

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Billerbeck
Michaela Besecke
Markt 1
48727 Billerbeck

Datum
31.10.2019

E-Mail
lehnerdt@bbe.de
heynen@bbe.de

Sekretariat
Helma Dupré

Ihr Ansprechpartner
Jörg Lehnerdt

Telefon
+49 221 789 41 160

E-Mail
dupre@bbe.de

Gutachterliche Stellungnahme zum Sortimentskonzept des Tier- und Gartenfachmarktes „Landfuxx“ in Billerbeck

Sehr geehrte Frau Besecke,

wie Sie uns mitgeteilt haben, soll die ehemals durch den Anbieter Reifen Darley genutzte Immobilie an der Darfelder Straße durch einen Tierfachmarkt „Landfuxx“ nachgenutzt werden. Im Rahmen dieses Vorhabens haben Sie die BBE Handelsberatung mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Sortimentskonzept dieses Anbieters beauftragt.

Die geplante Verkaufsfläche des Marktes soll rd. 725 m² betragen. Damit wird der geplante Tierfachmarkt die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO von 800 m² nicht überschreiten.

Der Projektstandort befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes „Darfelder Straße“, der für das Plangrundstück ein Gewerbegebiet festsetzt. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten¹ ausgeschlossen. Nach den planungsrechtlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes ist das Planvorhaben an diesem Standort somit nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund bedarf die Ansiedlung des Planvorhabens einer Änderung des Bebauungsplanes.

¹ Teil A: Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Kunst, Antiquitäten, Baby-, Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Teil B: Teppiche (ohne Teppichboden), Bäume, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Tiere-Tiernahrung, Zooartikel oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Um mögliche Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan unterbreiten zu können, wird zunächst das Warenangebot von „Landfuxx“ genauer betrachtet und in die „Billerbecker Sortimentsliste“ (2015) eingeordnet.

Nach Aussage des Betreibers wird auf der geplanten Verkaufsfläche von rd. 725 m² folgendes Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept vorgehalten:

Abbildung 1: Landfuxx-Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept

Sortiment	Verkaufsfläche	Verkaufsflächenanteil	Zentrenrelevanz
	in m ²	in %	
Kernsortimente:	655	90	nicht-zentrenrelevant
Tierbedarf (Hunde-, Katzen-, Vogel-, Kaninchen-, Fisch-, Pferde- futter, -zubehör; Nutztierfutter)			nicht-zentrenrelevant
Gartenbedarf/ Gartenzubehör (Dünger, Pflanzenschutz, Torf, Erden, Saatgut, Pflanzen)			nicht-zentrenrelevant
Angelsport (Lebendköder, Angelzubehör)			nicht-zentrenrelevant
Heimwerkerbedarf/ landwirtschaftlicher Bedarf			nicht-zentrenrelevant
Brennstoffe (Kaminholz, Briketts, Holzkohle)			nicht-zentrenrelevant
Randsortimente:	70	10	zentrenrelevant
Regionale Lebensmittel (Speisekartoffeln, Eier, Äpfel, Schrot und Korn, Wein)			nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant
Dekorationsartikel			zentrenrelevant
Berufs- und Freizeitbekleidung, Arbeitsschuhe			zentrenrelevant
Gesamt	725	100	

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Das Angebot des Planvorhabens wird im Wesentlichen vom Tier- und Gartenbedarf geprägt.
- Die Ausrichtung der auf der projektierten Verkaufsfläche vorgehaltenen Waren liegt gemäß der fortgeschriebenen Billerbecker Sortimentsliste (2015) primär bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (rd. 90 %). Der Anteil der – unter städtebaulichen Gesichtspunkten besonders zu beachtenden - nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente fällt mit rd. 10 % deutlich geringer aus und umfasst neben der Berufs- und Freizeitbekleidung v.a. die saisonal wechselnden Randsortimente wie Dekorationsartikel und regionale Lebensmittel.

Mit der dargelegten Angebotsstruktur wird der geplante Tierfuttermarkt im Wesentlichen mit den Zoofachmärkten sowie den Fach-Gartencentern und den Gartencenterabteilungen der Baumärkte in Wettbewerb treten. Darüber hinaus weist das Planvorhaben Angebotsüberschneidungen mit den Randsortimentsabteilungen der Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie mit dem kleinteiligen Facheinzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen auf. Die dort vorgehaltenen projektrelevanten Sortimente beschränken sich im Wesentlichen auf die Randsortimente (u.a. Tiernahrung, regionale Lebensmittel, Dekorationsartikel), die dort nur auf kleinen Verkaufsflächen angeboten werden.

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der **Stadt Billerbeck** (2015, BBE Münster) stellt die **Innenstadt** den einzigen **zentralen Versorgungsbereich** dar. Die Innenstadt beginnt rd. 850 Meter südwestlich des Projektstandortes.

Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verfügt die Innenstadt über einen Verkaufsflächenbestand von rd. 6.200 m², von denen rd. 54 % auf die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Uhren/ Schmuck sowie Heim-/ Haustextilien und rd. 32 % auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Als Magnetbetriebe sind u.a. Edeka, Schuh Kentrup, KiK und das Modehaus Lammerding sowie Rossmann zu identifizieren.

Zoofachmärkte sind in der Innenstadt dagegen nicht vorhanden.

Projektrelevante Angebote werden lediglich in den Randsortimenten der vereinzelt Fachgeschäfte (u.a. Edeka, Rossmann, das Lebensmittelfachgeschäft Emma und Bio) vorgehalten.

Rd. 2 Kilometer westlich des Planvorhabens, außerhalb der Innenstadt, befindet sich das Gartencenter Moubis mit einer, über den Bebauungsplan abgesicherten, Verkaufsfläche von rd. 7.800 m². Der Angebotsschwerpunkt dieses Anbieters liegt mit rd. 7.100 m² in dem projektrelevanten Segment Pflanzen- und Gartenbereich. Die Warengruppen Bücher/Zeitschriften (nur Gartenliteratur), Gartenarbeitsbekleidung, Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel), Glas-, Porzellan, Keramik, Schnittblumen werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 300 m² angeboten. Projektrelevant sind darüber hinaus die Anbieter Schulze Eistrup (Landhandel) an der Industriestraße sowie das Blumenfachgeschäft „Vergissmeinnicht“ an der Darfelder Straße.

Außerhalb von Billerbeck werden die projektrelevanten Sortimente im Wesentlichen von den außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Anbietern vorgehalten. Zu nennen sind v.a. in Laer der 1a Fachmarkt Zwiener, der Kiebitzmarkt – Fachmarkt für Haus, Tier und Gartengeräte, in Altenberge das Gartencenter Altenberge, in Nottuln der Hagebaumarkt sowie in Coesfeld die Anbieter Landfuxx, Fressnapf und Equiva sowie Hagebaumarkt.

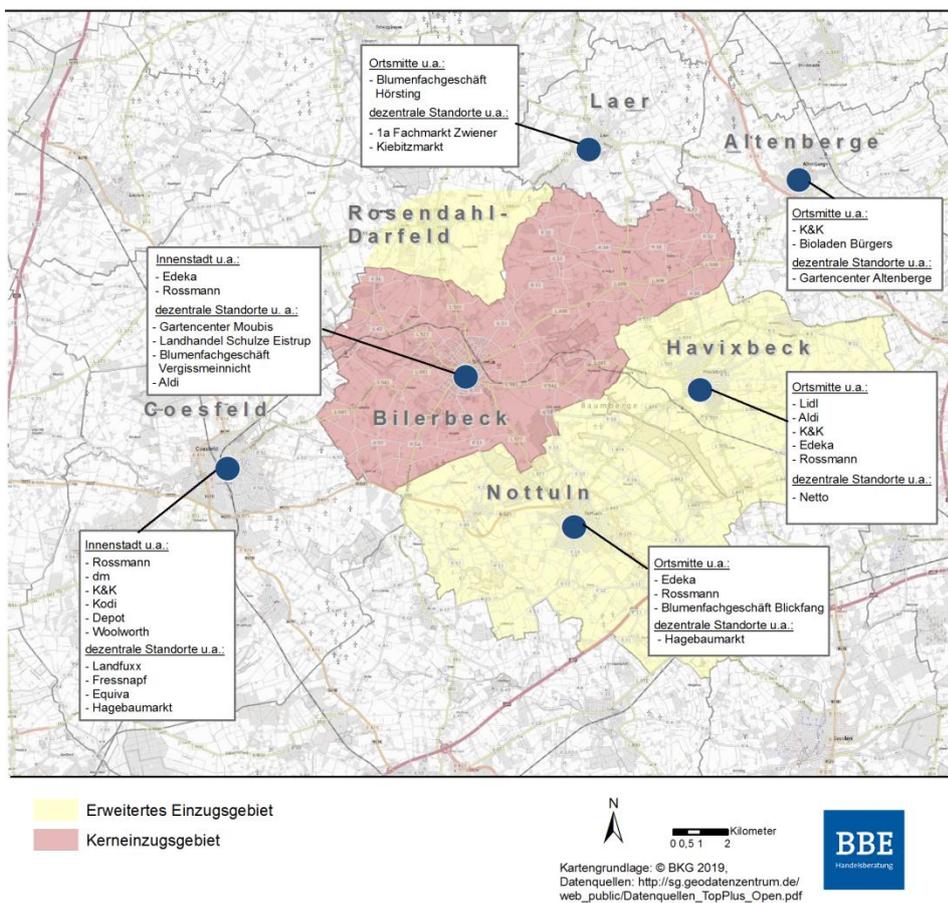
In den **zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen** sind dagegen keine direkten Wettbewerber vorzufinden. Das projektrelevante Angebot wird lediglich in den Randsortimenten der einzelnen Anbieter auf vergleichsweise geringen Verkaufsflächen vorgehalten.

In der **Innenstadt von Coesfeld** weisen insbesondere die Anbieter Rossmann, K&K, Nanu-Nanu, Kodi, Depot und Woolworth projektrelevante Angebotsüberschneidungen in den Sortimenten Dekorationsartikel und Tiernahrung sowie regionale Lebensmittel auf.

Untersuchungsrelevante Sortimente werden in der **Ortsmitte von Havixbeck** im Wesentlichen von den Lebensmittelmärkten Lidl, Aldi, K&K, Edeka sowie dem Drogeriemarkt Rossmann angeboten.

In den **zentralen Versorgungsbereichen von Altenberge, Nottuln** sowie **Laer** wird das projektrelevante Angebot lediglich von einzelnen Anbietern (u.a. Blumenfachgeschäft Hörsting in Laer, K&K, Bioladen Bürgers in Altenberge, Blumenfachgeschäft Blickfang in Nottuln) vorgehalten.

Abbildung 2: Projektrelevanter Einzelhandel im Umfeld des Projektstandortes



Quelle: BBE-Darstellung, 2019

Mangels Wettbewerber desselben Betriebstyps in den zentralen Versorgungsbereichen ist davon auszugehen, dass der geplante Tierfachmarkt vor allem mit den außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Anbietern im Wettbewerb stehen wird (v.a. Gartencenter Moubis, (Landhandel) Schulze Eistrup (Billerbeck), Landfuxx, Fressnapf, Equiva (Coesfeld) und Kiebitzmarkt (Laer)). Diese Anbieter limitieren gleichzeitig die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens. Nach Prognosen der Gutachter wird das Planvorhaben in erster Linie die in Billerbeck lebende Bevölkerung ansprechen. Das Bevölkerungspoten-

zial in dem als Kerneinzugsgebiet definierten Bereich beträgt rd. 11.566 Einwohner².

Darüber hinaus sind – aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit - die Nachbarkommunen Nottuln und Havixbeck sowie Rosendahl-Darfeld dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen.

Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet summiert sich auf rd. 46.135 Einwohner.

Mit Kunden außerhalb des Einzugsgebietes werden dagegen nur untergeordnet Umsätze getätigt.

In dem so abgegrenzten Einzugsgebiet steht nach den Zahlen der BBE-Marktforschung in den projektrelevanten Kernsortimenten³ ein Kaufkraftpotenzial⁴ von rd. 6,7 Mio. € zur Verfügung.

Bei der Prognose der Umsatzleistung des geplanten Tierfachmarktes wird auf die im Rahmen der Studie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 ermittelten Flächenleistung (Umsatz je m² VKF) zurückgegriffen. Die im Durchschnitt im Zoo-Einzelhandel erreichte Flächenleistung (Umsatz je m² VKF) kann dabei stark variieren. So erreichen Fachmärkte für Tiernahrung/ Zubehör (inkl. Gartencenter und –abteil.) Umsätze von ca. 1.200 – 1.800 € je m² Verkaufsfläche. Dabei sind jedoch abnehmende Flächenproduktivitäten mit zunehmender Verkaufsfläche der Betriebe festzustellen. Die großen Fachmärkte erreichen deutlich geringere flächenbezogene Umsätze, während insbesondere spezialisierte Zoofachgeschäfte mit Verkaufsflächen von ca. 150 m² Flächenleistungen von z.T. deutlich über 2.000 € je m² Verkaufsfläche erwirtschaften.

Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und des vorhandenen projektrelevanten Kaufkraftpotenzials wird die Umsatzleistung des Planvorhabens nach Einschätzung der Gutachter max. 1,2 Mio. € betragen. Der Großteil des Umsatzes (rd. 80 %) wird voraussichtlich auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente entfallen. Voraussichtlich lediglich max. 0,2 Mio. € wird das Planvorhaben mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten generieren.

Bezieht man die prognostizierte Umsatzleistung auf die geplante Verkaufsfläche des Planvorhabens (725 m²), lässt sich eine Flächenleistung von rd. 1.700 € je m² errechnen. Damit ist diese im oberen Bereich der für Tierfuttermärkte ermittelten Raumleistungen einzuordnen.

Der im Zuge der Projektrealisierung zu erwartende Umsatz wird zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren gehen, da durch die Projektrealisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Von den Umsatzverlusten werden vor allem die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässigen Wettbewerber betroffen. Zu nennen sind das Gartencenter Moubis, Landhandel Schulze Eistrup (Billerbeck), Landfuxx, Fressnapf, Equiva (Coesfeld) und der Kiebitzmarkt (Laer).

² Quelle: Informations- und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt; Stand: 31.12.2018

³ Garten- Tierbedarf inkl. Brennstoffe und Angelsport

⁴ Das vorhandene Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 136 € für die projektrelevanten Kernsortimente⁴, gewichtet mit der Kaufkraftkennziffer im Einzugsgebiet (107 %).

Die im Realisierungsfall des Tierfuttermarktes zu erwartenden Auswirkungen sind nur wettbewerblicher Natur und aus städtebaulicher Sicht jedoch nur von eingeschränkter Relevanz, da diese Anbieter Standortlagen außerhalb schützenswerter Bereiche einnehmen. Angesichts der Höhe der Umverteilung sind ohnehin keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Die innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässigen projektrelevanten Anbieter werden nur so geringe Umsatzeinbußen zu erwarten haben, dass diese keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet werden.

Eine vertiefende Auswirkungsanalyse ist daher aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich.

Die Ansiedlung des geplanten Tierfachmarktes bedingt die Änderung des Bebauungsplanes. Die Gutachter schlagen vor, die geprüfte Nutzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente zu steuern. Dabei wird die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Tier- und Gartenfachmarkt“ vorgeschlagen. Um dem geplanten Tier- und Gartenfachmarkt eine bestandssichernde Entwicklung zu ermöglichen, wird die Verkaufsfläche auf 725 m² festgesetzt.

Zulässig sind Hauptsortimente (Anteil von mind. 90 %) gemäß Billerbecker Sortimentsliste in Form von:

- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel),
- Tiernahrung,
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen),
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße,
- Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör),
- Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen),
- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkasten, Schaukeln, Kletterstangen und –gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe),
- Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial), landwirtschaftlicher Bedarf.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Definition der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich aus der Billerbecker Sortimentsliste (2015)⁵

Für den Betrieb dieser Größenordnung sind – aufgrund seines nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments - Auswirkungen in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente von rd. 70 m² ist eine vertiefende Einschränkung der Sortimente und der Verkaufsflächen - unserer Einschätzung nach - aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

⁵ Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck; BBE Münster; Stand: August 2015

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen gedient zu haben, und stehen selbstverständlich gerne für weitere Rückfragen zur Verfügung.

BBE Handelsberatung GmbH


i.V. Anna Heynen


i.V. Jörg Lehnerdt