



# Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines LIDL- Marktes in Billerbeck

- Bericht -

**BBE** | Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

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

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Christian Paasche  
M. Sc. Geogr. Lena Terpelle

Münster, im März 2017

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung &amp; Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
<b>2 Bedeutung der Nahversorgung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Einordnung in das Planungsrecht .....	6
2.2 Qualität der Nahversorgung .....	7
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	9
2.4 Online-Handel.....	12
<b>3 Planstandort &amp; Planvorhaben</b> .....	<b>15</b>
3.1 Makrostandort.....	15
3.2 Mikrostandort.....	16
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	19
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens .....	20
<b>4 Untersuchungsraum</b> .....	<b>24</b>
<b>5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>34</b>
<b>6 Angebotssituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>36</b>
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum .....	36
6.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Billerbeck .....	36
6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Darfeld .....	39
6.1.3 Nahversorgungsstandorte .....	41
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum .....	43
6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes.....	43
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	44
6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation.....	46
<b>7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....	<b>47</b>
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen .....	47

---

---

7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben .....	48
7.3	Exkurs: Randsortimente .....	50
7.4	Umlenkungswirkungen .....	51
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Bewertung .....</b>	<b>53</b>
8.1	Bedeutung von Schwellenwerten .....	53
8.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum .....	56
8.3	Alternativplanung .....	58
8.4	Bewertung des Gesamtvorhabens .....	59
8.5	Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten.....	61
<b>9</b>	<b>Bewertung weiterer Fragestellungen .....</b>	<b>62</b>
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck.....	62
9.2	Bewertung der Vorgaben der Landesplanung .....	63
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung &amp; Empfehlungen .....</b>	<b>65</b>
<b>11</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>68</b>

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

---

# 1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Billerbeck liegen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung einer bestehenden LIDL-Discountfiliale an der Industriestraße vor. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung soll der Markt auf bis zu maximal 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

---

Großflächige Planung

Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung 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.

---

Prüfung nach  
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

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

---

Untersuchungsrelevante  
Fragestellungen

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

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

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

Weitere Bewertungen

- 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 Februar 2017 durch die Firma LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG mit Sitz in Westerkappeln beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche sowie M. Sc. Geogr. Lena Terpelle von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“.<sup>1</sup>

Datengrundlage

<sup>1</sup> Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 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 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

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

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

Sekundärstatistische  
Daten

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2010
- Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2015
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rosendahl, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2015
- Aktualisierung des Handelsatlas Münsterland im Auftrag der IHK Nord Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2016

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

Marktforschung

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

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

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird eine sortimentsgenaue Verkaufsflächener-

Beurteilung der  
Angebotsstrukturen

hebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)<sup>2</sup> vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten<sup>3</sup> erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

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

---

Nachfrageanalyse

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

---

Städtebauliche Analyse

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

---

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

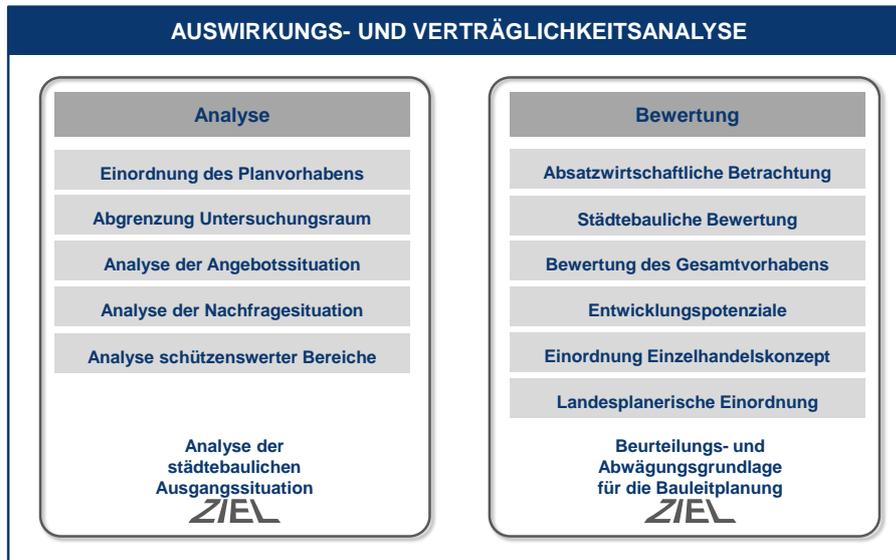
Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

---

<sup>2</sup> Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

<sup>3</sup> EHI Retail Institute, Köln 2016

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

## 2 Bedeutung der Nahversorgung

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

### 2.1 Einordnung in das Planungsrecht

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

„Regelvermutung“

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

Großflächigkeitsgrenze  
800 qm VKF

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

Widerlegung  
„Regelvermutung“

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

ergeben.

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

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Der LEP 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 jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

Zielvorgaben  
Landesplanung

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

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

## 2.2 Qualität der Nahversorgung

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

Qualitätsmerkmale  
Nahversorgung

- die Vielfalt der Versorgungsangebote

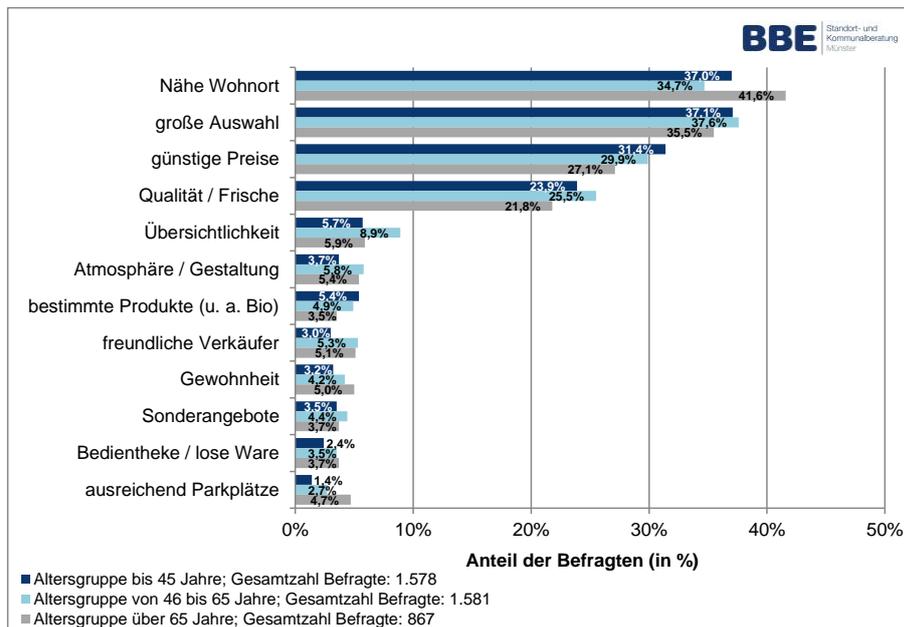
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

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

sog. 35 %-Regel

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

**Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes**



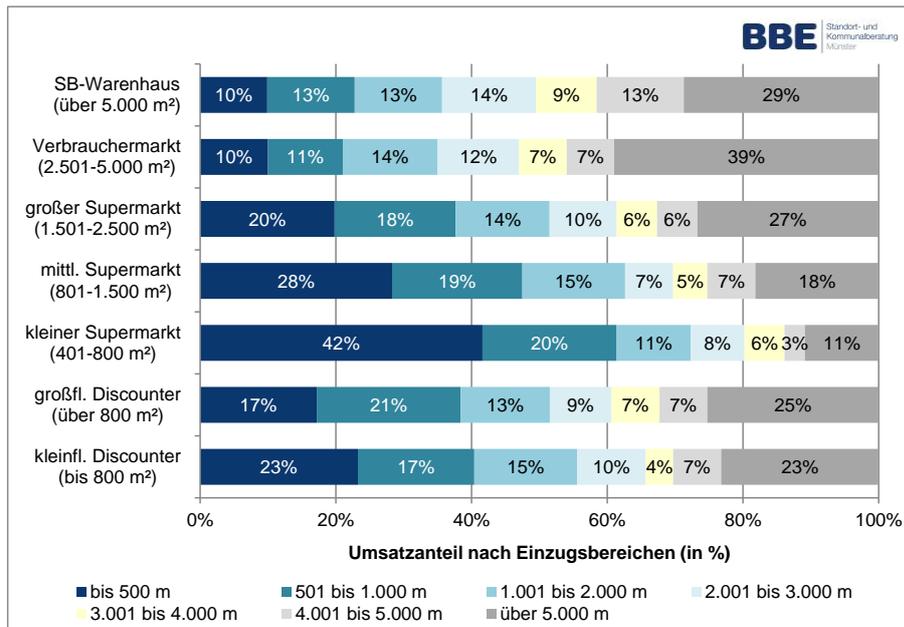
Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

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

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 der Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



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

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

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

### 2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

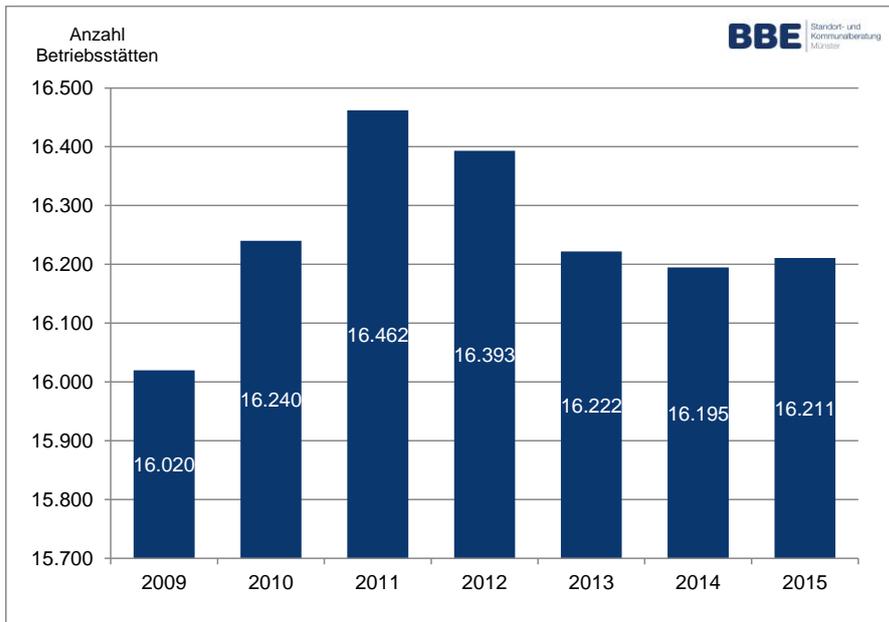
Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich ge-

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

ringförmige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2011 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

**Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscontnern**

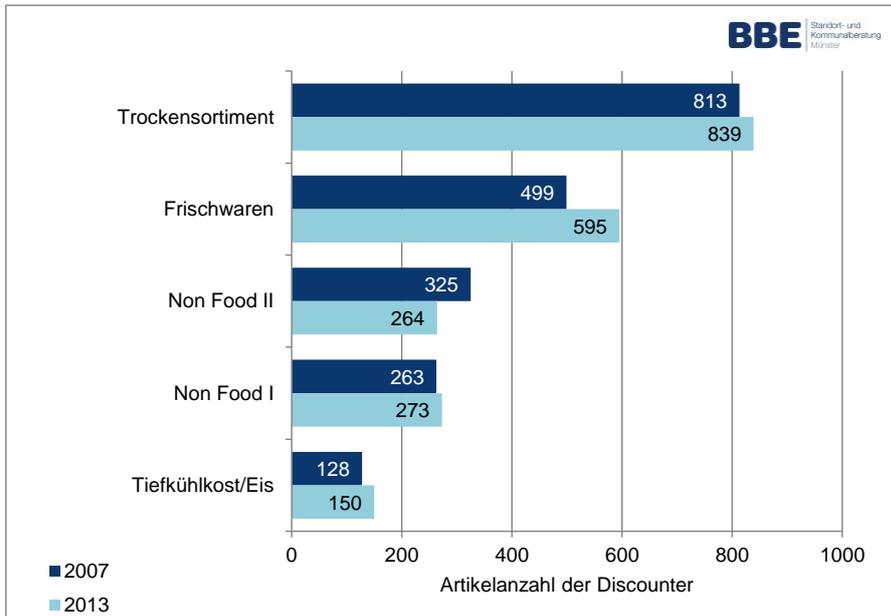


Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

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

Veränderte  
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

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

Die Verkaufsflächenausweitungen sind u. a. gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder

Steigende Verkaufsflächenansprüche

- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl<sup>5</sup> führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

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

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

---

Veränderte  
Flächenleistungen

---

worst-case-Ansatz

## 2.4 Online-Handel

Der Online-Einkauf ist in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus vieler Verbraucher gerückt, so dass der Online-Handel in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte. Laut einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel (bev) werden mittlerweile vier von zehn Einkäufen online getätigt. Wiederum geben immerhin noch rund 59 Prozent der Deutschen an, bevorzugt im klassischen Einzelhandel einzukaufen.

Die Online-Affinität richtet sich stark nach der jeweiligen Sortimentsgruppe. Während die Bedeutung des Online-Handels in Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik stetig wächst, konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. So werden Lebensmittel in Deutschland immer noch zu

---

Bedeutungszuwachs  
Online-Handel

---

Online-Handel mit  
Lebensmitteln

---

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

gut 93 % im stationären Einzelhandel gekauft.<sup>6</sup> Es gibt zwar zunehmend Möglichkeiten für den Online-Bezug von Lebensmitteln, insgesamt ist dieser Markt in Deutschland allerdings noch vergleichsweise schwach ausgeprägt. Gleichwohl bieten zahlreiche deutsche Lebensmittelketten (u. a. REWE, EDEKA, REAL, LIDL) mittlerweile die Möglichkeit des Online-Einkaufs an. Zum Teil ist dieses Angebot allerdings noch auf einzelne Städte oder Teilbereiche des Sortiments (z. B. ohne Frischwaren) beschränkt.

Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin und München besteht seit Mai letzten Jahres über AMAZON NOW auch ein Expressversand (Lieferung innerhalb von 1-2 Stunden) im Frischesegment, und somit von Produkten, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Der Lieferservice AMAZON FRESH ist in Deutschland allerdings bislang noch nicht am Markt, geplant ist ein Markteintritt aber voraussichtlich für Frühjahr 2017.

---

AMAZON

Die bis dato eher geringe Durchdringung des Lebensmittelmarktes durch den Online-Handel dürfte an dem vergleichsweise dichten Standortnetz von Lebensmittelsupermärkten und -discountern in Deutschland liegen. Online-Angebote im Lebensmittelbereich konzentrieren sich aktuell noch relativ stark auf deutsche Großstädte (z. B. REWE-Lieferservice). In ländlichen Räumen, in denen eine zusätzliche Versorgung manchmal wünschenswert wäre, wird die Logistik vor größere Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund eines Markteintritts von AMAZON FRESH beispielsweise ist allerdings langfristig auch mit Veränderungen zu rechnen.

---

Gute Nahversorgungssituation in Deutschland

Bei Nischenprodukten im Lebensmittelbereich, die der stationäre Handel bislang nur bedingt oder gar nicht abdeckt, kann der Online-Handel hingegen ein stärkeres Wachstum verzeichnen. Dies zeigt sich u. a. an der Erfolgsgeschichte von MY MÜSLI. Ursprünglich als reiner Online-Vertrieb von individuellen Müsli-Mix-Variationen kann das Unternehmen mittlerweile mit eigenen stationären Geschäften aufwarten und ist bei diversen Handelsketten (u. a. REWE, EDEKA, DM) vertreten. Diese Strategie, Online-Produkte in die Geschäfte zu bringen, bietet dem stationären Handel einen Weg auf den Online-Handel zu reagieren.

---

Online-Handel mit Nischenprodukten

Neben den klassischen Betriebsformaten des stationären Einzelhandels oder dem reinen Vertriebskanal Online-Handel existieren bei der Nahversorgung mittlerweile diverse Spezial- und Mischformen der Vertriebswege. Weit verbreitet insbesondere im Nachbarland Frankreich ist seit einiger Zeit das Geschäftsmodell „drive through“, bei dem der Verbrau-

---

Weitere Vertriebswege mit Mischcharakter

---

<sup>6</sup> vgl. Sommer-Umfrage 2015: Einkaufspräferenzen im Online- und Versandhandel sowie im klassischen Einzelhandel, bevh 2015

cher seine Waren online bestellt, die Waren dann bei einem örtlichen Händler in einen separaten Durchfahrtbereich oder Terminal abholt und somit den Laden selbst nicht mehr aufsucht.

Die Verbreitung eines solchen Abholservice ist in Deutschland nicht so weit fortgeschritten, allerdings sind bei einzelnen Anbietern vorrangig in deutschen Großstädten auch erste Ansätze erkennbar. So bietet die Firma REWE beispielsweise in Berlin und Frankfurt einen entsprechenden Abholservice. Nach einer Onlinebestellung kann die vorkommissionierte Ware an einer separaten Abholstation mit extra gekennzeichneten „Drive-Parkplätzen“ am Markt abgeholt werden. Ebenso bietet KAUF-LAND in Berlin neben seinem Lieferservice eine derartige Abholstation für Lebensmittel an. Auch EDEKA und REAL verfügen in einigen Städten über ähnliche Angebote.

---

Abholservice

Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch im deutschen Lebensmittel Einzelhandel der Anteil des Online-Handels erheblich ansteigen wird. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt auch angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

---

Zukünftige Entwicklung

### 3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte an der Industriestraße in 48727 Billerbeck. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

#### 3.1 Makrostandort

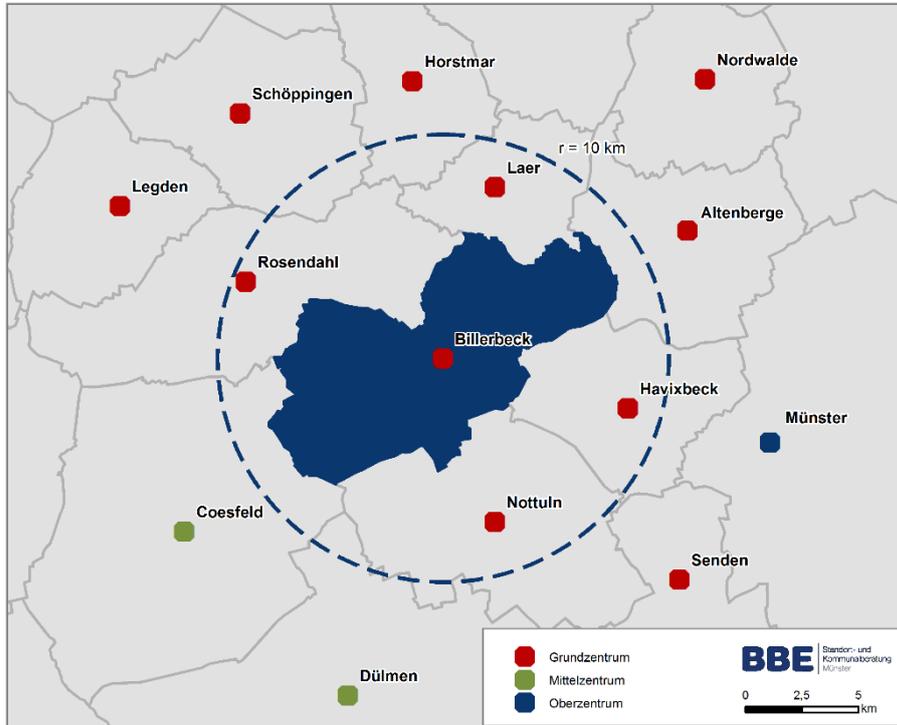
Die Stadt Billerbeck liegt innerhalb der Region Münsterland im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinde Laer und im Nordosten die Gemeinde Altenberge (beide Kreis Steinfurt), im Osten die Gemeinde Havixbeck, im Süden die Gemeinde Nottuln, im Westen die Kreisstadt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

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

Lage im Raum

Ausweisung als  
Grundzentrum

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



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Zum 31.12.2015 weist die Stadt 11.593 Einwohner auf<sup>7</sup>. Bei einer Fläche von 91,36 km<sup>2</sup> entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 127 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Etwa 11.600 Einwohner

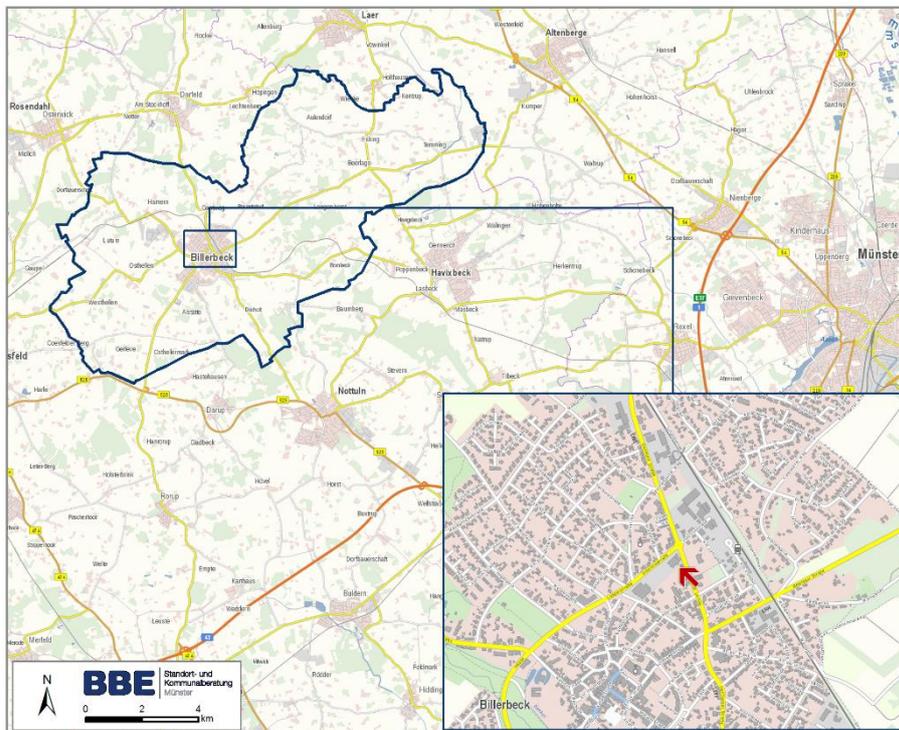
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2040 auf rd. 10.600 Einwohner verringern.<sup>8</sup>

Rückläufige  
Bevölkerungsprognose

### 3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb der Kernstadt der Stadt Billerbeck.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage innerhalb der Kernstadt ein.

Integrierte Lage

Das nähere Standortumfeld wird in erster Linie durch die gemeinsame Betriebsanlage mit dem benachbarten Supermarkt des Betreibers KLAAS & KOCK bestimmt. Südlich an den Gemeinschaftsstandort

Standortumfeld

<sup>7</sup> IT.NRW Kommunalprofil Stadt Billerbeck, Stand: 31.12.2015

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

schließt sich die Billerbecker Innenstadt mit zunächst geringer Besatzdichte, jedoch im weiteren Verlauf mit zunehmenden, zumeist kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie gastronomischen Betrieben an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Industriestraße befindet sich überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung mit vereinzelt weiteren Nutzungen (u. a. Handwerk, Landhandel). Die vorbeiführende Darfelder Straße ist in Standortnähe durch eine überwiegende Mischnutzung (u. a. Tankstelle, Kita, Autowerkstatt) geprägt.

**Abb. 8: Fotos Standortumfeld**



Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Industriestraße (L 580), die eine Hauptdurchgangsstraße der Stadt ist und im weiteren Verlauf nach Coesfeld und Rosendahl führt. Im Süden stellt die L 580 einen Anschluss zur regional bedeutsamen B 525 her. Weitere Landstraßen (L 581, L 577, ...) verbinden die nächstgelegenen Städte und Gemeinden (u. a. Havixbeck, Nottuln).

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

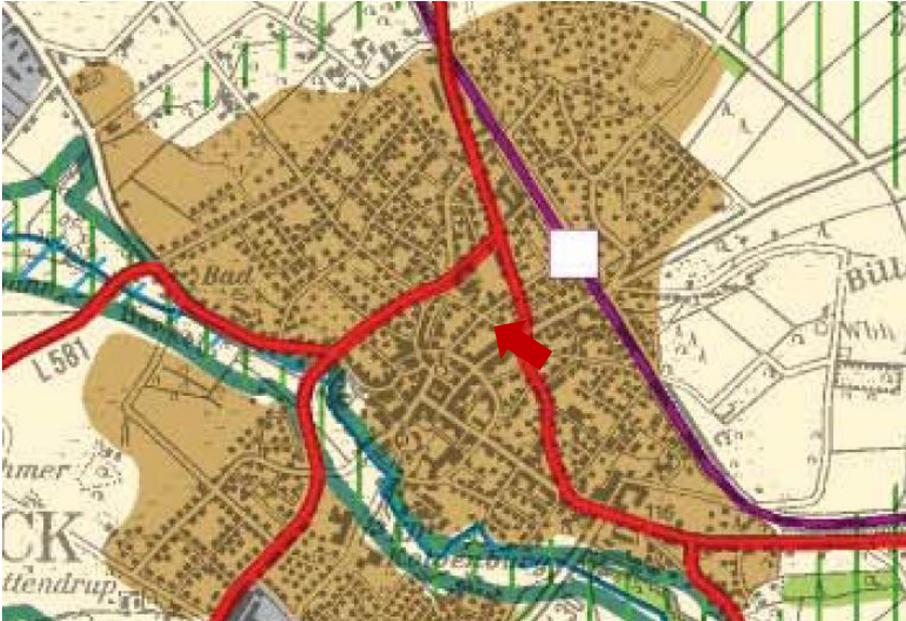
---

Einbindung in das  
Verkehrsnetz

---

Regionalplan

Abb. 9: Regionalplan

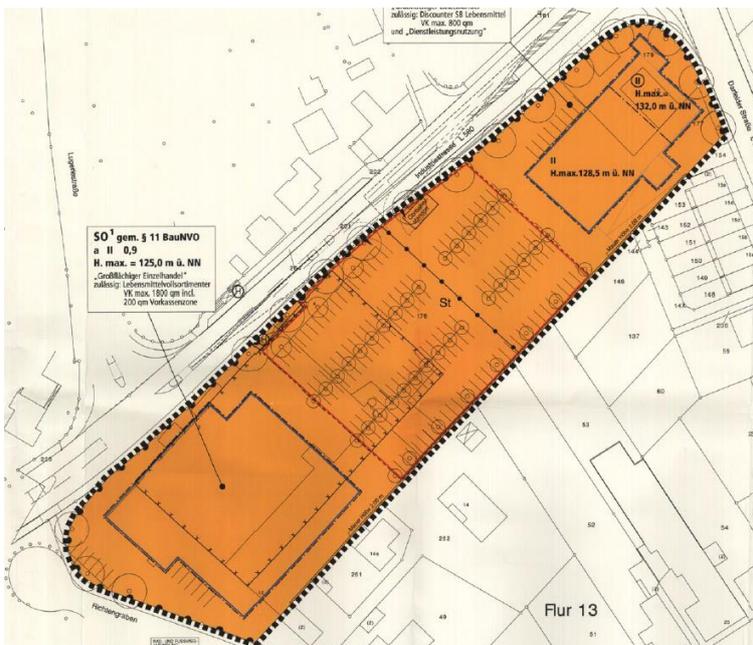


Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Münsterland

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Conze Colzman“. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Sondergebiet (SO<sup>2</sup>) definiert, wonach lt. Bebauungsplan ein Lebensmitteldiscounter mit max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig ist.

Planungsrechtliche  
Einordnung

Abb. 10: Bebauungsplan

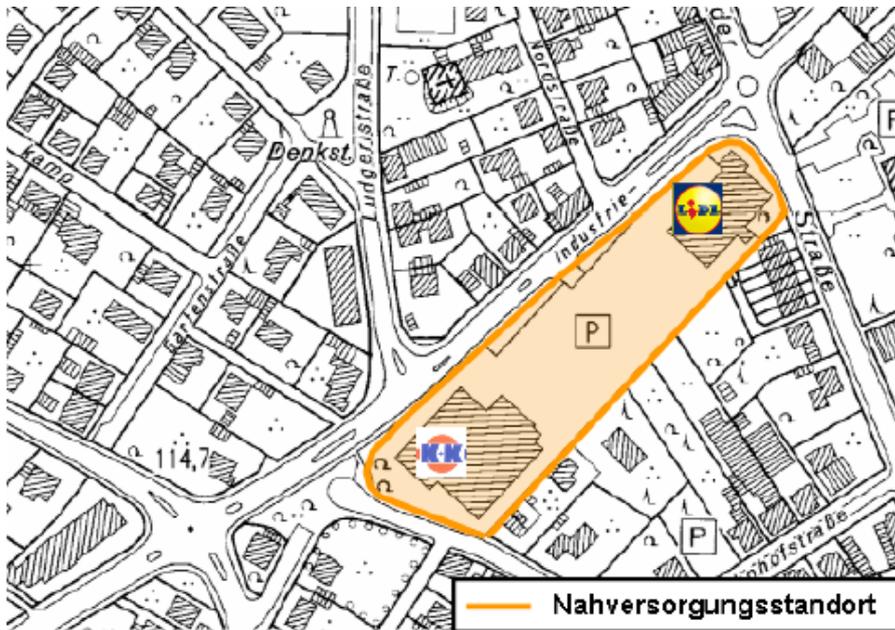


Quelle: Bebauungsplan der Stadt Billerbeck

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Billerbeck ist der Verbundstandort an der Industriestraße als integrierter Nahversorgungsstandort für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel eingeordnet worden.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept

**Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept**



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck 2010

### 3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage ist hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze aus betrieblicher Sicht wettbewerbsfähig, wenngleich im Zuge betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes realisiert werden soll. Im Zuge der Planung soll der Discountmarkt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Stellung und  
Flächenzuschnitt

Abb. 12: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

Die gemeinsam mit dem Supermarkt genutzte, ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 150 Parkflächen großzügig bemessen. Hiervon können rd. 60 Parkflächen dem LIDL-Markt zugeordnet werden, während die weiteren rd. 90 Stellplätze überwiegend dem K+K-Markt vorgelagert sind.

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum erfolgt ohne verkehrstechnische Reglementierungen. Vielmehr besteht auf der Industriestraße eine Linksabbiegespur zum Standort, so dass die Leistungsfähigkeit der Endanbindung gewährleistet ist.

---

Stellplatzangebot

---

Endanbindung

### 3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens.

Für den Bestandsbetrieb wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur oder Angebotsstrukturen ein prognostizierter Bestandumsatz von rd. 4,9 Mio. € angenommen.

---

Messgröße:  
Flächenleistung

---

Bestandsbetrieb

**Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes**

Sortiment	Verkaufsfläche	Absatzwirtschaftliche Leistung	
		in qm	in Tsd. €
Discounter		in € je qm	
Gesamt	800	6.100	4.880

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

In der Rechtsprechung<sup>9</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.<sup>10</sup> Es wird eine maximale Flächenleistung<sup>11</sup> angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.<sup>12</sup> Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber LIDL weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal in den vergangenen Jahren eine Flächenleistung von 5.700 € (brutto) pro qm aus. Neuere Veröffentlichungen auf Grundlage der Marktforschungszahlen der GfK sowie TradeDimensions<sup>13</sup> weisen unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse sowie ohne regionale Differenzierungen deutschlandweit einen Wert von 7.220 € pro qm Verkaufsfläche aus. Da aus gutachterlicher Sicht u. a. aufgrund eines teilweise erheblichen Kaufkraftgefälles<sup>14</sup> eine regionale Differenzierung der durchschnittlichen Flächenleistung notwendig erscheint, wird für das Planvorhaben im Sinne eines worst-case-Ansatzes eine maximale Flächenleistung von 6.500 € pro qm angesetzt. Diese berücksichtigt die gesteigerte Attraktivität des Gesamtvorhabens (inkl. im Bestand) gemäß nachfolgenden Ausführungen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits aus-

Flächenleistung

Bewertung  
Gesamtvorhaben

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

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

<sup>11</sup> Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

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

<sup>13</sup> Flächenproduktivitäten im Jahr 2014 auf Basis GfK und TradeDimensions, Veröffentlichung Sept. 2015

<sup>14</sup> So weist z. B. ALDI SÜD eine um 78 % höhere Flächenleistung als ALDI NORD auf, was sicherlich auch auf die Einbeziehung sehr kaufkraftschwacher Regionen insbesondere in den Neuen Bundesländern zurückzuführen ist.

gewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.4). Die aktuelle Rechtsprechung<sup>15</sup> erfordert eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.<sup>16</sup>

Allerdings werden im Zuge betrieblicher Marktanpassungen (siehe Kap. 2.3) die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet, um so den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl führt damit mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Im Zuge des Planverfahrens wird allerdings Planungsrecht geschaffen, in dem die Erreichung einer maximalen Flächenleistung zumindest zulässig ist, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität voraussichtlich nicht eintreten wird. Hierdurch soll der gesteigerten Attraktivität der bisherigen Bestandsfläche bzw. der höheren Ausstrahlungskraft des künftigen Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb Rechnung getragen werden. Somit wird gewährleistet, dass bei Ansatz einer Maximalleistung keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird somit die maximale Umsatzleistung der zusätzlich geplanten Flächen einschließlich der höheren Ausstrahlungskraft angesetzt.

---

Worst-case-Ansatz

---

Erweiterungssaldo

---

<sup>15</sup> BVerwG, 4 B.72.05

<sup>16</sup> OVG Münster, 10A 1417/07 bzw. 10A 2601/07

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	300	75%	6.500	1.950	6.100	1.830
Non Food I	48	12%	6.500	312	6.100	293
Non Food II	52	13%	6.500	338	6.100	317
<b>Gesamt</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>		<b>2.600</b>		<b>2.440</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von maximal 400 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,6 Mio. € generieren.

Maximal 2,6 Mio. €  
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (348 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen<sup>17</sup> den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel<sup>18</sup>) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 52 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

Etwa 87 %  
nahversorgungsrelevant

<sup>17</sup> In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

<sup>18</sup> 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 in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

## 4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie 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.

---

Zeit-Wege-Aufwand

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

---

Differenzierung  
nach Fristigkeit

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

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

---

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Qualitäten 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 determinieren neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

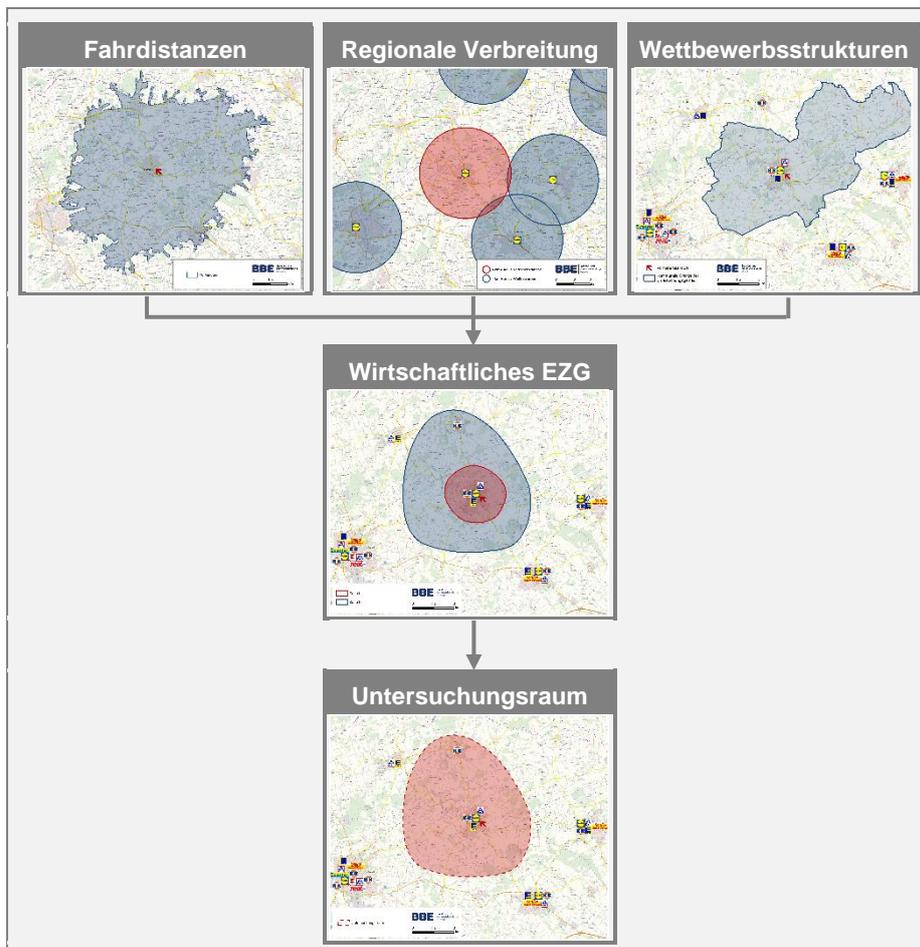
Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

---

Anhaltspunkte zur  
Festlegung des  
Untersuchungsraumes

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

Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

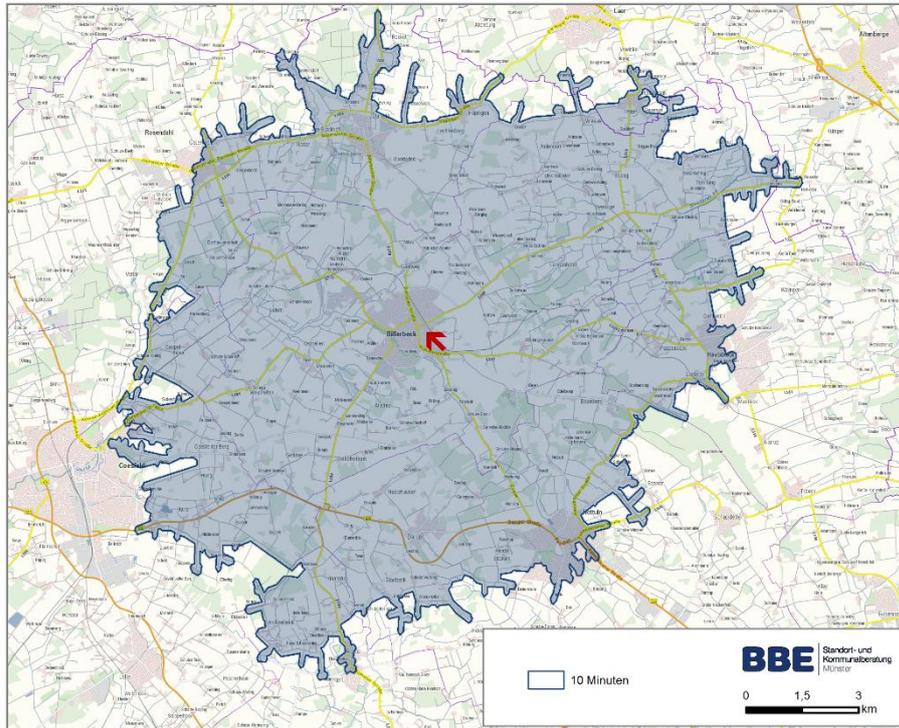
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende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

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

Verhältnis zum Nahbereich

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone

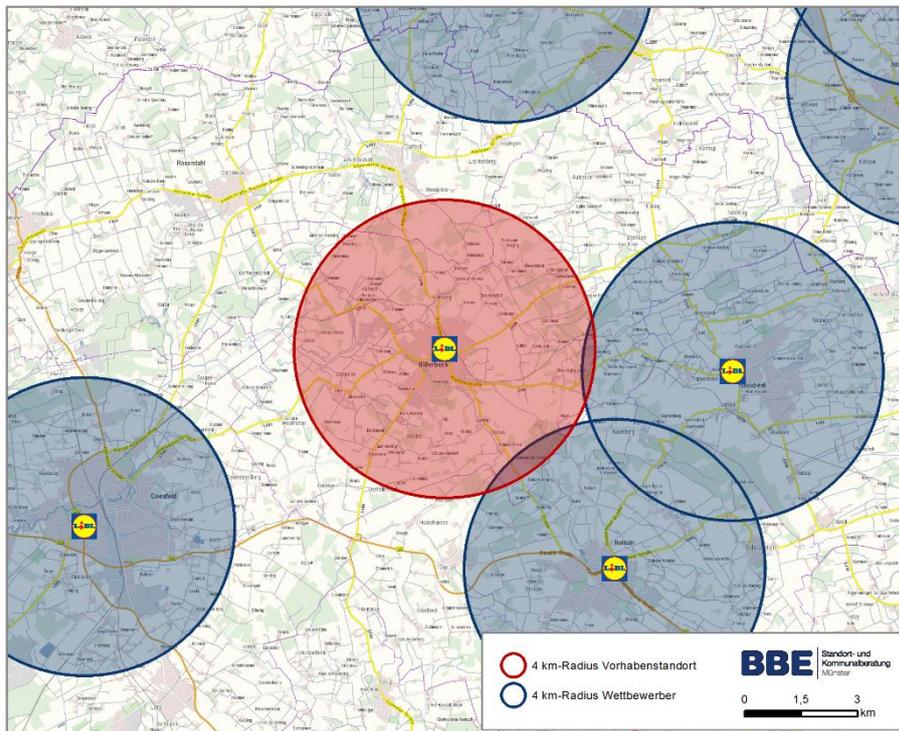


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Anhaltspunkt:  
regionale Verbreitung

Abb. 17: Radiale Abgrenzung (r=4 km) betreibergleicher Märkte

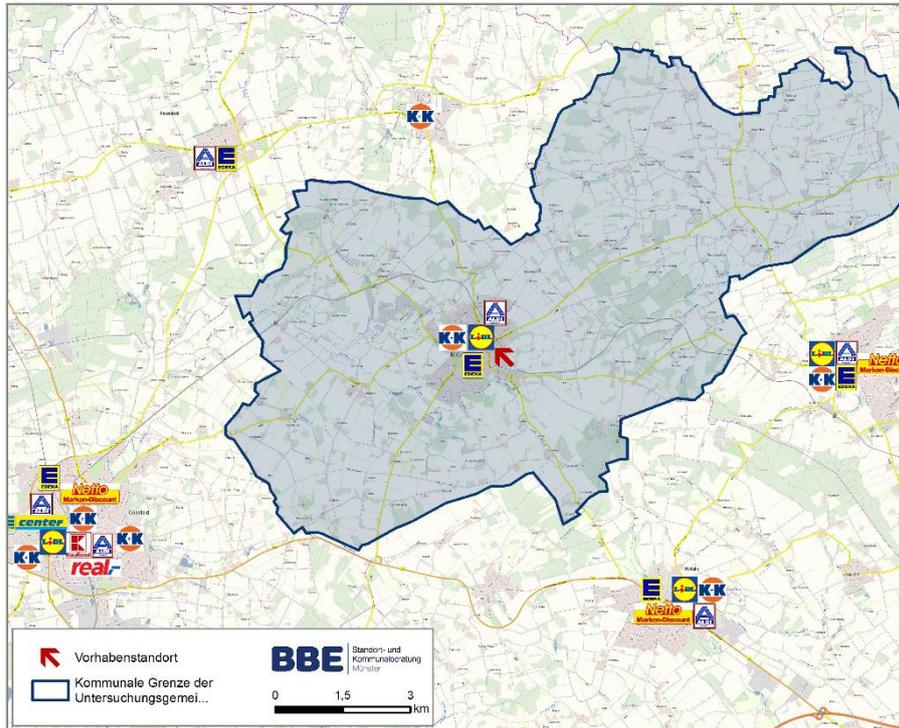


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Anhaltspunkt:  
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umland

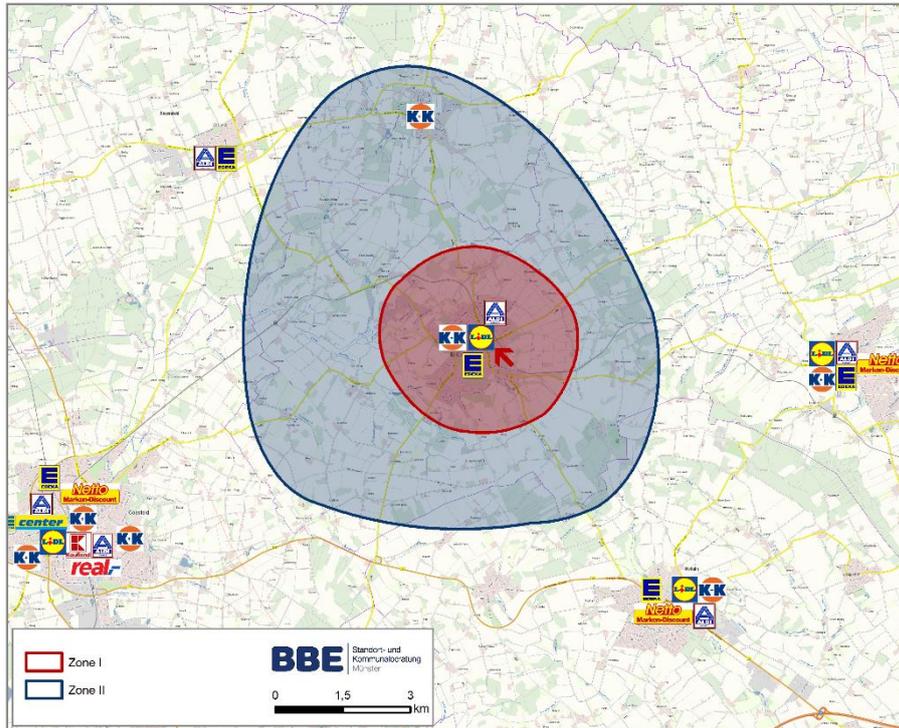


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

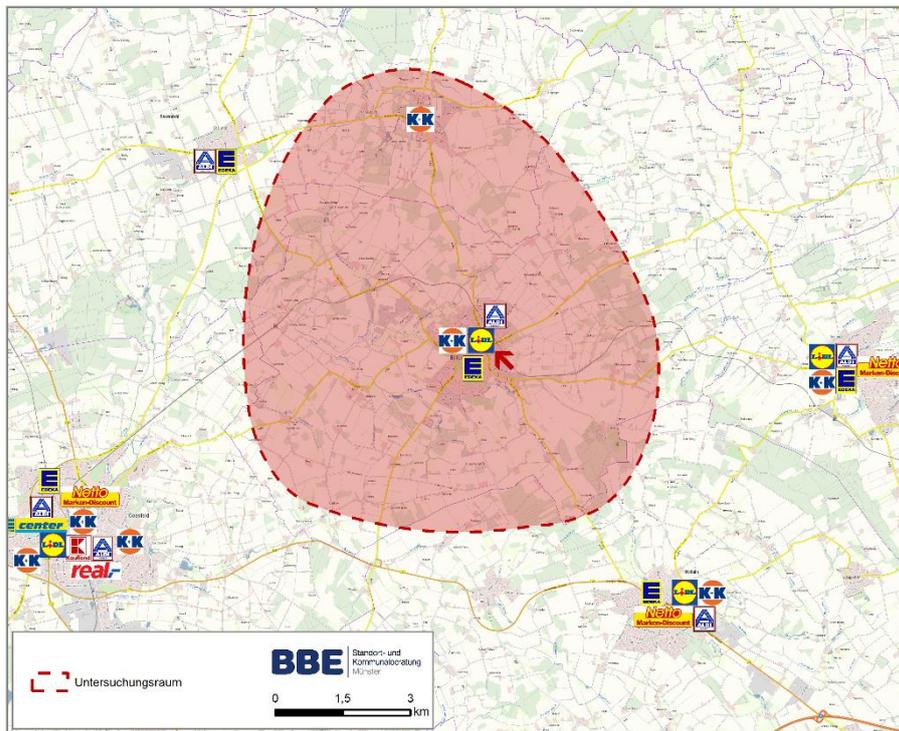
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in der weiteren Zone II ab. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Kernstadt Billerbeck eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während das weitere Stadtgebiet sowie der Ortsteil Darfeld der Nachbarkommune Rosendahl eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt den Untersuchungsraum für die vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Unterschiedliche  
Einkaufsintensitäten

Abgrenzung  
Untersuchungsraum

Abb. 20: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Streuumsätze

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

Gefahr des  
„Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Gemeinden bzw. Ortsteile:

- Stadt Billerbeck
- Rosendahl-Darfeld

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

Kritische Würdigung  
begrenzender  
Angebotsstandorte

wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche<sup>19</sup>) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

---

Differenzierung nach  
Lagequalitäten

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert und die somit absatzwirtschaftlich betroffen sind:

---

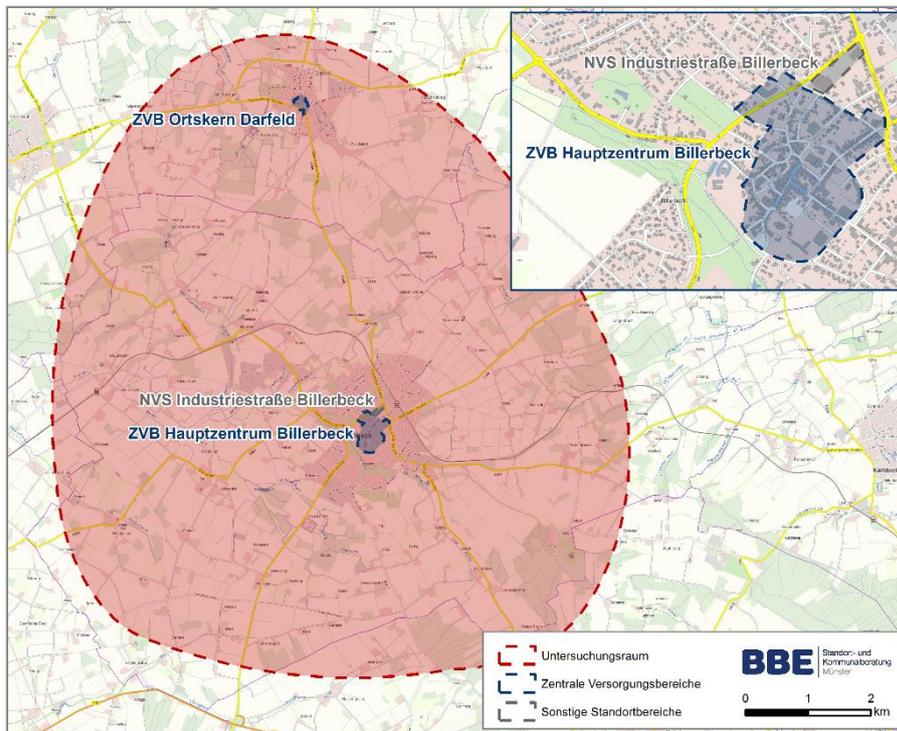
Standortkategorien

- Hauptzentrum Billerbeck
- Integrierter Nahversorgungsstandort (Billerbeck)
- Bestandsstandort der Nahversorgung (Billerbeck)
- ZVB Ortskern Darfeld

---

<sup>19</sup> Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 21: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

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

Sonstige Standorte

## 5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben<sup>20</sup> zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

**Abb. 22: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt**

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

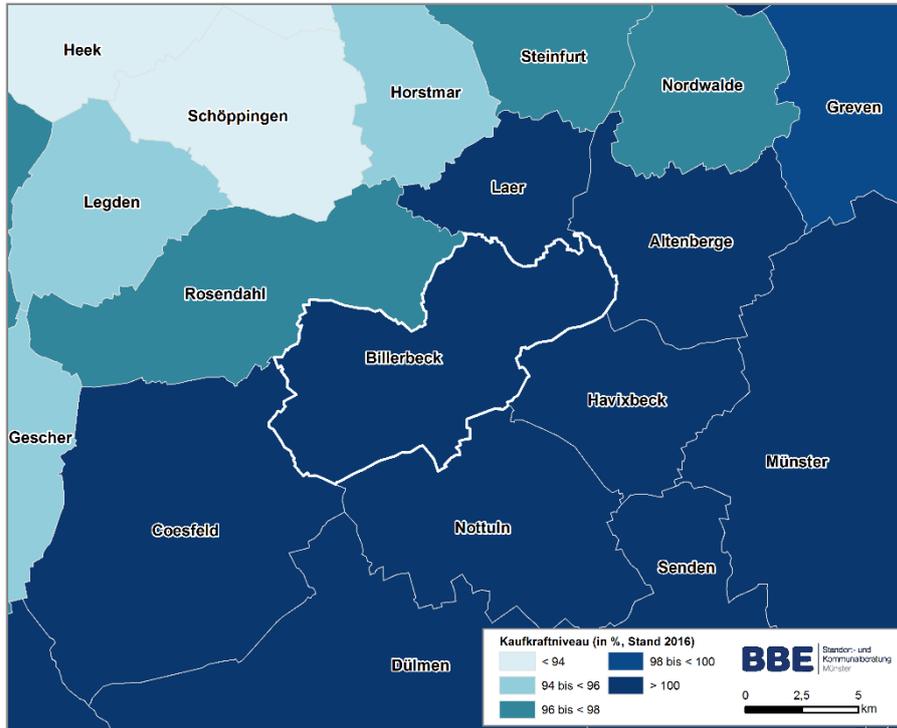
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Billerbeck eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,16 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen um 3,16 %-Punkte oberhalb des Bundesdurchschnitts. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

<sup>20</sup> 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. 23: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016;  
© GeoBasis-DE / BKG 2017

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Billerbeck in Höhe von rd. 31,4 Mio. € bzw. für den Untersuchungsraum in Höhe von rd. 38,7 Mio. € für das Jahr 2016.<sup>21</sup>

Kaufkraftpotenzial

Abb. 24: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €					
	Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Billerbeck		11.593	80,1%	103,16	24.612	3.501	3.246	31.359
Rosendahl-Darfeld		2.882	19,9%	97,42	5.804	818	741	7.364
<b>Gesamt</b>		<b>14.475</b>	<b>100%</b>		<b>30.416</b>	<b>4.320</b>	<b>3.987</b>	<b>38.723</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

<sup>21</sup> Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

## 6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

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

Grundlage: Begehungen

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

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum Billerbeck
- ZVB Ortskern Darfeld

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

Integrierte Nahversorgungsstandorte

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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO.

Sonstige Standortlagen

### 6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

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

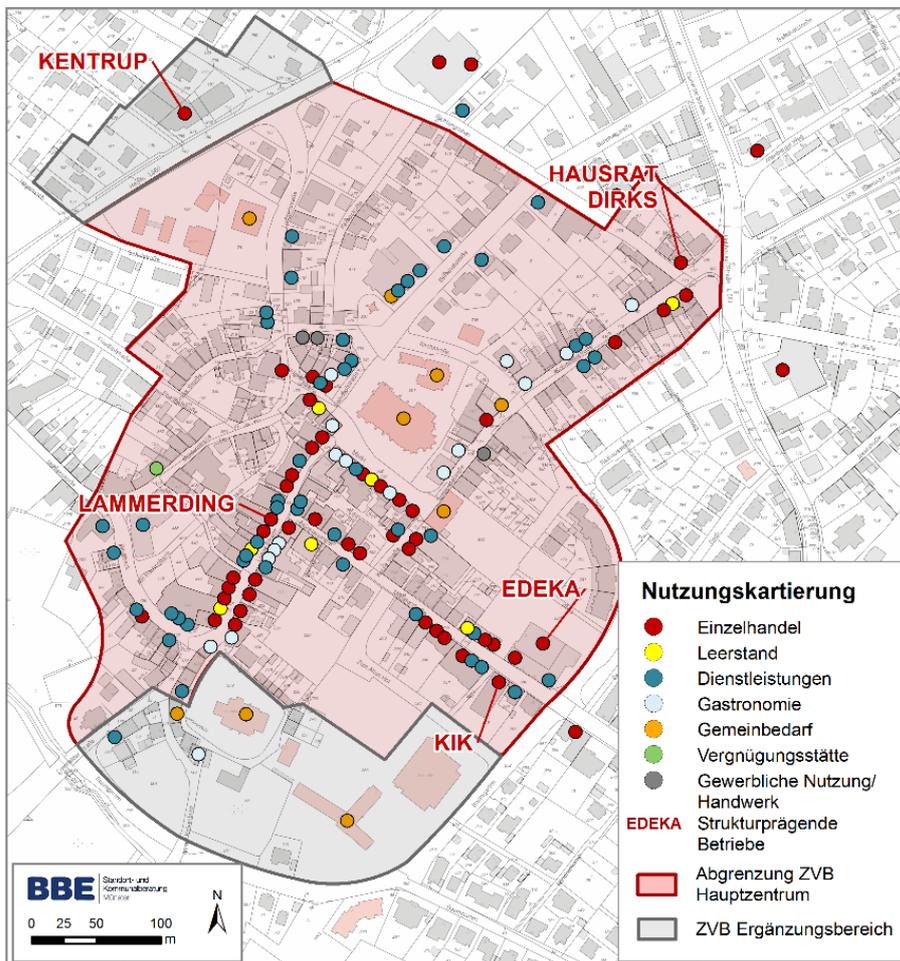
#### 6.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Billerbeck

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 der Johannikirchplatz sowie im Nordwesten im Bereich Hagen / Hilgenesch / Zu den Alstätten zwei Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbe-

Räumliche Ausdehnung

reichs mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen (großflächiger Einzelhandel im Norden, Gemeinbedarf im Süden) an.

Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Billerbeck



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

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. 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 Betriebsstätten des Einzelhandels sowie Dienstleistungen vorrangig Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

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 attraktiven Erscheinungsbildes über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität, wenngleich einige Leerstände das insgesamt positive Bild trüben. Aktuell werden Pflasterarbeiten zur weiteren Verbesserung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raumes durchgeführt.

Hohe Aufenthalts- und Verweilqualität

**Abb. 26: Fotos Hauptzentrum Billerbeck**



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind neben lokalen, inhabergeführten Anbietern im mittelfristigen Bedarfssegment wie z. B. Modehaus LAMMERDING, Haushaltswarengeschäft R. DIRKS, Schuhhaus KENTRUP (am Ergänzungsbereich) auch der Textilfachmarkt KIK sowie der Supermarkt des Betreibers EDEKA. Die weiteren Betriebsstätten halten Angebote in unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten (Schuhe / Lederwaren, Elektroartikel, etc.) vor.

Magnetbetriebe

**Abb. 27: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**



Quelle: eigenes Foto

Der innerstädtische EDEKA-Markt verfügt über für seine Standortlage typischen Lage- und Anlageeigenschaften. Der Markt, der sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses befindet, profitiert von der

EDEKA

Nähe 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. Durch kürzlich durchgeführte Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen konnten die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit verbessert werden.

Das weitere nahversorgungsrelevante Angebot wird neben dem EDEKA-Markt durch das Ladenhandwerk sowie einzelne Fachgeschäfte (u. a. PARFÜMERIE DOMSPATZ, Bioladen EMMA&BIO) geprägt.

---

 Sonstige Anbieter

**Abb. 28: Beispiele für ergänzende untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im Hauptzentrum 13 Betriebe mit etwa 1.300 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente).

---

 Ausstattung projektrelevanter Anbieter<sup>22</sup>

**KURZBEURTEILUNG**

- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Sortimentsbereich im Wesentlichen gerecht werden, so dass aufgrund der hohen stadträumlichen Qualitäten die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann.

---

 Fazit

**6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Darfeld**

Im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Darfeld findet sich das örtliche Einzelhandelsangebot vorrangig im Bereich Darfelder Markt und damit im Kreuzungsbereich Osterwicker Straße / Billerbecker Straße / Höpinger Straße.

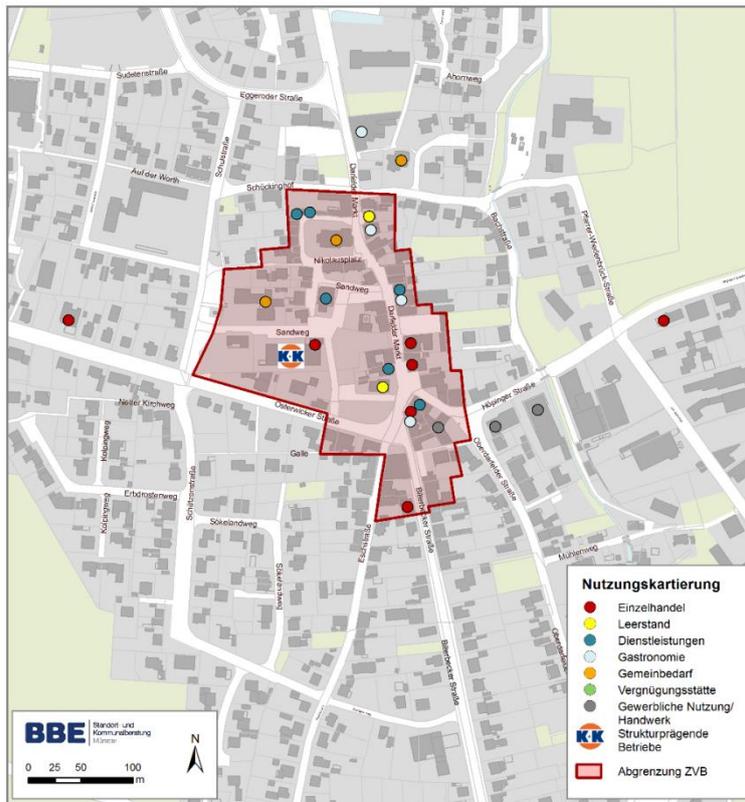
---

 Räumliche Ausdehnung

---

<sup>22</sup> Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Darfeld



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

Der Ortskern mit seinem regionaltypischen Ortsbild wird neben vereinzelten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen, gastronomischen Angeboten und Gemeinbedarfseinrichtungen überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der Schwerpunkt des Handelsbesatzes liegt bei Angeboten der Nahversorgung.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Abb. 30: Fotos ZVB Ortskern Darfeld



Quelle: eigene Fotos

Strukturprägender Magnetbetrieb für die Ortskernlage ist ein Supermarkt des Betreibers K+K, der sich in zweiter Reihe befindet und über eine

Magnetbetrieb K+K

Betriebsanlage mit begrenzter Verkaufsflächendimensionierung verfügt, jedoch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung übernehmen kann. Aktuell ist für den Markt im Zuge betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes geplant, so dass sich der Markt in Zukunft vermutlich attraktiver und leistungsfähiger als bisher aufstellen wird.<sup>23</sup>

**Abb. 31: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**



Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich im zentralen Versorgungsbereich 5 Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche, so dass eine für die Ortsgröße angemessene Versorgung gewährleistet ist.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

#### KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion gerecht werden.
- Der örtliche Supermarkt übernimmt die wohnortnahe Versorgung und ist daher in seiner Versorgungsfunktion aus städtebaulicher sowie versorgungsstruktureller Sicht von besonderer Relevanz.
- Durch die geplanten Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der strukturprägende Betrieb K+K in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt.

Fazit

#### 6.1.3 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen auch an weiteren Wettbewerbsstandorten vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrier-

Sonstige integrierte Lagen

<sup>23</sup> Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes wird entsprechend die Planfläche in den Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes einfließen.

ten Lage oder städtebaulichen Versorgungsrelevanz eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können.

Gemäß den die konzeptionellen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck sind nachfolgende Nahversorgungsstandorte zu unterscheiden:

- Integrierte Nahversorgungsstandorte
- Bestandsstandorte der Nahversorgung

Im Untersuchungsraum besteht mit K+K und LIDL an der Industriestraße ein Verbundstandort, der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als integrierter Nahversorgungsstandort mit Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausgewiesen wurde. Dieser ist somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Auch der örtliche K & K –Markt übernimmt eine Nahversorgungsfunktion, wenngleich der Markt auch für den motorisierten Individualverkehr ausgelegt ist. Aufgrund ihrer Agglomerationslage besteht die Möglichkeit von Kopplungskäufen von Vollsortiment und Discount (one-stop-shopping), so dass der Standort ein Einkaufsschwerpunkt der Nahversorgung sind.

#### Abb. 32: K+K-Supermarkt, Industriestraße



Quelle: eigenes Foto

Neben dem angeführten integrierten Nahversorgungsstandort befindet sich mit ALDI an der Darfelder Straße eine weitere großflächige Angebotsstätte innerhalb des Untersuchungsraumes. Der Discounter präsentiert sich insgesamt wettbewerbsfähig. Momentan besteht die Planung, den Markt im Rahmen einer Modernisierung auf rund 1.000 qm Verkaufsfläche zu erweitern.<sup>24</sup>

Der Solitärstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht teilintegrierte Lage mit vereinzelt Gewerbebetriebe im Standortumfeld ein. Im Rah-

<sup>24</sup> Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes fließt entsprechend die Planfläche in den Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes ein.

Ausdifferenzierung

Integrierte Nahversorgungsstandorte

K+K

Bestandsstandort der Nahversorgung:  
ALDI

men des Einzelhandelskonzeptes wurde dem Standort die Funktion eines Bestandsstandortes der Nahversorgung zugewiesen. Gleichwohl dient der Markt der wohnortnahen Versorgung insbesondere für die nördlichen Wohnquartiere, welche sich ansonsten fußläufig und damit wohnortnah nicht versorgen könnten.

**Abb. 33: ALDI-Discountmarkt, Darfelder Straße**



Quelle: eigenes Foto

## 6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

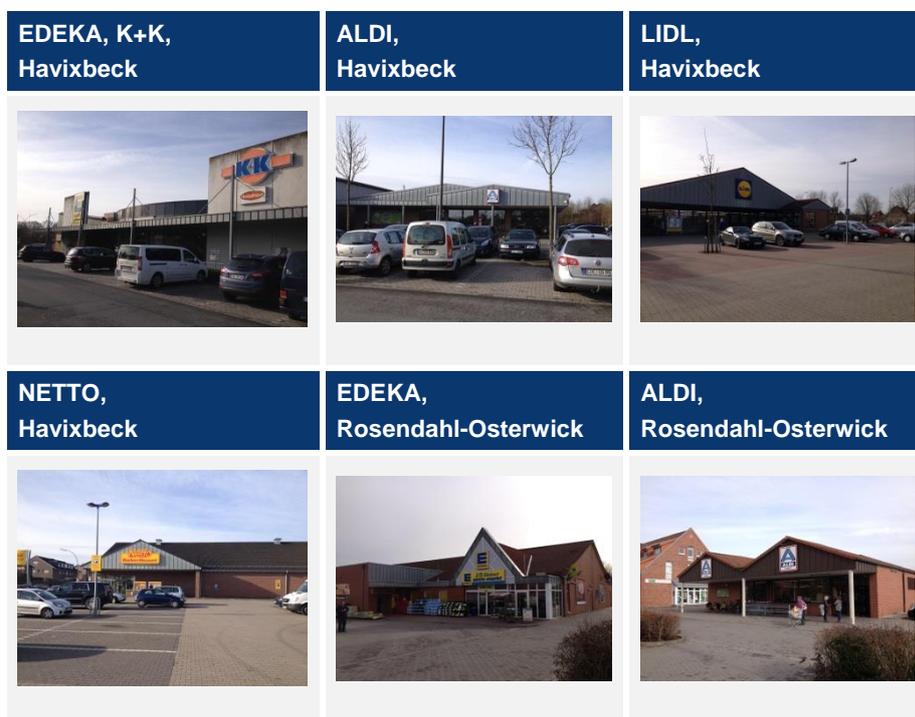
Zu den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in sonstigen Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Tankstellenshops o. ä.) vorgehalten.

## 6.3 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 bestimmen. Neben den bereits erwähnten und kartierten Angebotsstätten der Firma LIDL sind es die großen Supermärkte bzw. SB-Warenhäuser sowie die sonstigen Discountanbieter, welche das wirtschaftliche Einzugsgebiet begrenzen.

Angebotsstandorte  
außerhalb des  
Untersuchungsraumes

**Abb. 34: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes**



Quelle: eigene Fotos

## 6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 31 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 6.100 qm Verkaufsfläche<sup>25</sup> erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

31 Betriebe;  
6.100 qm VKF

<sup>25</sup> Inkl. Erweiterungsplanungen

Abb. 35: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	3	9,7%	3.400	55,7%	13.550	47,3%
Discountmärkte	2	6,5%	1.600	26,2%	9.500	33,2%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	16	51,6%	650	10,7%	3.200	11,2%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	4	12,9%	100	1,6%	900	3,1%
sonstige Angebotsformen*	6	19,4%	350	5,7%	1.500	5,2%
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.100</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.650</b>	<b>100,0%</b>

\* 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

Aus dem Verhältnis der örtlichen Kaufkraft zu den erzielten Umsätzen der örtlichen Betriebsstätten lässt sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation ableiten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation 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 Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den Warengruppen und Sortimenten teilweise deutlich abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes von der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels abhängig ist.

Umsatz-Kaufkraft-  
Relation

Abb. 36: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Billerbeck

Stadt- / Ortsteil bzw. stat. Bezirk	erzielte projekt-relevante Umsätze	einzelhandels-relevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Billerbeck	22.239	31.359	70,9%
<b>Gesamt</b>	<b>22.239</b>	<b>31.359</b>	<b>70,9%</b>

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass lediglich 70,9 % der sortimentspezifischen Kaufkraft in Billerbeck vor Ort gebunden werden kann, während rd. 9,1 Mio. € des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials an andere Wettbewerbsstandorte außerhalb Billerbecks abfließen.

Kaufkraftbindung:  
70,9 %

Gemäß der Bestandserhebung beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt auf 0,40 qm VKF je Einwohner. Hiermit liegt die Ausstattung etwas unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von etwa 0,45 qm VKF je Einwohner.

Verkaufsflächen-  
ausstattung

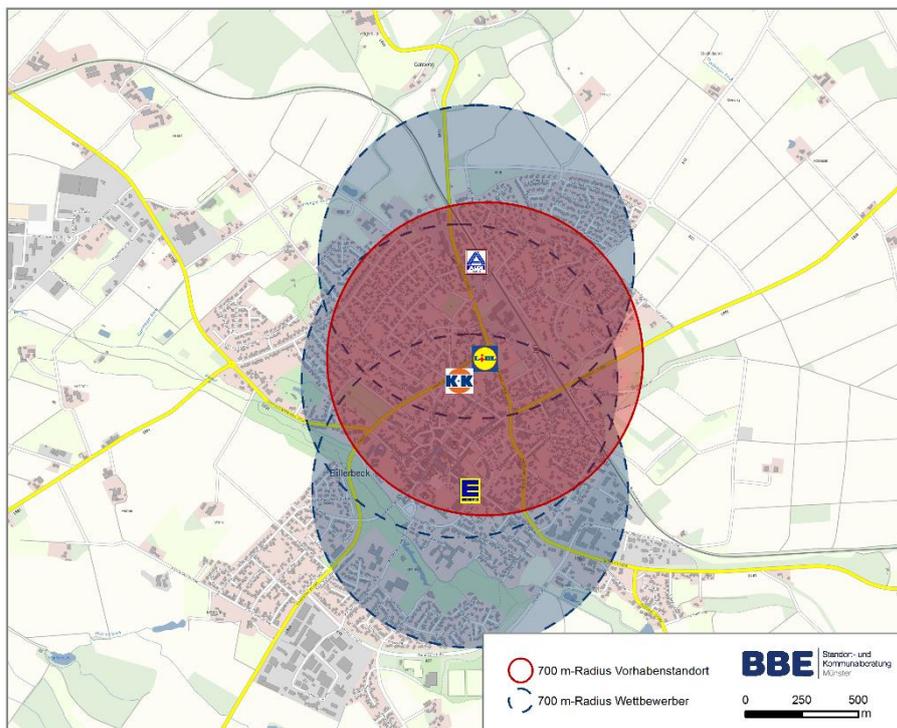
## 6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote sowohl bei Fachmärkten als auch bei kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Ausstattung ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius<sup>26</sup> gezogen worden.

Fußläufige  
Erreichbarkeit

**Abb. 37: Nahversorgungssituation in der Stadt Billerbeck**



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Es besteht in der Stadt Billerbeck eine gute räumliche Versorgung, wengleich die Angebotsstätten sich in ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Diesen örtlichen Gegebenheiten ist im Einzelhandelskonzept durch die Ableitung räumlich-funktionaler Standortkategorien Rechnung getragen worden.

Gute räumliche  
Verteilung

<sup>26</sup> Innerhalb dieses Radius ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich ist.

## 7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar<sup>27</sup>, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

### 7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

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

---

Gravitationsmodell

---

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

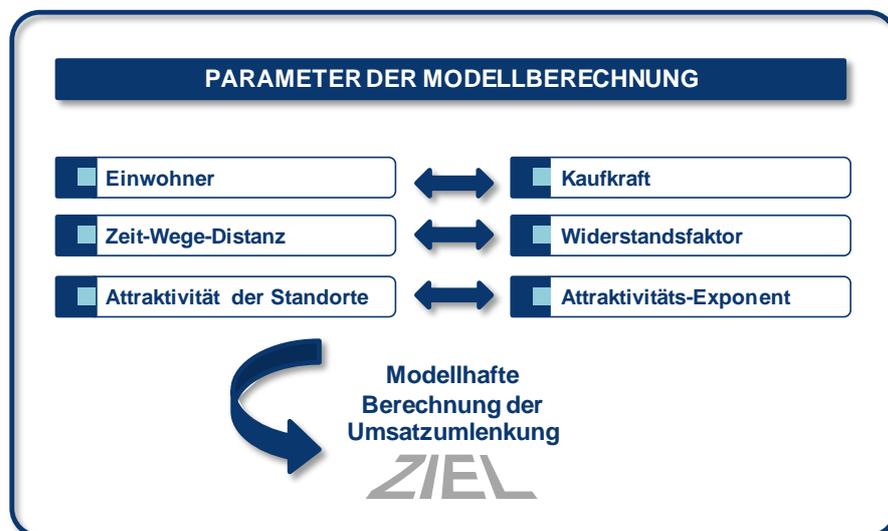
---

Modellparameter

---

<sup>27</sup> Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 38: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigen können.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung<sup>28</sup> vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

## 7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkun-

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

Umverteilungen im Untersuchungsraum

<sup>28</sup> Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

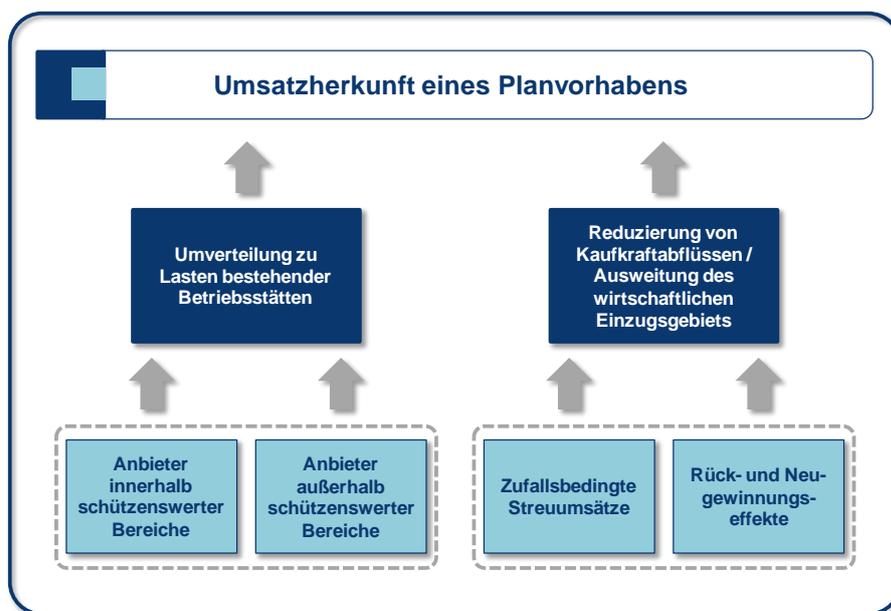
gen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

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

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

**Abb. 39: Umsatzquellen von Planvorhaben**



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Lagen sowie Betriebsstätten sind 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.

Neue Verflechtungen

Streuumsätze

Wirkungszusammenhänge

- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten.

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

### 7.3 Exkurs: Randsortimente

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

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

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

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

Neben dem Kernsortiment werden bei nahezu allen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Differenzierung nach  
Warenbereichen /  
-gruppen

Randsortimente

Abb. 40: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma LIDL, 2017

In den Abbildungen 13 und 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe über alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 338.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandumsätzen 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 oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte oder aber sonstige Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln mit ihren Randsortimenten in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung  
möglich

## 7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar<sup>29</sup>,

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

<sup>29</sup> Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt mit dem Sachverhalt zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Ge-

so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

**Abb. 41: Umlenkungswirkungen<sup>30</sup>**

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
01-Hauptzentrum Billerbeck	13	1.300	6.200	508	8,2%	476	7,7%
02-Integrierter Nahversorgungsstandort	2	1.400	5.100	687	13,5%	644	12,7%
03-Bestandsstandort der Nahversorgung	3	950	5.500	564	10,2%	530	9,6%
04-Sonstige Standortlagen Billerbeck	5	250	950	---	---	---	---
05-ZVB Ortskern Darfeld	5	1.200	5.750	232	4,0%	218	3,8%
06-Sonstige Standortlagen Darfeld	2	250	700	---	---	---	---
<b>Streuumsätze</b>	---	---	---	226		212	

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

\*\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

Streuumsätze

schäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

<sup>30</sup> Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

## 8 Städtebauliche Bewertung

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

### 8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

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

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<sup>31</sup> zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>32</sup> Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.<sup>33</sup> In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Um-

---

Auswirkungen ab  
10%-Schwellenwert

---

Herleitung

---

Rechtsprechung

<sup>31</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>32</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>33</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

schlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>34</sup>

---

Städtebauliche  
Betrachtung

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

---

Zentrenschädlichkeit

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

---

Modellparameter

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

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswir-

---

<sup>34</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

kungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein<sup>35</sup>:

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

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene  
Magnetbetriebe

Umschlagen der  
Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

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

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

<sup>35</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

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

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

Prüfungsrelevante  
Spannbreite

## 8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

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

Umschlagen der  
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 8,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen damit unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, jedoch oberhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 7 %.

Hauptzentrum

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der hier ansässige EDEKA-Markt. Durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen hat sich die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zuletzt erhöht, so dass dieser in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt worden ist. Zudem handelt es sich um einen seit Jahren etablierter Anbieter, der darüber hinaus einer anderen Vertriebsform (Vollsortimenter) zuzurechnen ist.

EDEKA

Allein aufgrund der geplanten Erweiterung eines seit Jahren bestehenden Discountanbieters ist daher nicht davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit beeinträchtigt wird. Allerdings erhöht sich der Wettbewerbsdruck auf den Magnetbetrieb durch mögliche Entwicklungen an anderer Stelle.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem integrierten Nahversorgungsstandort an der Industriestraße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 13,5 % der Bestandsumsätze.

Integrierter  
Nahversorgungsstandort

Absatzwirtschaftlich betroffen ist der K+K-Markt. Aufgrund der Aufwertung des LIDL-Marktes ist zumindest in Teilen eine Umorientierung innerhalb des Standortes selber zu erwarten. Mittelfristig wird jedoch der gesamte Standortbereich durch die Aufwertung des Discountanbieters in seiner Attraktivität gesteigert, wovon mittelfristig auch der K+K- Markt partizipieren kann.

K+K

Durch die räumliche Lage innerhalb ein und derselben Standortlage stellen die Umlenkungseffekte zudem wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar. Städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne der Verschlechterung einer flächendeckenden Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Bestandsstandort der Nahversorgung finden sich in einer maximalen Größenordnung von 10,2 % der Bestandsumsätze und damit oberhalb des Schwellenwertes von 10 % wieder.

Bestandsstandort der  
Nahversorgung

Der dortige ALDI-Markt steht als betriebsformengleicher Anbieter unmittelbar im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Für den ALDI-Markt bestehen Planungen, die Verkaufsfläche zu erweitern. Der Markt kann so seine Attraktivität und Marktstellung ausbauen bzw. etwaige absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte durch die eigene Neupositionierung ausgleichen. Städtebaulich negative Folgewirkungen sind daher auszuschließen. Darüber hinaus stellen die Umlenkungseffekte durch die räumliche Lage innerhalb einer hierarchisch untergeordneten Standortkategorie wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind somit städtebaulich abwägbar.

ALDI

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in der Stadt Billerbeck belaufen sich auf einen Wert unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer Relevanz bewerten.

Sonstige Standortlagen  
Billerbeck

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Darfeld bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 4,0 % der Bestandsumsätze. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und damit einhergehende zentrenchädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

ZVB Ortskern Darfeld

Absatzwirtschaftlich betroffen ist der örtliche K+K-Markt. Der Markt übernimmt die Grundversorgungsfunktion innerhalb des Rosendahler Ortsteils Darfeld. Damit unterscheidet sich dieser aufgrund der räumlichen Entfernung sowie hinsichtlich seines Haupteinzugsbereiches deutlich vom Vorhaben. Eine Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes außerhalb Rosendahls wird sich entsprechend nur be-

K+K

dingt auswirken. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung kann der K+K-Markt seine Versorgungsfunktion weiter festigen, so dass negative Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit für den Ortskern nicht zu erwarten sind.

- Gegenüber den sonstigen Standortlagen in Rosendahl-Darfeld lassen sich lediglich Umlenkungen unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T € herleiten. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer Relevanz bewerten.

Sonstige Standortlagen

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte zum Teil oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen.

#### ZWISCHENFAZIT

- Die Umlenkungseffekte liegen z. T. oberhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte. Mögliche Beeinträchtigungen sind zwar teilweise städtebaulich abwägbar.
- Neben der möglichen Beeinträchtigung sind mögliche Entwicklungschancen an anderen Stellen in die Abwägung einzustellen.

Zwischenfazit

### 8.3 Alternativplanung

Die Umverteilungseffekte bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 qm liegen teilweise oberhalb der Schwellenwerte. Auch angesichts geplanter oder möglicher Entwicklungen an anderen Standorten (z.B. ALDI-Erweiterung) soll geprüft werden, wie eine Erweiterung auf 1.000 qm Verkaufsfläche zu bewerten wäre.

Bei einer Flächenerweiterung auf rd. 1.000 qm würden sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte wie folgt darstellen:

Abb. 42: Umlenkungswirkungen bei 1.000 qm Verkaufsfläche

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
01-Hauptzentrum Billerbeck	13	1.300	6.200	252	4,1%	237	3,8%
02-Integrierter Nahversorgungsstandort	2	1.400	5.100	350	6,9%	328	6,5%
03-Bestandsstandort der Nahversorgung	3	950	5.500	288	5,2%	271	4,9%
04-Sonstige Standortlagen Billerbeck	5	250	950	---	---	---	---
05-ZVB Ortskern Darfeld	5	1.200	5.750	115	2,0%	108	1,9%
06-Sonstige Standortlagen Darfeld	2	250	700	---	---	---	---
Streuumsätze	---	---	---	113		106	

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

\*\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die ermittelten Umverteilungseffekte liegen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % sowie auch unterhalb des abwägungsrelevanten Grenzwertes von 7 %. Städtebaulich negative Folgewirkungen als Folge der Erweiterung auf 1.000 qm Verkaufsfläche sind somit auszuschließen.

Eine Erweiterung der LIDL Verkaufsfläche würde sich in gleicher Höhe mit der geplanten Erweiterung des örtlichen ALDI-Marktes bewegen und somit zumindest eine vergleichbare wettbewerbliche Ausgangssituation schaffen, wenngleich der Standort Industriestraße von seinen Agglomerationseffekten partizipieren kann.

Angesichts der eher schwachen Ausstattung in Billerbeck insgesamt sowie insbesondere im Zentrum, soll unter Wahrung möglicher Entwicklungsperspektiven auch für andere Standorte eine Reduzierung auf 1.000 qm Verkaufsfläche empfohlen werden.

**ZWISCHENFAZIT**

- Für das Planvorhaben soll eine Erweiterung auf 1.000 qm Verkaufsfläche empfohlen werden.

Zwischenfazit

**8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens**

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrach-

Vorschädigungen durch den Bestand?

tung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,<sup>36</sup> 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.<sup>37</sup>

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise 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 bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

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

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

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,

---

Bedeutung für  
Versorgungsstrukturen

---

Einordnung der  
tatsächlichen Situation

---

Anhaltspunkte für  
Vorschädigungen

<sup>36</sup> OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

<sup>37</sup> BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Die Erhebungen haben ergeben, dass etwa 74 % der Angebotsflächen innerhalb schützenswerter Standortlagen (Hauptzentrum und integrierte Nahversorgungsstandorte) vorzufinden sind. Auch wenn sich insgesamt eine eher schwache Angebotsausstattung feststellen lässt, so ist diese weniger auf nicht maßstabsgerechte einzelne Angebotsstätten als vielmehr auf räumliche überwiegend kleinteilige Parzellen und historische Bausubstanz zurückzuführen.

Eine Vorschädigung aus dem Bestand des Planvorhabens lässt sich somit nach Auffassung der BBE Münster nicht herleiten.

Keine Vorschädigungen

## 8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Entwicklung im Fokus

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

Angesichts fehlender Entwicklungsstandorte im Stadtgebiet sowie einer schwachen Kaufkraftbindung ist neben dem Schutz bestehender Standorte auch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit aller Betriebe wünschenswert, so dass auch aus dieser Sicht eine Entwicklung zu empfehlen, die sich an den Dimensionierungen der anderen Anbieter orientiert und allen Anbietern angemessene Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht.

Anteil am Besatz  
bzw. Potenzial

## 9 Bewertung weiterer Fragestellungen

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

### 9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck

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

---

Zielvorstellungen  
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandelskonzept definiert worden:

---

Ziele

- 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<sup>38</sup>

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:

---

Grundsätze

- 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.

---

<sup>38</sup> Siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck, 2010, S. 54

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.<sup>39</sup>

Der Standortbereich des Vorhabens wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als integrierter Nahversorgungsstandort eingeordnet. Entsprechend seiner Einordnung sind folgende Empfehlungen ausgesprochen worden:

- Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Erweiterung oder Umstrukturierung in Form von Anpassungsmaßnahmen des Bestandes an aktuelle Erfordernisse sind möglich, sofern keine städtebaulich negative Beeinträchtigung der Nahversorgung an anderen Standort stattfindet.<sup>40</sup>

Entsprechend den Ausführungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes entspricht das Gesamtvorhaben mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt den Zielvorstellungen bzw. den Ansiedlungsgrundsätzen.

Einordnung  
Planvorhaben

#### ZWISCHENFAZIT

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Zwischenfazit

## 9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 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

LEP NRW

<sup>39</sup> Siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck, 2010, S. 57

<sup>40</sup> Siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck, 2010, S. 66

am 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

Neben dem in Kap. 6.5 in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtungsverbot 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 LEP NRW fest, dass Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt 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.

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Lage der Stadt, wenngleich eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich auch aus Gründen einer planerischen Funktionsdifferenzierung nicht vorgenommen worden ist.

Durch die integrierte Lage dient das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung, wenngleich es sicherlich gemeinsam mit dem K+K-Markt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion ausübt.

Ziele der Landesplanung

Keine Beeinträchtigung

Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

Zwischenfazit

#### ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben bei einer Verkaufsfläche von 1.000 qm den Vorgaben der Landesplanung.

## 10 Zusammenfassung & Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Billerbeck. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer Erweiterung auf 1.200 qm Verkaufsfläche führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 8,2 % der Bestandsumsätze.

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der hier ansässige EDEKA-Markt. Durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen hat sich die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zuletzt erhöht, so dass dieser in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt worden ist.

Allein aufgrund der geplanten Erweiterung eines seit Jahren bestehenden Discountanbieters ist daher nicht davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit beeinträchtigt wird. Allerdings erhöht sich der Wettbewerbsdruck auf den Magnetbetrieb durch mögliche Entwicklungen an anderer Stelle.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem integrierten Nahversorgungsstandort an der Industriestraße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 13,5 % der Bestandsumsätze.

Absatzwirtschaftlich betroffen ist der K+K-Markt. Aufgrund der Aufwertung des LIDL-Marktes ist zumindest in Teilen eine Umorientierung innerhalb des Standortes selber zu erwarten. Mittelfristig wird jedoch der gesamte Standortbereich durch die Aufwertung des Discountanbieters in seiner Attraktivität gesteigert, wovon mittelfristig auch der K+K-Markt partizipieren kann.

Durch die räumliche Lage innerhalb ein und derselben Standortlage stellen die Umlenkungseffekte zudem wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar. Städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne der Verschlechterung einer flächendeckenden Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen gegenüber dem Bestandsstandort der Nahversorgung finden sich in einer maximalen Größenordnung von 10,2 % der Bestandsumsätze und damit oberhalb des Schwellenwertes von 10 % wieder.

Der dortige ALDI-Markt steht als betriebsformengleicher Anbieter unmittelbar im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Für den ALDI-Markt bestehen Planungen, die Verkaufsfläche zu erweitern. Der

---

Abwägungsgrundlage

---

1.200 qm VKF

---

EDEKA

---

Integrierter  
Nahversorgungsstandort

---

K+K

---

Bestandsstandort der  
Nahversorgung

---

ALDI

Markt kann so seine Attraktivität und Marktstellung ausbauen bzw. etwaige absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte durch die eigene Neupositionierung ausgleichen. Städtebaulich negative Folgewirkungen sind daher auszuschließen. Darüber hinaus stellen die Umlenkungseffekte durch die räumliche Lage innerhalb einer hierarchisch untergeordneten Standortkategorie wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind somit städtebaulich abwägbar.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in der Stadt Billerbeck belaufen sich auf einen Wert unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer Relevanz bewerten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Darfeld bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 4,0 % der Bestandsumsätze. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und damit einhergehende zentrenscheidliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Gegenüber den sonstigen Standortlagen in Rosendahl-Darfeld lassen sich lediglich Umlenkungen unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T € herleiten. Umverteilungseffekte unterhalb dieses Wertes lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer Relevanz bewerten.
- Die Umverteilungseffekte bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.200 qm liegen teilweise oberhalb der Schwellenwerte. Auch angesichts geplanter oder möglicher Entwicklungen an anderen Standorten (z.B. ALDI-Erweiterung) ist geprüft worden, wie eine Erweiterung auf 1.000 qm Verkaufsfläche zu bewerten wäre.
- Eine Erweiterung der LIDL Verkaufsfläche würde sich in gleicher Höhe mit der geplanten Erweiterung des örtlichen ALDI-Marktes bewegen und somit zumindest eine vergleichbare wettbewerbliche Ausgangssituation schaffen, wenngleich der Standort Industriestraße von seinen Agglomerationseffekten partizipieren kann.
- Angesichts der eher schwachen Ausstattung in Billerbeck insgesamt sowie insbesondere im Zentrum, soll unter Wahrung möglicher Entwicklungsperspektiven auch für andere Standorte eine Reduzierung auf 1.000 qm Verkaufsfläche empfohlen werden.
- Eine Vorschädigung aus dem Bestand des Planvorhabens lässt sich somit nach Auffassung der BBE Münster nicht herleiten.

---

Sonstige Standortlagen  
Billerbeck

---

ZVB Ortskern Darfeld

---

Sonstige Standortlagen

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben bei einer Verkaufsfläche von 1.000 qm den Vorgaben der Landesplanung.

Münster, 22.03.2017

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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

## 11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorgehensweise .....	5
Abb. 2:	Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes .....	8
Abb. 3:	Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	9
Abb. 4:	Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern.....	10
Abb. 5:	Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern .....	11
Abb. 6:	Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region .....	15
Abb. 7:	Lage im Raum.....	16
Abb. 8:	Fotos Standortumfeld .....	17
Abb. 9:	Regionalplan .....	18
Abb. 10:	Bebauungsplan .....	18
Abb. 11:	Einordnung des Planstandorts in das Konzept .....	19
Abb. 12:	Fotos Planstandort.....	20
Abb. 13:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes .....	21
Abb. 14:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos .....	23
Abb. 15:	Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes .....	26
Abb. 16:	10-Min-Fahrzeitisochrone .....	27
Abb. 17:	Radiale Abgrenzung ( $r=4$ km) betreibergleicher Märkte .....	28
Abb. 18:	Wettbewerbsstrukturen im Umland .....	29
Abb. 19:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets .....	30
Abb. 20:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	31
Abb. 21:	ZVB im Untersuchungsraum .....	33
Abb. 22:	Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	34
Abb. 23:	Regionales Kaufkraftniveau.....	35
Abb. 24:	Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial .....	35
Abb. 25:	Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Billerbeck.....	37
Abb. 26:	Fotos Hauptzentrum Billerbeck .....	38

---

Abb. 27: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	38
Abb. 28: Beispiele für ergänzende untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	39
Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – ZVB Ortskern Darfeld .....	40
Abb. 30: Fotos ZVB Ortskern Darfeld .....	40
Abb. 31: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	41
Abb. 32: K+K-Supermarkt, Industriestraße .....	42
Abb. 33: ALDI-Discountmarkt, Darfelder Straße.....	43
Abb. 34: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes .....	44
Abb. 35: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum .....	45
Abb. 36: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Billerbeck.....	45
Abb. 37: Nahversorgungssituation in der Stadt Billerbeck .....	46
Abb. 38: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	48
Abb. 39: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	49
Abb. 40: Beispiel Randsortimente.....	50
Abb. 41: Umlenkungswirkungen .....	52
Abb. 42: Umlenkungswirkungen bei 1.000 qm Verkaufsfläche .....	59