, Seidenblumen)	max. 200		~ 0,3 (- 0,1)			
GPK (Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen)	max. 100		~ 0,1 (- < 0,1)			
Schnittblumen/ Floristik	max. 68		~ 0,1 (- 0,1)			
Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst/Wein)	max. 15		< 0,1 (+ < 0,1)			
Nicht zentrenrelevante Randsortimente						
Gartenmöbel	405	~ 600	~ 0,3 (+ 0,2)	~ 1.250	~ 0,5 (+ 0,4)	
Gesamt*	7.800	450	~ 3,3 (+ < 0,1)	900	~ 6,8 (+ 3,5)	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für das Umstrukturierungsvorhaben Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof kann im Sinne eines realitätsnahen Worst Case (Variante 1) weiterhin ein Gesamtumsatz von rd. 3,3 Mio. Euro per anno prognostiziert werden, davon entfallen auf das Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf rd. 2,6 Mio. Es zeigt sich hierbei, dass im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf aufgrund der Umstrukturierung bzw. des Wegfalls der Verkaufsfläche in der Summe im Wesentlichen eine Umsatzstagnation zu erwarten ist. In den weiteren Randsortimenten ist maximal eine marginale Umsatzzunahme anzunehmen (hier insbesondere im nicht zentrenrelevanten Sortiment Gartenmöbel).

In der hypothetischen Variante unter Berücksichtigung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten läge der Gesamtumsatz bei rd. 6,8 Mio. Euro per anno. Auf das Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf entfallen rd. 5,4 Mio. Euro. Der in diesem Sortiment am Standort zusätzlich generierte Umsatz liegt somit bei rd. 2,9 Mio. Euro. In den weiteren Randsortimenten sind ebenfalls geringe Umsatzzunahmen anzunehmen.

Aus fachgutachterlicher Sicht sei darauf verwiesen, dass die hypothetische Variante aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Kommunen (insbesondere Altenberge und Coesfeld) sowie des somit nur begrenzten Einzugsgebietes an diesem Vorhabenstandort als deutlich überhöht angesehen wird. In dieser Variante müsste – bei aufgrund der Wettbewerbssituation absehbar nicht deutlich auszuweitendem Einzugsgebiet – eine Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) von über 100 % erzielt werden, was faktisch nicht möglich ist.

Eine Steigerung der Flächenproduktivität könnte ggf. durch eine Veränderung des Flächenprogramms – bspw. durch Erhöhung des Anteils der Randsortimente mit hohen Flächenproduktivitäten zulasten des Hauptsortiments Pflanzen/Gartenbedarf – erreicht werden. Dies bedeutet, dass sich in der dargestellten hypothetischen Variante insbesondere die prognostizierten Umsätze im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf als zu hoch darstellen.

Für die Bewertung des Planvorhabens Moubis wird im Folgenden somit primär auf den hergeleiteten Umsatz im realitätsnahen Worst Case zurückgegriffen.

In der folgenden Auswirkungsanalyse (s. Kapitel 6.1) wird die Wirkung des Gesamtvorhabens unter Beachtung der bereits eingetretenen Wirkungen des Bestandsbetriebes bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität (durch die Verkaufsflächenumstrukturierung und Neupositionierung des Betriebs), die veränderte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Umstrukturierung des Bestandsbetriebs gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Durch die vorgesehene Verkaufsflächenumstrukturierung des Bestandsbetriebs wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Umstrukturierung eine leicht höhere Flächenproduktivität im Vergleich zum Bestandsbetrieb erzielen wird.

6 Prüfung der städtebaulichen/ raumordnerischen Auswirkungen

6.1 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten Auswirkungen

6.1.1 Hauptsortiment Pflanzen/ Gartenbedarf, nicht zentrenrelevantes Randsortiment Gartenmöbel

Zur Einordnung der Auswirkungen des Vorhabens ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Billerbeck sowie im Untersuchungsraum von Relevanz. Die Berechnung der Umsatzumverteilungen erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Für das Vorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung handelt, sondern um eine Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Auf die entsprechenden Ausführungen zum Umgang mit dieser Umstrukturierung in Kapitel 5 sei nachdrücklich verwiesen.

Pflanzen/Gartenbedarf (realitätsnaher Worst Case)

Im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf ist im realitätsnahen Worst Case aufgrund des signifikanten Verkaufsflächenrückgangs trotz einer absehbaren Betriebsattraktivierung im Wesentlichen von einer Umsatzstagnation auszugehen.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe führen werden, sind somit nicht zu erwarten. Vielmehr wäre bei einer weiteren deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens bzw. bei einer dann nicht auszuschließenden Standortaufgabe von einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf auszugehen (s. hierzu auch Kapitel 6.2).

Pflanzen/Gartenbedarf (hypothetische Variante)

In Hinblick auf die hypothetische Variante sei nochmals darauf verwiesen, dass die zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Kommunen (insbesondere Altenberge und Coesfeld) sowie des somit nur begrenzten Einzugsgebietes aus fachgutachterlicher Sicht als überhöht angesehen wird. Insbesondere die prognostizierten Umsätze im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf stellen sich als zu hoch dar (s. Kapitel 5.2). Nichtsdestotrotz werden im Folgenden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in dieser Variante kurz betrachtet und eingeordnet.

In der aufgezeigten hypothetischen Variante läge der Umsatzzuwachs bei rd. 2,9 Mio. Euro im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf. Unter Berücksichtigung dieses Werts ist von einem leistungsstarken Anbieter auszugehen, welcher auch über den – für das Planvorhaben Moubis – abgeleiteten Untersuchungsraum hinaus Kaufkraft anzieht. Es wird von einem Umsatzanteil von rd. 30 % ausgegangen, welcher nicht innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant wird.

Die Umsatzumverteilungen im abgeleiteten Untersuchungsraum (s. Abbildung 3) stellen sich somit wie folgt dar.

Tabelle 9: Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf (hypothetische Variante mit bundesdurchschnittlicher Flächenproduktivität)

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
ZVB Hauptzentrum Billerbeck	< 0,1	**	**
Sonstige Lagen Billerbeck*	< 0,1	**	**
ZVB Altenberge	< 0,1	**	**
Sonstige Lagen Altenberge	2,7	~ 0,5	~ 17
ZVB Innenstadtzentrum Coesfeld	1,3	< 0,1	< 10
ZVB Nahversorgungszentrum Lette	0,1	**	**
Sonstige Lagen Coesfeld	5,1	~ 1,0	~ 19
ZVB Hauptzentrum Havixbeck	< 0,1	**	**
Sonstige Lagen Havixbeck	0,1	**	**
Sonstige Lagen Laer	0,5	< 0,1	< 10
ZVB Hauptzentrum Ortszentrum Nottuln	0,5	< 0,1	< 10
ZVB Nahversorgungszentrum Appelhülsen	< 0,1	**	**
Sonstige Lagen Nottuln	1,1	~ 0,1	< 10
Sonstige Lagen Rosendahl	0,2	**	**
Streuumsatz i. H. v. 30 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,9	-
Gesamt ***	12,0	~ 2,9	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2014, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

* ohne Bestandsbetrieb Moubis;

** empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nennenswerte Umsatzumverteilungen wären in der hypothetischen Variante insbesondere zu Lasten der größeren Wettbewerber in Coesfeld und Altenberge zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen betreffen hier vornehmlich die Wettbewerber Ickings's Gartencenter in Coesfeld sowie das Gartencenter Altenberge. Wie bereits dargestellt weisen diese Gartenfachmärkte eine hohe Lagegunst an ihrem jeweiligen Standort auf. Das Gartencenter Altenberge liegt in städtebaulich integrierter Lage am östlichen Rand des Kernorts Altenberge. Es handelt sich um einen Agglomerationsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben (u. a. Lidl, Rossmann). Über die Bahnhofstraße ist der Standort auch verkehrlich gut erreichbar. Das Ickings's Gartencenter an der Dülmener Straße in Coesfeld liegt ebenfalls an einem bedeutenden Einzelhandelsstandort; das Standortumfeld ist durch mehrere Fachmärkte (u. a. Hagebaumarkt, Dänisches Bettenlager, Uni Polster) geprägt. Die Dülmener Straße führt einerseits in das angrenzende Innenstadtzentrum, andererseits bildet sie den Anschluss an die B 474 sowie im weiteren Verlauf an die BAB 43.

Trotz der nicht unwesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in dieser (aus fachlicher Sicht überhöhten) Variante wäre eine Standortaufgabe und damit verbunden eine Einschränkung der Versorgungsfunktion nicht zu erwarten.

Gartenmöbel

Nach den Planungen des Vorhabenträgers soll im Rahmen der Vorhabenumstrukturierung auch das Randsortiment Gartenmöbel eine Verkaufsfläche von rd. 405 m² (+ rd. 303 m²) aufweisen. Dieses (in allen Kommunen des Untersuchungsraums) nicht innenstadtrelevante Randsortiment weist einen direkten Bezug zum Hauptsortiment des Gartenfachmarkts auf. Es ergibt sich für dieses Sortiment im realitätsnahen Worst Case eine Umsatzprognose von rd. 0,3 Mio. Euro (+ rd. 0,2 Mio. Euro; s. Kapitel 5). Diese entfällt auf eine Vielzahl von Einzelstandorten.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist daher ebenfalls anzunehmen, dass die geplante Verkaufsfläche dieses Sortiments keine strukturprägenden Wirkungen entfalten kann. Negative städtebauliche Auswirkungen sind bei der ermittelten Umsatzprognose im genannten, nicht zentrenrelevantem Sortiment demnach nicht zu erwarten.

Auch in der hypothetischen Variante erhöht sich der Umsatz im Sortiment Gartenmöbel nur unwesentlich, so dass auch hier negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten wären.

6.1.2 Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente

Die Verkaufsflächen der weiteren zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens,

- **Bücher/ Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur);**
- **Gartenarbeitsbekleidung;**
- **Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel, Seidenblumen);**

- **GPK (Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen);**
- **Schnittblumen/ Floristik;**
- **Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst/Wein)**

werden in Wettbewerb insbesondere zu den Bestandsstrukturen in Billerbeck selbst treten. Anhand der geplanten Verkaufsflächen bzw. -umstrukturierungen und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für diese Sortimentsbereiche (überwiegend auch verbunden mit einem Umsatzrückgang (im realitätsnahen Worst Case) bzw. einem lediglich leichten Umsatzzuwachs (in der hypothetischen Variante)) ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass diese geplanten Randsortimentsverkaufsflächen nachweisbare absatzwirtschaftliche Wirkungen entfalten können. Allerdings ist in diesem Kontext auf die bisherige Genehmigungslage des Betriebes hinzuweisen. Aus Sicht von Stadt + Handel ist die bestehende Wettbewerbssituation insbesondere für die Randsortimente kritisch zu würdigen. Somit sollte über die „reine“ Auswirkungsfrage künftig auf eine Wettbewerbsstruktur hingewirkt werden, welche das Ortszentrum in möglichst geringem Umfang tangiert. Dies unterstreicht auch das Billerbecker Einzelhandelskonzept:

„[...] Der Zentrale Versorgungsbereich stellt den zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereich insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar“ (BBE 2010: S. 46, 48).

„Aufbauend auf den planerischen Grundlagen sowie den Ergebnissen der Situationsanalyse wird der Stadt Billerbeck empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels an folgenden übergeordneten Zielvorstellungen zu orientieren:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums/ Zentraler Versorgungsbereich
- standortverträgliche Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonder- / Fachmarktstandorten
- [...] (BBE 2010: S. 54, 55).

Dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Billerbeck wird somit, insbesondere für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, ein besonderer Schutzstatus zugesprochen. Dieser soll langfristig gesichert und gestärkt werden. Die Ansiedlung bzw. Umstrukturierung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, wie bspw. das Planvorhaben, ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich. Allerdings ist ein besonderes Augenmerk auf die zentrenrelevanten Randsortimente zu legen.

Die folgende Tabelle stellt die im Planvorhaben geplanten zentrenrelevanten Randsortimente mit den derzeitigen sortimentspezifischen Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber.

Tabelle 10: Gegenüberstellung zentrenrelevante Sortimente Planvorhaben/ sortimentspezifische Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereich (in m² VKF)

Sortimente	Planvorhaben (jew. max.)	ZVB Hauptzentrum	Relation in %
Bücher/ Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur)	5	50	~ 10
Gartenarbeitsbekleidung	5	-	-
Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel, Seidenblumen)	200	250	~ 80
GPK (Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen)	100	140	~ 70
Schnittblumen/ Floristik	68	< 10	~ 700
Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst/Wein)	15	800	< 10

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2014, Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet.

Die Sortimente Bücher/ Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur), Gartenarbeitsbekleidung und Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst/Wein) sind überwiegend Spezialsortimente in der jeweiligen Sortimentsgruppe und werden auf einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche angeboten. Eine Prägung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Billerbeck durch diese Sortimente ist nicht gegeben. Dies gilt auch für den Bereich Schnittblumen/ Floristik, welcher primär in Lebensmittelmärkten im Randsortiment vertrieben wird.

Insbesondere in den Sortimenten Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel, Seidenblumen) und GPK (Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen) verfügt das Planvorhaben über ein hohes Gewicht in Relation zu den Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben insbesondere in diesen Sortimenten eine deutliche Reduktion der Verkaufsfläche im Vergleich zum Bestandsbetrieb vorsieht. Insgesamt geht der Umsatz des Planvorhabens in diesen Sortimenten im realitätsnahen Worst Case um rd. 0,2 Mio. Euro zurück. Hiervon werden auch die Angebotsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs profitieren. Nach Aussage des Vorhabenträgers wird die Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darüber hinaus insgesamt bei maximal 300 m² liegen. Ein zeitgleiches Ausschöpfen der maximal geplanten Verkaufsflächen in beiden Sortimenten wird als nicht wahrscheinlich erachtet.

Auch in der hypothetischen Variante steigt der Umsatz des Planvorhabens lediglich leicht an, so dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten wäre.

Gleiches gilt für die Bestandsstrukturen in den als Zone 2 klassifizierten Nahbarorten Havixbeck und Rosendahl. Hier sind aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilungen keine negativen Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten.

6.2 Raumordnerische Einordnung gem. LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

6.2.1 1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Abbildung 5: Auszug Regionalplan Münsterland



Quelle: Bezirksregierung Münster.

6.2.2 4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Intention des 4 Grundsatz ist es insbesondere, eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sicherzustellen. Es soll hiermit einer unverhältnismäßigen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzkonzentration in einzelnen Gemeinden gegengesteuert werden.

Wie in Tabelle 5 dargestellt wird der perspektivische Umsatz des Vorhabens im (nicht zentrenrelevanten) Kernsortiment Pflanzen/Gartenbedarf des Planvorhabens die sortimentspezifisch in Billerbeck vorhandene Kaufkraft überschreiten (Zentralität bzw. Um-

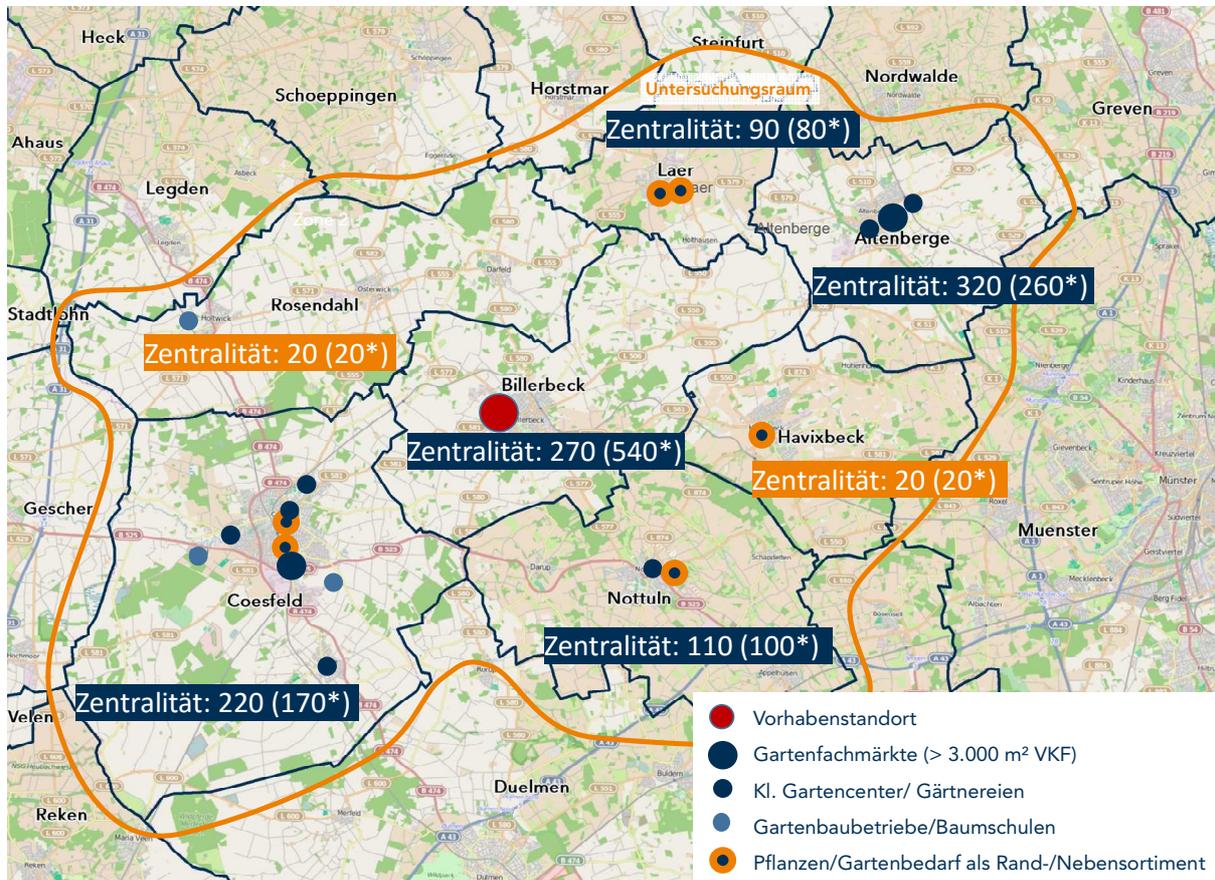
satz-Kaufkraft-Relation rd. 270 % im realitätsnahen Worst Case bzw. 540 % in der hypothetischen Variante). In Hinblick auf die hypothetische Variante sei nochmals darauf verwiesen, dass die zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Kommunen (insbesondere Altenberge und Coesfeld) sowie des somit nur begrenzten Einzugsgebietes aus fachgutachterlicher Sicht als eindeutig überhöht angesehen wird. Wesentlicher Bewertungsmaßstab für die kommunale Abwägung sollte somit der hergeleitete realitätsnahe Worst Case sein.

Aus fachgutachterlicher Sicht sind folgende städtebauliche/versorgungsstrukturelle Argumente anzuführen, die eine – auch in der Variante des realitätsnahen Worst Case - Überschreitung der sortimentspezifischen Kaufkraft in Billerbeck durch das hier untersuchte Umstrukturierungsvorhaben der Fa. Moubis begründbar machen.

Zunächst wird in der folgenden Abbildung ein Blick auf die Zentralität im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf im Vergleich mit den umliegenden Kommunen geworfen. Da mit der Umstrukturierung des Planvorhabens, die auch eine Verkaufsflächenreduktion beinhaltet, im realitätsnahen Worst Case eine Umsatzstagnation und kein –ausbau verbunden ist, wird es nicht zu einer Steigerung der Zentralität in Billerbeck kommen.

In der hypothetischen Variante ist eine Umsatzverschiebung innerhalb des Untersuchungsraums zu erwarten, die zu einer deutlichen Steigerung der Zentralität in Billerbeck – bei gleichzeitig sinkenden Zentralitäten in den Umlandkommunen – führt. Dies wird in der folgenden Abbildung ebenfalls nachrichtlich aufgezeigt.

Abbildung 6: Zentralität (in %, Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf) im Vergleich mit den umliegenden Kommunen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel Juni 2014, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

* Zentralität unter Berücksichtigung der hypothetischen Variante.

Im Folgenden wird der Fokus zunächst auf die Betrachtung im Sinne des aufgezeigten realitätsnähen Worst Case gelegt:

Vergleichsweise hohe Zentralitäten⁹ im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf (zwischen 220 und 320 %) sind in den Kommunen Altenberge, Billerbeck und Coesfeld zu verzeichnen. Dies ist insbesondere durch die in diesen Kommunen liegenden marktprägenden Gartenfachmärkte (jeweils > 3.000 m² Verkaufsfläche) begründet. Neben dem Planvorhaben Moubis in Billerbeck bilden die Gartenfachmärkte Ickings's Gartencenter (Coesfeld) sowie Gartencenter Altenberge die wesentlichen Versorgungspole.

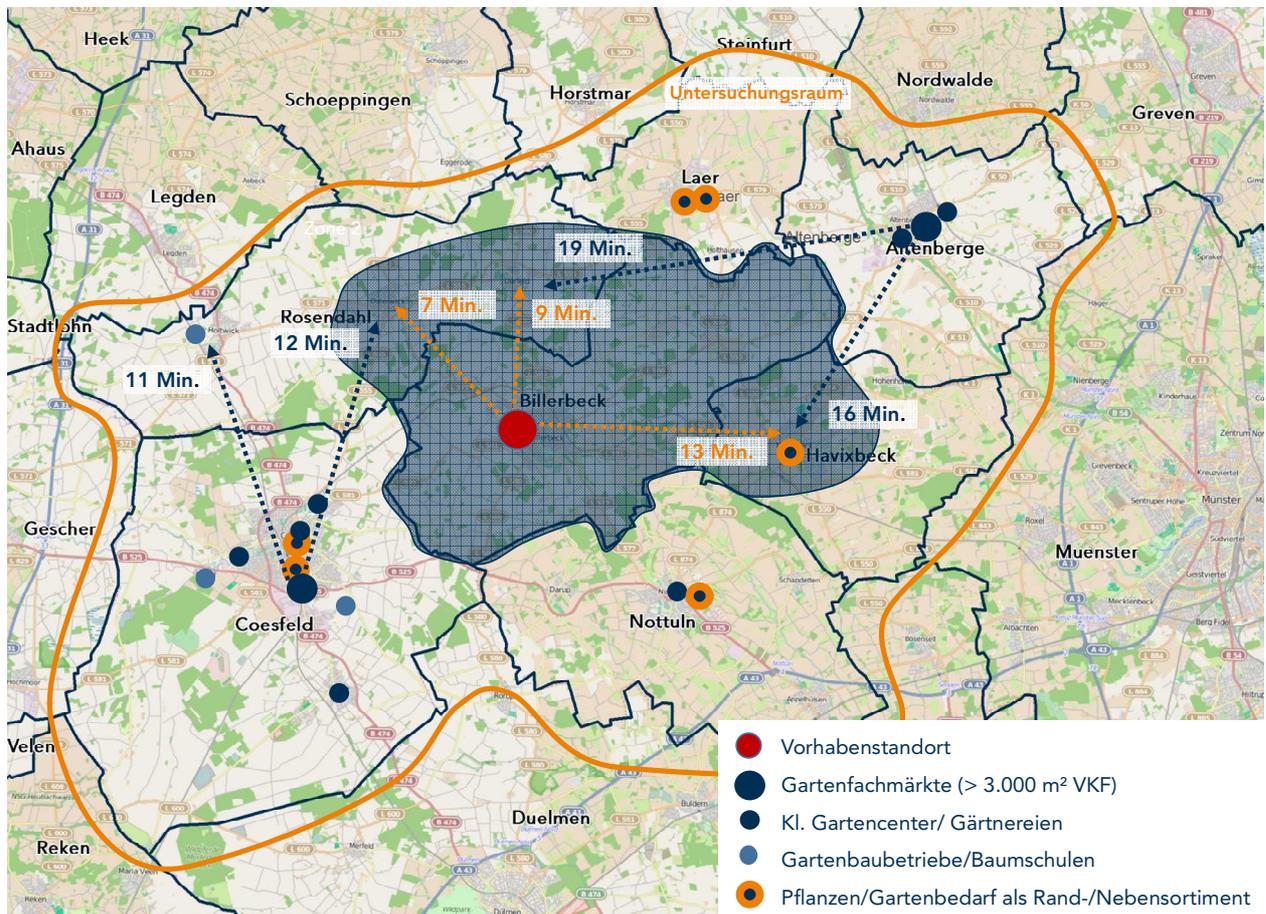
⁹ Hinsichtlich der Darstellung der Zentralitätswerte ist zu berücksichtigen, dass nur die Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen sowie strukturprägende Wettbewerbsstandorte in der oben stehenden Umsatzberechnung enthalten sind. Es ist zu erwarten (und unter Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelskonzepte auch plausibel), dass die Zentralitätswerte in den Kommunen tendenziell noch höher liegen.

Auch in Laer und Nottuln kann eine Zentralität von 90 bzw. 110 % erreicht werden. Die Angebotsstrukturen in diesen Kommunen tragen somit zu einer angemessenen Versorgungssituation bei. In den Kommunen Rosendahl und Havixbeck, in denen keine größeren Anbieter vorhanden sind, liegt die Zentralität mit rd. 20 % in einem deutlich unterdurchschnittlichen Bereich. Im Zusammenspiel mit der Nähe zum Pflanzenhof Moubis und dem in Kapitel 4.1 hergeleiteten Einzugsbereich des Planvorhabens zeigt sich, dass eine Kaufkraftorientierung aus diesen Gemeinden in Richtung Billerbeck zu erkennen ist. Diese Situation spiegelt das Verbraucherverhalten und die eher regional geprägten Angebotsstrukturen im Pflanzen-/Gartenfachmarktbereich wieder:

Das Verbraucherverhalten im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf zeigt, dass größere Wege in Kauf genommen werden, um ein attraktives und vielfältiges Angebot zu erreichen. Somit ist davon auszugehen, und dies zeigen auch die ermittelten Zentralitäten, dass die vorhandenen strukturprägenden Gartenfachmärkte eine Versorgungsfunktion auch für weitere Gemeindebereiche übernehmen. Andersherum betrachtet wäre eine Eigenversorgung im Gartenfachmarktbereich durch die Abschöpfung von ausschließlich der jeweiligen lokalen Kaufkraft nicht möglich, denn in dieser Berechnung ergäben sich maximale Verkaufsflächen in Billerbeck, Havixbeck und Rosendahl von jeweils 1.500 bis 2.500 m² Verkaufsfläche für Gartencenter. Diese Verkaufsfläche entspricht nicht den Anforderungen moderner Gartencenter und würde dazu führen, dass letztlich eine Konzentration auf die nächstgelegenen Mittelzentren stattfinden müsste. Dies würde jedoch zu einer deutlichen Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Segment Pflanzen/Garten führen, was die folgende Abbildung nochmals verdeutlicht.

In der folgenden Abbildung werden die Fahrtzeitendistanzen aufgezeigt, die für unterschiedliche Siedlungsbereiche der derzeit „unterversorgten“ Kommunen Rosendahl und Havixbeck (vor dem Hintergrund der kommunalen Zentralitäten) zum Erreichen eines Gartenfachmarkts notwendig sind.

Abbildung 7: Fahrtzeitdistanzen Gartenfachmarkt – Versorgungsbereich des Planvorhabens Moubis



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel Juni 2014, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Hierzu ist folgendes festzuhalten:

- Die unterschiedlichen Siedlungsbereiche der Gemeinden Rosendahl und Havixbeck erreichen den nächstgelegenen Gartenfachmarkt in einer maximalen Fahrtzeitdistanz von 13 Minuten (Havixbeck). Dies ist als durchaus angemessen zu bewerten.
- Für den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck sowie die östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl ist das Planvorhaben Moubis in Billerbeck der nächstgelegene Angebotsstandort (rd. 7 bzw. 9 Minuten Fahrtzeit in Rosendahl, rd. 13 Minuten Fahrtzeit Havixbeck).
- Somit kann letztlich ein Versorgungsbereich des Planvorhabens abgeleitet werden, der über das Stadtgebiet von Billerbeck hinausgeht und große Teilbereiche der Gemeinden Rosendahl und Havixbeck einschließt.

Im Hinblick auf die Intention des 4 Grundsatz (Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung) ist zusammenfassend Folgendes festzuhalten:

- Der Pflanzenhof Moubis nimmt heute eine strukturprägende und seit Jahren etablierte Position innerhalb des Untersuchungsraumes ein. Ein darin bedingtes strukturelles Versorgungsdefizit bzw. eine Einschränkung der flächendeckenden Versorgung in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf ist allerdings nicht festzustellen.
- Insbesondere im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ist eine signifikante Verkaufsflächenreduktion im Vergleich zum heutigen Bestand geplant. Aus der Umstrukturierung des Planvorhabens resultiert somit eine Umsatzstagnation und kein –ausbau. Zusätzliche Kaufkraftabflüsse sind keinesfalls zu erwarten.
- Aus folgenden Gründen erscheint eine noch deutlichere Reduktion der geplanten Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ohne besonderen versorgungsstrukturellen Nutzen für die Umlandgemeinden:
 - Bei einer weiteren deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens bzw. bei einer dann nicht auszuschließenden Standortaufgabe, wäre einerseits von einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen, nicht nur für Billerbeck sondern auch für die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck, auszugehen.
 - Es ist andererseits fraglich, ob einem Versorgungsdefizit durch eine Verkaufsflächenreduktion des Billerbecker Standortes entgegenzuwirken ist. Vielmehr wäre eine Umsatzsteigerung an bereits bestehenden Wettbewerbsstrukturen (hier insbesondere die weiteren Gartenfachmärkte) zu erwarten, die wie oben dargestellt jedoch weiter von der Bevölkerung in Havixbeck und Rosendahl entfernt lägen
- Der Versorgungsbereich des Planvorhabens geht zwar wie bereits beschrieben über das Stadtgebiet von Billerbeck hinaus und schließt im Wesentlichen die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck ein. Die Gegenüberstellung des Planumsatzes im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 2,6 Mio. Euro) mit der sortimentspezifischen Kaufkraft (Billerbeck, Rosendahl, Havixbeck: rd. 2,9 Mio. Euro) zeigt, dass das Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich nicht überschritten wird (rechnerische Abschöpfungsquote rd. 89 %).
- Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in den drei Kommunen liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht über/bei rd. 100 % (Umsatz rd. 2,9 Mio. Euro/ Kaufkraft rd. 2,9 Mio. Euro), was für eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens spricht.
- Aus Sicht von Stadt + Handel liefern die vorgenannten Aspekte überzeugende Hinweise dafür, dass das Planvorhaben 4 Grundsatz des LEP NRW sachlicher Teilplan

großflächiger Einzelhandel nicht entgegen steht Aufgrund der „regional geführten“ Argumentation wäre ein vorhabenbezogener Konsens mit den Gemeinden Rosendahl und Havixbeck wünschenswert.

In der hypothetischen Variante, welche bspw. die Ansiedlung eines leistungsstarken Filialisten und damit verbunden deutlich höhere Flächenproduktivitäten – die aus fachgutachterlicher Sicht für den Vorhabenstandort eindeutig als überhöht angesehen werden – berücksichtigt, läge die perspektivische Zentralität im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf bei rd. 540 %. Wie beschrieben ist diese Variante aus gutachterlicher Sicht als nicht wahrscheinlich zu bewerten und sollte demnach im Rahmen der kommunalen Abwägung gegenüber der realitätsnahen Variante kein zu hohes Gewicht erlangen.

6.2.3 5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei rd. 4 % (max. 300 m² Verkaufsfläche). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet. Darüber hinaus ist eine Zuordnung der geplanten Randsortimente zum Hauptsortiment des Planvorhabens (Pflanzen/Gartenbedarf) festzustellen (s. Kapitel 5).

6.2.4 6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m² wird entsprochen.

7 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Die Fa. Moubis Pflanzenhof beabsichtigt eine Umstrukturierung des bestehenden Gartenfachmarktes in der Stadt Billerbeck, Hamern 3. Avisiert ist eine Verkaufsfläche von rd. 7.800 m² (zzgl. rd. 200 m² Gastronomiebereich). Gemäß des aktuellen Flächenprogramms sind rd. 300 m² VKF für in Billerbeck zentrenrelevante Sortimente vorgesehen¹⁰. Es handelt sich um eine Umstrukturierung des Bestandes, die Gesamtverkaufsfläche wird in diesem Zuge reduziert. Gleichwohl ist eine Steigerung der Attraktivität zu erwarten, so dass städtebauliche und/ oder raumordnerische Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Genehmigungsfragestellung: Die derzeit bestehende Verkaufsfläche am Vorhabenstandort ist nicht genehmigt. Da sich der Betrieb in den Wettbewerbsstrukturen jedoch bereits seit vielen Jahren etabliert hat, wurde zunächst die bestehende Verkaufsfläche der vorliegenden Analyse zugrunde gelegt.

Auch das im Jahr 2010 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck wurde beachtet, denn es beinhaltet einzelhandels- und standortbezogene Regelungen zur räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels in Billerbeck.

Zur Bewertung des Umstrukturierungsvorhabens können folgende Sachverhalte angeführt werden:

- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Billerbeck. Billerbeck ist als Grundzentrum ausgewiesen.
- Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Pflanzenhof Moubis heute eine strukturprägende Position innerhalb des Untersuchungsraumes einnimmt. Er stellt sich als der größte Anbieter dar, der zu einer hohen Zentralität Billerbecks in diesem Angebotssegment beiträgt.
- Das Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf ist in allen Kommunen als nicht zentrenrelevantes Sortiment (sofern ein Einzelhandelskonzept vorliegt) definiert.
- Ein strukturelles Versorgungsdefizit im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ist unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Umsätze sowie Kaufkraftzahlen in den einzelnen Kommunen des Untersuchungsraumes nicht festzustellen. In den überwiegenden Kommunen ist ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen. Eine Ausnahme bilden hier die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck, wo kein größerer Anbieter verortet ist.
- Die Zentralitätswerte verdeutlichen im Zusammenspiel mit der Nähe Rosendahls und Havixbecks zu Billerbeck, dass der Pflanzenhof Moubis eine hohe Versorgungsbedeutung für Billerbeck aber auch für diese benachbarten Orte einnimmt.

¹⁰ Im Projektverlauf wurde eine deutliche Reduktion sowohl der geplanten Gesamtverkaufsfläche als auch der geplanten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgenommen.

Vergleichbaren Angebotsstrukturen sind hier nicht vorhanden, so dass der Pflanzenhof Moubis die nächstgelegene Versorgungsoption für die benannten Orte darstellt.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurden in einer hypothetischen Variante durchschnittliche Flächenproduktivitäten von Gartenmärkten/-centern für das Planvorhaben berücksichtigt. Es sei allerdings darauf verwiesen, dass diese zugrunde gelegte durchschnittliche Flächenproduktivität aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Kommunen (insbesondere Altenberge und Coesfeld) sowie des somit nur begrenzten Einzugsgebietes aus fachgutachterlicher Sicht als eindeutig überhöht angesehen wird. Wesentlicher Bewertungsmaßstab für die kommunale Abwägung sollte somit der hergeleitete realitätsnahe Worst Case sein.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen im realitätsnahen Worst Case in Billerbeck und Nachbarkommunen ist festzustellen:

- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf, die zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe führen werden, sind nicht zu erwarten. Vielmehr wäre bei einer weiteren deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens bzw. bei einer dann nicht auszuschließenden Standortaufgabe von einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf auszugehen (s. u.).
- Aus fachgutachterlicher Sicht ist anzunehmen, dass die geplante Verkaufsfläche des nicht zentrenrelevanten Randsortiments Gartenmöbel keine strukturprägenden Wirkungen entfalten kann.
- Nach Aussage des Vorhabenträgers wird die Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt bei maximal 300 m² liegen. Im Vergleich mit den Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums Billerbeck sind auch bezogen auf die weiteren geplanten zentrenrelevanten Randsortimente keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Angesichts der geringen Randsortimentsverkaufsfläche und der ausbleibenden Erweiterung gegenüber dem heutigen Bestand sind auch spürbare Auswirkungen auf Nachbarkommunen auszuschließen.

Im Hinblick auf die Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben gemäß des LEP NRW - sachlicher Teilplans großflächiger Einzelhandel ist festzustellen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).
- Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei rd. 4 % (max. 300 m² Verkaufsfläche). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet. Darüber hinaus ist eine Zuordnung der geplanten Randsor-

time zu dem Hauptsortiment des Planvorhabens (Pflanzen/Gartenbedarf) festzustellen

- Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m² wird entsprochen.

Im Hinblick auf die Intention des 4 Grundsatz (Sicherung einer bestmöglichen Versorgung des Raums) ist zusammenfassend Folgendes festzuhalten:

- Der Pflanzenhof Moubis nimmt heute eine strukturprägende und seit Jahren etablierte Position innerhalb des Untersuchungsraumes ein. Ein darin bedingtes strukturelles Versorgungsdefizit bzw. eine Einschränkung der flächendeckenden Versorgung in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf ist allerdings nicht festzustellen.
- Insbesondere im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf ist eine signifikante Verkaufsflächenreduktion im Vergleich zum heutigen Bestand geplant. Aus der Umstrukturierung des Planvorhabens resultiert somit eine Umsatzstagnation und kein -ausbau. Zusätzliche Kaufkraftabflüsse sind keinesfalls zu erwarten.
- Aus folgenden Gründen erscheint eine noch deutlichere Reduktion der geplanten Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf ohne besonderen versorgungsstrukturellen Nutzen für die Umlandgemeinden:
 - Bei einer weiteren deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens bzw. bei einer dann nicht auszuschließenden Standortaufgabe, wäre einerseits von einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen, nicht nur für Billerbeck sondern auch für die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck, auszugehen.
 - Es ist andererseits fraglich, ob einem Versorgungsdefizit durch eine Verkaufsflächenreduktion des Billerbecker Standortes entgegenzuwirken ist. Vielmehr wäre eine Umsatzsteigerung an bereits bestehenden Wettbewerbsstrukturen (hier insbesondere die weiteren Gartenfachmärkte) zu erwarten, die wie oben dargestellt jedoch weiter von der Bevölkerung in Havixbeck und Rosendahl entfernt lägen.
- Der Versorgungsbereich des Planvorhabens geht zwar wie bereits beschrieben über das Stadtgebiet von Billerbeck hinaus und schließt die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck ein. Die Gegenüberstellung des Planumsatzes im Sortiment Pflanzen/Garten (rd. 2,6 Mio. Euro) mit der sortimentspezifischen Kaufkraft (Billerbeck, Rosendahl, Havixbeck: rd. 2,9 Mio. Euro) zeigt, dass das Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich nicht überschritten wird (rechnerische Abschöpfungsquote rd. 89 %).
- Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in den drei Kommunen liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht über/bei rd. 100 % (Umsatz rd. 2,9 Mio. Eu-

ro/ Kaufkraft rd. 2,9 Mio. Euro), was für eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens spricht.

- Aus Sicht von Stadt + Handel liefern die vorgenannten Aspekte überzeugende Hinweise dafür, dass das Planvorhaben 4 Grundsatz des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel nicht entgegen steht Aufgrund der „regional geführten“ Argumentation wäre ein vorhabenbezogener Konsens mit den Gemeinden Rosendahl und Havixbeck zu empfehlen.

Vor diesem Hintergrund kann konstatiert werden, dass von dem Vorhaben keine negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Billerbeck und Umlandgemeinden resultieren

und

versorgungsstrukturell negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen (im Kontext des 4 Grundsatz des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel) aufgrund des Überschreitens des Umsatz-Kaufkraftverhältnis im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf nicht festgestellt werden können.

,

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Stadt Billerbeck _____	9
Abbildung 2:	Vorhabenstandort _____	10
Abbildung 3:	Einzugsgebiet, Untersuchungsraum, strukturprägende Wettbewerbsbetriebe _____	12
Abbildung 4:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Gartenfachmärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. _____	20
Abbildung 5:	Auszug Regionalplan Münsterland _____	30
Abbildung 6:	Zentralität (in %, Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf) im Vergleich mit den umliegenden Kommunen _____	32
Abbildung 7:	Fahrtzeitdistanzen Gartenfachmarkt – Versorgungsbereich des Planvorhabens Moubis _____	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrenrelevanz des primär untersuchungsrelevanten Sortiments Pflanzen/Gartenbedarf _____	13
Tabelle 2:	Bestandsstrukturen des primär untersuchungsrelevanten Sortiments Pflanzen/Gartenbedarf im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 3:	Einwohnerzahl und Kaufkraftkennziffer im Untersuchungsraum ____	15
Tabelle 4:	Kaufkraft im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf _____	16
Tabelle 5:	Zentralitätswerte im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf _____	17
Tabelle 6:	Vorhabenausprägung Umstrukturierung Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof _____	19
Tabelle 7:	Kaufkraftabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebietes (bezogen auf Pflanzen/ Gartenbedarf) _____	22
Tabelle 8:	Bestandsumsatz gemäß Betreiberangaben und Umsatzprognose Planvorhaben Gartenfachmarkt Moubis Pflanzenhof (in Varianten)	23
Tabelle 9:	Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf (hypothetische Variante mit bundesdurchschnittlicher Flächenproduktivität) _____	26
Tabelle 10:	Gegenüberstellung zentrenrelevante Sortimente Planvorhaben/ sortimentspezifische Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereich (in m ² VKF) _____	29

Literatur- und Quellenverzeichnis

BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck. Münster.

BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (2015): Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck. Münster.

Dähne Verlag (2013): Dähne Statistik Garten. Ettlingen.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (2013): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Düsseldorf.

Sonstige Quellen

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (2014): Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2014, Düsseldorf. www.it.nrw.de