

Auswirkungsanalyse

Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses Kentrup in Billerbeck

Für die
Stadt Billerbeck
Planen und Bauen
Markt 1
48727 Billerbeck

Ihre Ansprechpartner

Timm Jehne
Teamleiter Standort und Immobilie

Ann-Kathrin Lötz
Consultant

Tel: +49 89 55118-176
Mobil: +49 152 2414 7365
E-Mail jehne@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....4

 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....4

 1.2 Methodische Vorgehensweise.....5

2 Projektskizze.....6

3 Standortbezogene Rahmenbedingungen8

 3.1 Makrostandort.....8

 3.2 Mikrostandort 11

4 Projektrelevante Wettbewerbssituation 15

 4.1 Wettbewerbssituation in der Stadt Billerbeck 17

 4.2 Wettbewerber in den benachbarten Grundzentren 18

 4.3 Wettbewerber in den nächstgelegenen Mittelzentren 21

 4.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse 22

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung26

 5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial26

 5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens29

6 Auswirkungsanalyse.....33

 6.1 Umsatzumverteilungseffekte33

 6.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterungsplanung38

 6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Landesplanung.....41

7 Fazit43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurfsplanung zum Umbau.....6

Abbildung 2: Sortimentsverteilung und Zentrenrelevanz.....7

Abbildung 3: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung8

Abbildung 4: Makroökonomische Rahmendaten9

Abbildung 5: Mikrostandort 12

Abbildung 6: Projektareal und Standortumfeld 13

Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Überblick..... 16

Abbildung 8: Wettbewerber Billerbeck (Beispiele)..... 17

Abbildung 9: Wettbewerbssituation nach Standortbereichen und Sortimenten25

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens27

Abbildung 11: Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet29

Abbildung 12: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung30

Abbildung 13: Umsatzentwicklung des Vorhabens (Bestand – Planung)32

Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens35

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der münsterländischen Stadt Billerbeck (Kreis Coesfeld) agiert seit mehr als 40 Jahren das Schuh- & Sporthaus Kentrup. Aktuell verfügt der etablierte, zur Innenstadt zählende Einzelhändler über eine Verkaufsfläche von rund 1.400 m² und bietet ein breites Warensortiment aus den Bereichen (Sport-)Schuhe, (Sport-)Bekleidung, Sportwaren und Orthopädie an. Infolge der geänderten Marktbedingungen und gestiegenen Kundenwünsche plant das Unternehmen Kentrup die Erweiterung der aktuellen Verkaufsfläche auf rund 2.800 m², was einer Verdoppelung entspricht.

Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf eine geordnete Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet wünscht die Stadt Billerbeck eine gutachterlich neutrale Bewertung der zu erwartenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestandseinzelhandel in Billerbeck und auf die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden. Da die Erweiterungsplanung sowohl eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck erforderlich macht, ist auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse zu untersuchen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Billerbeck oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen kann. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zudem an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es ist somit zu klären, ob die Planungen mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW) vereinbar sind.

Im Zuge der Auswirkungsanalyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)?
- Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie gestaltet sich der Mikrostandort des Vorhabens?
- Welchen Einzugsbereich hat das geplante Vorhaben?
- Welche Festlegungen aus kommunalen Entwicklungsleitlinien (z. B. Entwicklungskonzepten) kommen zum Tragen?
- Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten? Welche Auswirkungen sind auf Versorgungszentren in der Ansiedlungsgemeinde und in benachbarten Gemeinden zu erwarten?
- Ist das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen vereinbar?

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als qualifizierte Abwägungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Stadt Billerbeck sowie den angrenzenden Nachbarkommunen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung aller relevanten Anbieter mit den Sortimenten Schuhe, Orthopädische Artikel, Sportartikel/-schuhe/-bekleidung, Sportgroßgeräte/Camping und Bekleidung.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck, Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck, Einzelhandelskonzept der anderen Kommunen im Untersuchungsraum, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch die Vorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

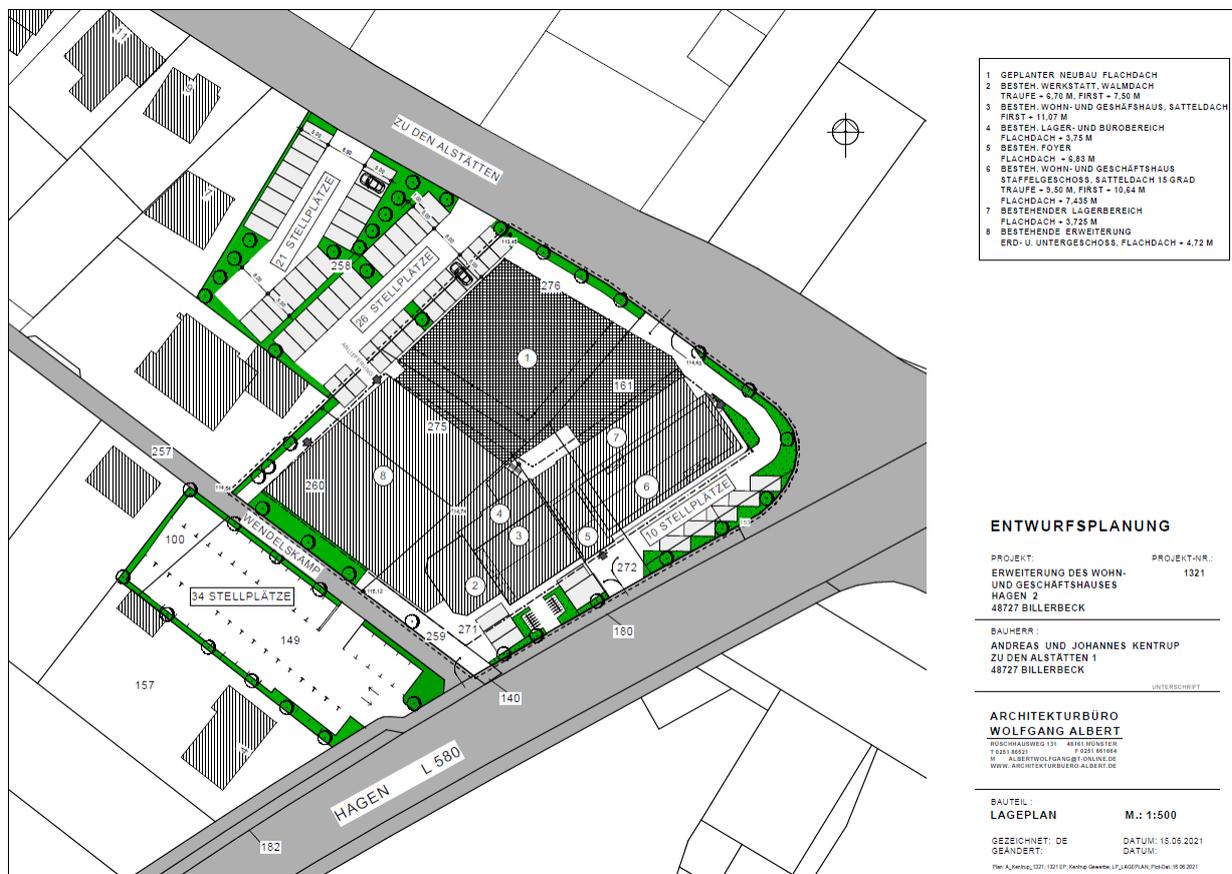
Aufbauend auf den Ergebnissen der Umsatzumverteilungsprognose erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel, Bekleidung/Schuhe, Unterhaltungselektronik) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Projektskizze

Der Betreiber des Schuh- & Sporthauses Kentrup möchte seinen Betrieb für die kommenden Jahre leistungs- und wettbewerbsfähig aufstellen und plant hierfür einen Umbau seiner Geschäftsflächen. Das bestehende Gebäude soll hierfür in Richtung des heute rückwärtig zum Bestandsgebäude gelegenen Parkplatzes und des dortigen Wohnhauses erweitert werden. Die Parkflächen auf den Parkplätzen 1 (Wendelskamp) & 3 (Zu den Alstätten) bleiben auch zukünftig bestehen und werden noch durch einen zusätzlichen weiter nördlich gelegenen Parkplatz ergänzt.

Abbildung 1: Entwurfsplanung zum Umbau



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers, Stand Juni 2021

Mit dem Umbau ist somit auch eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen von aktuell rd. 1.400 m² Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 2.800 m² Verkaufsfläche verbunden. Die aktuell angebotenen Sortimente sollen dabei grundsätzlich beibehalten aber unterschiedlich stark erweitert werden.

Abbildung 2: Sortimentsverteilung und Zentrenrelevanz

Sortiment	Zentrenrelevanz der Sortimente	Verkaufsfläche			Prozentualer Anteil (neu)
		Bestand	Planung	Saldo	
		in m ²	in m ²	in m ²	
Schuhe/Lederwaren	zentrenrelevant	650	950	300	34%
Orthopädie	zentrenrelevant	60	120	60	4%
Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	zentrenrelevant	350	500	150	18%
Bekleidung	zentrenrelevant	150	910	760	33%
Sportgroßgeräte/Camping	nicht zentrenrelevant	190	320	130	11%
Einzugsgebiet gesamt		1.400	2.800	1.400	100%

Quelle: BBE Handelsberatung 2021, Flächenlayout der Firma Kentrup, eigene Berechnung.

Mit einer geplanten Erweiterung von 300 m² wird der höchste Sortimentsanteil (rd. 34 %) auch weiterhin bei Schuhe/Lederwaren liegen. An zweite Stelle tritt demnächst das Sortiment Bekleidung, was mit zusätzlich rd. 760 m² bzw. zukünftig 33 % der Gesamtfläche deutlich ausgebaut werden soll. Etwa 18 % der Gesamtfläche entfallen dann zukünftig auf den Bereich Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, rd. 150 m² Erweiterung), rd. 11 % auf Sportgroßgeräte/Camping (rd. 130 m² Erweiterung) und rd. 4 % auf den das Schuhangebot ergänzenden Bereich Orthopädie (Erweiterung um rd. 60 m²). In der Summe soll am Standort somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² realisiert werden.

In der obigen Tabelle wird zudem eine Einordnung der angebotenen Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz gemäß Billerbecker Sortimentsliste (vgl. Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck) vorgenommen. Dabei wird deutlich, dass mit rd. 89 % der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen auf zentrenrelevante Sortimente wie Schuhe/Lederwaren, Sport und Bekleidung entfällt, lediglich rd. 11 % belaufen sich auf nicht zentrenrelevante Artikel wie Sportgroßgeräte/Camping.

3 Standortbezogene Rahmenbedingungen

3.1 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Billerbeck übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums innerhalb des Kreises Coesfeld im Münsterland. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Grundzentren wie Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge und Nottuln sowie auch die beiden Mittelzentren Coesfeld (rd. 20 Fahrminuten) und Dülmen (rd. 22 Fahrminuten). Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Münster in etwa 35 Fahrminuten Entfernung. Als traditioneller Wallfahrtsort, gelegen in den Baumbergen, kommt Billerbeck auch eine gewisse touristische Bedeutung zu.

Abbildung 3: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung

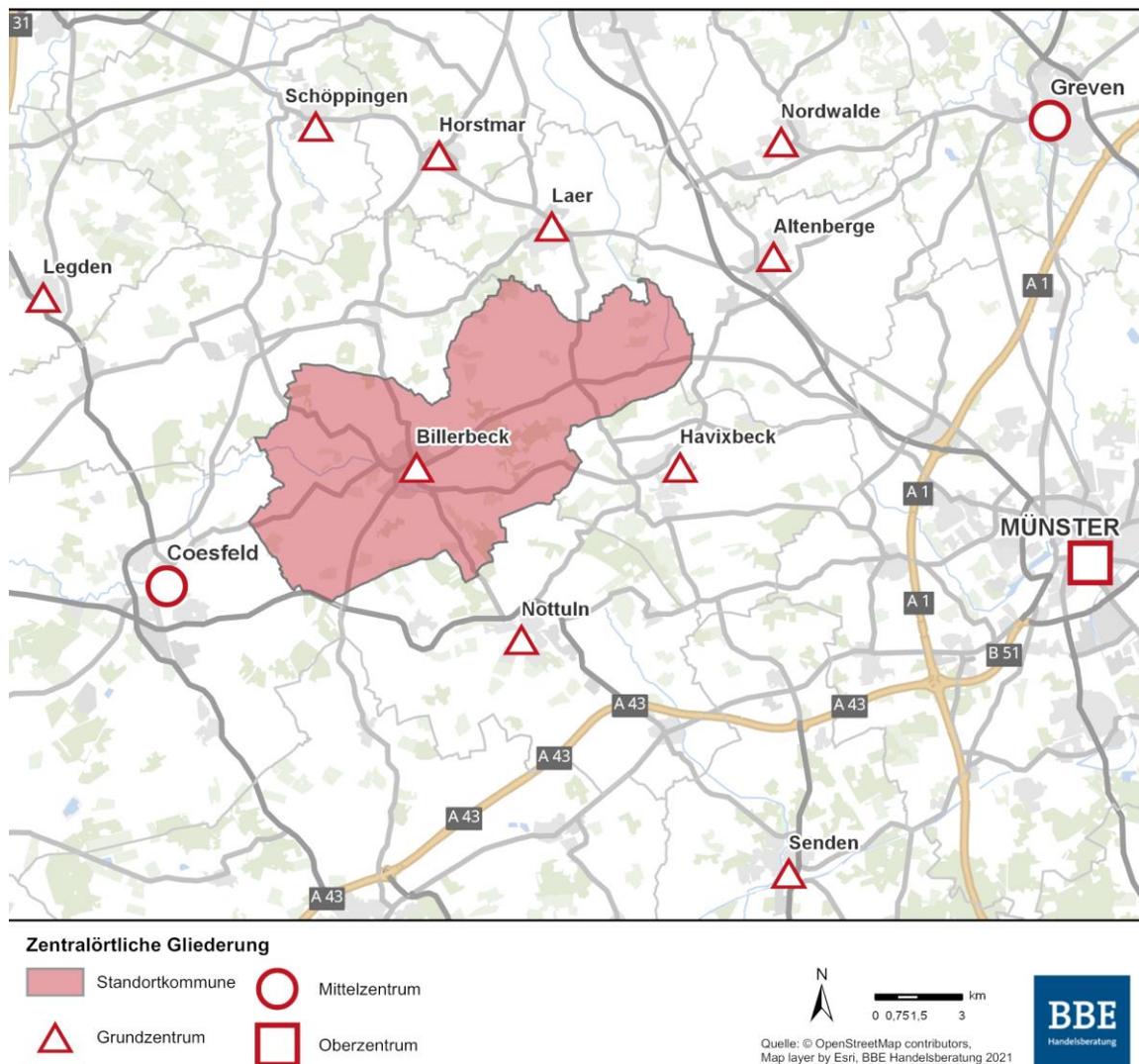


Abbildung 4: Makroökonomische Rahmendaten

Strukturdaten	Billerbeck, Stadt	Coesfeld, Kreis	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum	.	.	.
Einwohner ¹⁾				
1.1.2020	11.597	220.586	17.947.221	83.430.000
1.1.2015	11.447	215.996	17.638.098	81.197.537
Veränderung ggü. 2015 in %	+ 1,3	+ 2,1	+ 1,8	+ 2,7
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,2	2,2	2,0	2,0
Bevölkerungsprognose 2030 in % ²⁾	- 3,6	+ 0,5	+ 1,1	+ 1,0
Altersstruktur ¹⁾ in %				
unter 15 Jahre	14,2	14,1	13,8	13,6
15 bis unter 30 Jahre	16,3	16,3	17,3	16,6
30 bis unter 50 Jahre	23,6	23,8	24,9	25,4
50 bis unter 65 Jahre	24,9	25,1	23,0	22,8
ab 65 Jahre	21,0	20,7	21,0	21,5
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2020) ³⁾	.	3,1	7,5	5,9
Pendler ⁴⁾				
Einpendler (Juli 2020)	2.382	25.264	435.026	.
Auspendler (Juli 2020)	3.651	45.264	343.251	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.628	73.175	7.082.335	33.700.284
Beschäftigtenzentralität	77,4	82,1	97,7	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2021 (in €/Kopf) ⁵⁾	7.193	7.052	6.711	6.760
Einzelhandelskaufkraft 2021 (Index) ⁵⁾	106,4	104,3	99,3	100,0
Einzelhandelszentralität ⁵⁾	68,4	88,6	101,5	100,0

1) Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

2) Gemäß Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsraten berechnet. Bezugsjahr: 2020.

3) Gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (insgesamt). Stand: 2020

4) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 1.7.2019.

5) BBE|CIMA|MB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung.

Makroökonomische Rahmendaten

Sowohl für Billerbeck selbst als auch für den gesamten Kreis Coesfeld ist in den vergangenen fünf Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung bzw. sogar ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen gewesen. Gemäß vorliegender Prognose dürfte sich diese Tendenz für die Stadt Billerbeck in den kommenden Jahren jedoch drehen, hier ist mit einer leicht rückläufigen Entwicklung zu rechnen. Für den Kreis wird allerdings weiterhin eine minimale Steigerung prognostiziert.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Billerbeck sowie auf Kreisebene mit einem Wert von 2,2 knapp oberhalb der Referenzwerte von Bundesland und Bund und die altersstrukturelle Verteilung der Billerbecker Bevölkerung rangiert in etwa auf Höhe der Durchschnittswerte, mit einem leichten Überhang der Altersgruppen unter 15 Jahren sowie der 50 bis 65 Jährigen.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Coesfeld liegt deutlich unter den Referenzwerten, was eine sehr gute Beschäftigungssituation in der Region dokumentiert. Das Kaufkraftniveau von Billerbeck liegt mit 106,4 folglich deutlich oberhalb der Referenzwerte von Landkreis, Bundesland und Bund, die Einzelhandelszentralität von insgesamt 68,4 % bestätigt die grundzentrale Funktion der Stadt insgesamt. Der negative Pendlersaldo und die Beschäftigtenzentralität von lediglich 77,4 zeigen eine starke Orientierung der arbeitenden Bevölkerung auf Arbeitsplätze außerhalb der eigenen Stadt (v.a. die benachbarten Mittelzentren Coesfeld und Dülmen sowie auch das Oberzentrum Münster) und im Umkehrschluss aber auch die hohe Bedeutung der Stadt als Wohnstandort.

In der Gesamtbetrachtung sind Billerbeck aktuell sehr stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen zu attestieren. Besonders positiv schlägt die hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu Buche, die gepaart mit einer zumindest in den vergangenen Jahren positiven Bevölkerungsentwicklung optimale Voraussetzungen bietet.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Anbindung an die benachbarten Grund- und Mittelzentren wird durch diverse das Stadtgebiet von Billerbeck durchkreuzende Landesstraßen gewährleistet. Die Bundesstraßen B525 (Süden), B474 (Westen) und B54 (Norden) stellen weitere Verkehrsachsen dar, die die Stadt Billerbeck mit der Region verbinden und einen Anschluss an die nächstgelegenen Autobahnen (A43, A1, A31) bieten.

Darüber hinaus besteht mit der Baumbergebahn (RB63) eine Zugverbindung nach Coesfeld und Münster, die wochentags stündlich, in den Stoßzeiten sogar halbstündlich verkehrt. Die RVM (Regionalverkehr Münsterland GmbH) gewährleistet zudem den (über-)örtlichen ÖPNV durch mehrere Buslinien und ein Bürgerbus-Service ergänzt die innerörtliche Mobilität.

Einzelhandelsstrukturen

Die Einzelhandelsangebote konzentrieren sich ebenso wie die gesamte Siedlungsstruktur auf die Kernstadt von Billerbeck. Die Innenstadt mit ihrer dichten und kleinteiligen, z.T. historisch geprägten Bebauungsstruktur, einer kleinen Fußgängerzone und dem Ludgerus-Dom bildet den städtebaulichen Mittelpunkt der Stadt. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes erstreckt sich hier entlang der Münsterstraße und Lange Straße. Wenngleich in den vergangenen Jahren, wie auch bundesweit zu beobachten ist, tendenziell ein Rückgang der kleinen, inhabergeführten Fachanbieter zu verzeichnen ist, konnte im Bereich des Edeka-Marktes mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann eine deutliche Stärkung und Attraktivitätssteigerung erreicht werden. Einen weiteren Magneten bildet nach wie vor der Vorhabenstandort im Norden des Innenstadtbereiches mit einem sehr wichtigen Angebot für den Standort Billerbeck.

Von Relevanz für die Einzelhandelsstruktur sind darüber hinaus die Nahversorgungsstandorte Industriestraße (K+K, LIDL) und Darfelder Straße (ALDI) und örtliche Größen, wie das Modehaus Bruns und Zweirad BERGMANN. Hinzu kommt das Gartencenter MOUBIS und TEPPICH JANNING.

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektareals und Nutzungsumfeld

Das Schuh- & Sporthaus Kentrup befindet sich in Billerbeck an der Hauptstraße Hagen zwischen den Straßen Wendelskamp und Zu den Alstätten. Das nähere und weitere Standortumfeld ist in nördliche Richtung überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. In südliche Richtung setzt sich diese zunächst fort, wird im Verlauf der Ludgeristraße aber immer mehr durch eine Nutzungsmischung aus Gemeinbedarfsnutzungen (u. a. Ludgeri-Grundschule), Dienstleistungen, Einzelhandelsbetrieben und Gastronomie ergänzt. Der Billerbecker Dom als stadträumlicher Mittelpunkt befindet sich in knapp 300 m-Luftliniendistanz, der Projektstandort steht also im unmittelbaren Zusammenhang mit der Billerbecker Innenstadt. Etwa 250 m weiter westlich an der Industriestraße liegt zudem der Verbundstandort von K+K und LIDL als einer der Nahversorgungsstandorte.

Verkehrliche Situation

Die Achse Hagen/Ludgeristraße/Industriestraße stellt eine wichtige und frequentierte (Südwest-Nordost) Erschließungsachse der Stadt Billerbeck dar. Sie bildet in ihrer südwestlichen Verlängerung eine Anbindung an das Mittelzentrum Coesfeld sowie in nordöstliche Richtung an die zweite Hauptachse Darfelder Straße/Holthäuser Straße/Münsterstraße und darüber nach Darfeld und Havixbeck.

Das Geschäft wird auch nach dem Anbau weiterhin über drei Parkplätze verfügen: einen westlich des Gebäudes am Wendelskamp und zwei weitere nördlich an der Straße An den Alstätten. Die Zu- und Abfahrt erfolgt jeweils über die beiden genannten Straßen durch eigene Zufahrten.

Im unmittelbaren Umfeld des Projektstandortes befindet sich die Bushaltestelle Industriestraße an der diverse Buslinien verkehren, die weitere Bushaltestelle an der Ludgeristraße ist hingegen eher dem Schulbusverkehr vorbehalten. Auch der Billerbecker Bahnhof liegt in nur 800 m fußläufiger Entfernung. Die Einbindung in den ÖPNV ist somit gegeben.

Abbildung 5: Mikrostandort

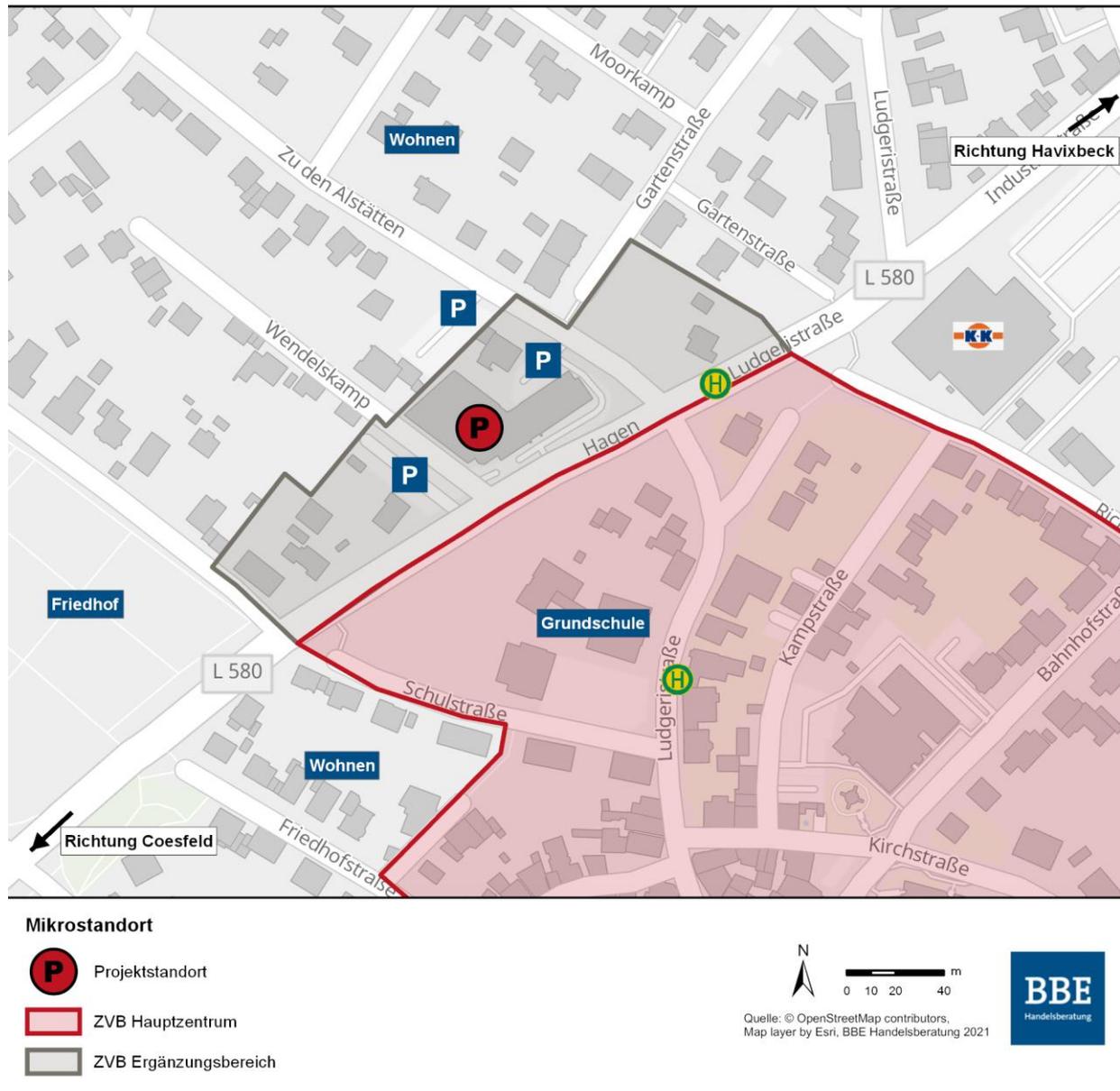


Abbildung 6: Projektareal und Standortumfeld


Quelle: BBE Handelsberatung (Stand: Juni 2021)

Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Ergänzungsbereiches ZVB, sodass er dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck zugeordnet werden kann (siehe Abbildung 5 und Aktualisierung der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Billerbeck, S. 20). Wenngleich er innerhalb der Innenstadt eine Randlage einnimmt, so trägt er doch ganz wesentlich als Attraktivitätsfaktor für die Billerbecker Innenstadt bei.

Genehmigungsrechtliche Situation

Der Betrieb befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ (3. Änderung). Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck ist der Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zulässigkeit eines Schuh- und Sportfachmarktes mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Die Realisierung der avisierten Erweiterungsplanung macht damit eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist daher durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungs-

analyse zu untersuchen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbe-
reiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Billerbeck oder in Nachbarkom-
munen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen kann. Die beabsichtigte
Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zudem an die Ziele der Raumordnung an-
zupassen. Es ist somit zu klären, ob die Planungen mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans
Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW) vereinbar sind.

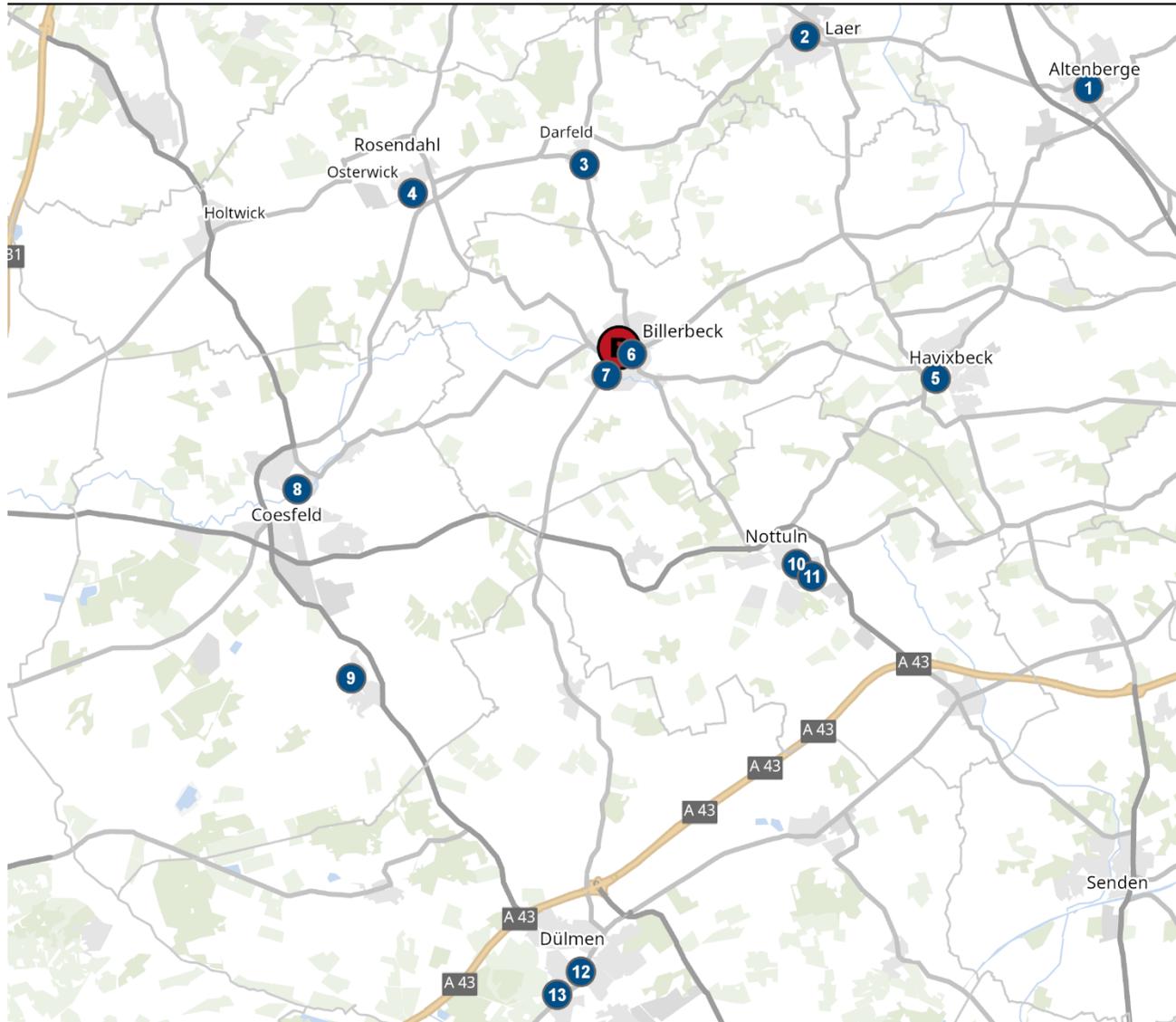
4 Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation in den untersuchungsrelevanten Marktsegmenten (Schuhe, Sportartikel/-schuhe/-bekleidung, Orthopädische Artikel, Sportgroßgeräte/Camping und Bekleidung) wird im Wesentlichen durch den innerstädtischen Einzelhandelsbesatz von Schuhfachgeschäften und -fachmärkten, Sportgeschäften, Modehäusern, Bekleidungsfachgeschäften und -fachmärkten geprägt, vereinzelt existieren Fachgeschäfte oder v.a. Fachmärkte auch in Solitäranlagen außerhalb der Innenstädte oder an Fachmarktstandorten.

Die projektierte Erweiterungsplanung in Billerbeck wird nicht nur in Wettbewerbsbeziehung zu Angebotsstandorten in der Stadt Billerbeck selbst stehen. Aufgrund des attraktiven Angebotspektrums des Schuh- und Sporthauses Kentrup gehören auch Kunden aus den umliegenden Grundzentren Rosendahl, Havixbeck, Laer, Altenberge und Nottuln sowie den Mittelzentren Coesfeld und Dülmen zum Einzugsgebiet des Betriebes. Diese Tatsache, ebenso wie eine im Realisierungsfall zu erwartende verstärkte Orientierung der Billerbecker Bevölkerung auf das Vorhaben und damit reduzierte Kaufkraftabflüsse an andere Standorte, erfordern auch eine Betrachtung der genannten Nachbarkommunen.

Der Untersuchungsraum erstreckt sich neben der Stadt Billerbeck somit bereits relativ großräumig auf die Gemeinden Rosendahl, Havixbeck, Laer, Altenberge, Nottuln sowie die Städte Coesfeld und Dülmen. Die Darlegung der Wettbewerbssituation erfolgt differenziert nach den einzelnen Standorten und Sortimenten. Die Hauptwettbewerber und -standorte des Vorhabens werden in Abbildung 7 kartografisch dargestellt.

Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Überblick



Wettbewerbssituation

- P Projektstandort
- Wettbewerber (Auswahl)

- 1 Multhoff Orthopädie - Schuhtechnik (Ortszentrum Altenberge)
- 2 Schuhe Kalde, Modehaus Stöckmann (Ortszentrum Laer)
- 3 Sport Neuhaus (Ortszentrum Rosendahl-Darfeld)
- 4 Ernsting's family (Ortszentrum Rosendahl-Osterwick)
- 5 Orthopädie und Schuhe Eschhaus, Ernsting's family (Ortszentrum Havixbeck)
- 6 Schuhe Lindenbaum, Kik (Innenstadt Billerbeck)
- 7 Modehaus Bruns (Billerbeck)
- 8 Intersport Schlüter, Robers Schuhe, ABC-Schuhe, Mode Heckmann, H&M (Innenstadt Coesfeld)
- 9 Brocks Ski, Tennis, Teamsport (Coesfeld-Lette)
- 10 Berken, K+K Schuhe, Kik, Ernsting's family (Ortszentrum Nottuln)
- 11 Deichmann, Takko, Jeans Fritz (NVZ Appelhülsener Str.)
- 12 Intersport Üpping, Robers Schuhe, ABC-Schuhe, Jagd & Outdoor Hölscher, Modehaus Ahlert, H&M (Innenstadt Dülmen)
- 13 Deichmann, Takko, Ferno (Ferno-Center Dülmen)



4.1 Wettbewerbssituation in der Stadt Billerbeck

Das Angebotsgefüge in Billerbeck übernimmt zunächst einmal grundzentrale Versorgungsfunktion für die Stadt selbst, erreicht aber auch, nicht allein aufgrund großer Anbieter wie Kentrup oder Bruns, eine darüber hinausgehende Ausstrahlungskraft.

Der zentralen Versorgungsbereich **Innenstadt Billerbeck** ist gekennzeichnet durch ein historisch geprägtes, kleinstädtisches Erscheinungsbild mit dem Dom im Mittelpunkt. Der Einzelhandelsbesatz beläuft sich auf kleinere, inhabergeführte Fachanbieter im Kernbereich, insbesondere im Verlauf der Münsterstraße und der Lange Straße. Die größten Betriebe stellen hier die leistungsfähigen nahversorgungsrelevanten Anbieter Edeka und Rossmann und der Textildiscounter Kik dar. Der Einzelhandel wird darüber hinaus abgerundet durch eine Nutzungsmischung aus diversen Dienstleistern, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen.

Abbildung 8: Wettbewerber Billerbeck (Beispiele)



Quelle: BBE Handelsberatung (Stand: Juni 2021)

Im kleinteiligen Kernbereich der Billerbecker Innenstadt ist in den projektrelevanten Sortimenten neben dem Textildiscounter Kik an der Münsterstraße als wettbewerbsrelevanter Anbieter v.a. die Firma Lindenbaum (Schuhe & Orthopädie) an der Schmiedestraße zu nennen, weitere Angebote bestehen zudem in einigen kleineren Bekleidungsgeschäften (Bolwin, Die Kleideri, Starke Mode für starke Frauen). Den Schwerpunkt des Angebots v.a. im Segment Schuhe und Sport stellt in Billerbeck allerdings der zu erweiternde Betrieb Kentrup selbst dar, der sich im nördlichen, dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum zugeordneten, Ergänzungsbereich befindet.

Als größter Wettbewerbsstandort bei Bekleidung ist in Billerbeck das Modehaus Bruns außerhalb der Innenstadt am Kappellenweg zu berücksichtigen. Während Kentrup aber, allein bedingt durch das Teilsortiment Sport, ein eher sportlich ausgerichtetes Textilsortiment führt, ist dies im Modehaus Bruns eher klassisch orientiert und bedient somit zumindest teilweise eine etwas andere Zielgruppe.

4.2 Wettbewerber in den benachbarten Grundzentren

Die benachbarten kleineren Grundzentren Rosendahl, Havixbeck, Laer und Altenberge verfügen größtenteils über ein nur sehr gering ausgeprägtes Angebotsspektrum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, lediglich im etwa doppelt so einwohnerstarken Nottuln fällt das Angebot etwas umfangreicher aus. Um eine mögliche Betroffenheit dieser Grundzentren zu prüfen, werden diese aber alle vollständig mit in den Untersuchungsraum einbezogen.

Gemeinde Rosendahl

Die Gemeinde Rosendahl mit ihren Ortsteilen Osterwick, Holtwick und Darfeld grenzt nordwestlich an die Stadt Billerbeck an. Jeder Ortskern stellt für sich eine kleinräumige Nutzungsverdichtung dar und verfügt über einen Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Darüber hinausgehend ist in den übrigen Sortimenten, v.a. in den vorhabenrelevanten, nur ein geringer Besatz zu identifizieren. Aufgrund des überschaubaren Einzelhandelsbesatzes weisen alle drei Ortskerne nur einen sehr begrenzten Zentrencharakter auf.

In **Osterwick** befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Ortskern an der Hauptstraße etwa zwischen Midlicher Straße und der Straße An der Kirche und wird schwerpunktmäßig durch die großen Nahversorger Edeka und Aldi bestimmt. Im projektrelevanten Sortimentsbereich ist innerhalb des Osterwicker Ortskerns der Bekleidungsanbieter Ernsting's family zu nennen.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern **Holtwick** erstreckt sich vom Einmündungsbereich Schulweg über den Kirchplatz sowie entlang der Kirchstraße bis zur Bundesstraße B 474 und von hier ein Stück weit in beide Richtungen entlang der Legdener Straße/Coesfelder Straße. Ein Schwerpunkt des Angebots ist hier durch den Norma-Markt ebenfalls im nahversorgungsrelevanten Bereich zu identifizieren.

Einzigster Anbieter mit einem minimalen projektrelevanten Teilsortiment ist Das Lädchen Unikat (hier Bekleidung, Lederwaren), dies verfügt als kleines Selfmade-Geschäft aber über eine völlig andere Ausrichtung als das Vorhaben Kentrup im benachbarten Billerbeck und steht mit diesem daher nicht im Wettbewerb.

Im Ortsteil **Darfeld** ist ebenfalls ein kleinräumiger zentraler Versorgungsbereich zu berücksichtigen, welcher sich im Bereich Darfelder Markt und damit rund um den Kreuzungsbereich Osterwicker Straße/Billerbecker Straße/Höpinger Straße befindet. Ortskernprägender Magnetbetrieb ist hier der Supermarkt K+K, der Schwerpunkt liegt damit ebenfalls im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Darüber hinaus hat sich in Darfeld das Schuh-, Sport- und Orthopädiegeschäft Neuhaus positioniert. Angesichts der Sortimentsausrichtung ist der Anbieter somit als direkter Wettbewerber für das Vorhaben in Billerbeck zu berücksichtigen.

Gemeinde Havixbeck

Die Gemeinde Havixbeck grenzt östlich an Billerbeck an und hat ihren Einzelhandels- und Nutzungsschwerpunkt im ZVB Hauptzentrum mit angrenzendem ZVB Nahversorgungszentrum. Hier werden Einzelhandelsangebote vorgehalten, die ebenfalls den Grundversorgungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken. Das Angebot konzentriert sich überwiegend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich und vereinzelte Angebote anderer Sortimentsgruppen. Der Havixbecker Einzelhandel entfaltet somit allerdings keine Ausstrahlungskraft über die Gemeindegrenzen hinweg. Der zentrale Versorgungsbereich beläuft sich auf den kleinteiligen Besatz aus Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie entlang der verkehrsberuhigten Hauptstraße und Altenberger Straße und wird ergänzt durch die großflächigen Nahversorger Edeka, K+K und Aldi auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Blickallee. Projektrelevant sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Summe knapp zehn Betriebe in den Sortimenten Schuhe/Orthopädie (u. a. Orthopädie Schuhtechnik Eschhaus, Sanitätshaus Gäher) sowie vor allem bei Bekleidung (u.a. Ernsting's family, Fräulein Wunder).

Gemeinde Laer

Nordöstlich von Billerbeck liegt die Gemeinde Laer, deren größter Versorgungsschwerpunkt sich ebenfalls kompakt innerhalb des Ortskerns befindet. Dieser erstreckt sich über die Hohe Straße, Kirchplatz und Königsstraße sowie westlich entlang der Darfelder Straße und östlich entlang der Straße Terup. Neben einzelnen kleinteiligen, inhabergeführten Geschäften unterschiedlicher Sortimente stellt der Edeka-Markt als größter Nahversorgungsbetrieb hier den Angebotsschwerpunkt dar, die Postenbörse ist zweitgrößter Anbieter. Die Einzelhandelsbetriebe werden ergänzt durch öffentliche Einrichtungen, Gastronomie und Dienstleistungen. Im projektrelevanten Sortimentsbereich sind drei Fachanbieter zu nennen: ein Brautmodengeschäft, das Modehaus Stöckmann und Schuhe Kalde, wobei das erstgenannte aufgrund der Spezialausrichtung nicht als wettbewerbsrelevant zu bewerten ist.

Gemeinde Altenberge

Die Gemeinde Altenberge liegt ebenfalls östlich von Billerbeck und weist aufgrund ihrer optimalen Anbindung an die B54 eine vergleichsweise starke Orientierung an das Oberzentrum Münster auf. Dennoch ist aufgrund der gleichzeitigen Nähe zu Billerbeck eine Orientierung auch auf den Projektstandort Kentrup gegeben, sodass Altenberge als Untersuchungsraum mit berücksichtigt werden muss.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum erstreckt sich auch in Altenberge ausgehend vom gewachsenen Kern an der Kirchstraße über die Boakenstiege und Bahnhofstraße sowie Borghorster Straße und Münsterstraße. Entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion sind auch die Angebotsstrukturen in Altenberge vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet; der Marktplatz mit dem Supermarkt K+K bildet den zentralen Mittelpunkt des Ortskerns. Die projektrelevanten Sortimente werden hier vor allem vom Schuhhaus Multhoff (Schuhe & Orthopädie) und vereinzelt kleinen Bekleidungsgeschäften vorgehalten.

Hinzu kommen in Altenberge außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in den projektrelevanten Bereichen lediglich Randsortimente (z.T. Bekleidung, Schuhe, Campingartikel) beim Raiffeisenmarkt und beim Reitsportfachmarkt Horse Equipe (Bekleidung).

Gemeinde Nottuln

Die Gemeinde Nottuln weist von den untersuchten Grundzentren den umfangreichsten Besatz in den projektrelevanten Sortimenten auf, der sich auf die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum und Appelhülseener Straße (NVZ) verteilt.

Dem Nottulner **Ortszentrum** werden neben dem gewachsenen Kernbereich rund um den Stiftsplatz, Stiftsstraße, Schlaunstraße und Hanhoff auch die großformatigen Standorte an der Kurze Straße und Mauritzstraße/Appelhülseener Straße sowie der nördliche Teil der Dülmener Straße zugeordnet. Das Angebot im projektrelevanten Sortimentsbereich (v.a. Bekleidung und Schuhe, Sportschuhe) beläuft sich auf kleinere Fachgeschäfte (Orthopädie-Schuhtechnik Laschke, Modestübchen Marion Stegemann) aber auch größere Formate wie Fachmärkte (K+K Schuhe, Kik, Ernsting's family) und das Kaufhaus Berken (Bekleidung, Lederwaren/Taschen). Auch im Nottulner Ortskern existieren zwei Brautmodengeschäfte, welche wie oben bereits erwähnt als Spezialanbieter aber in keiner Weise im Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen. Vormalig mit einem klassischen Ladengeschäft ansässig bietet der Anbieter Sport 2000 Freckmann (neben Berken) mittlerweile nur noch ein sehr reduziertes Dienstleistungsangebot des Bedruckens von Teamsportartikeln auf einer minimalen Fläche an.

Weitere wettbewerbsrelevante Fachmärkte existieren innerhalb des **Nahversorgungszentrums Appelhülseener Straße** mit Deichmann, Takko, Jeans Fritz sowie den Randsortimenten von Hagebaumarkt (Sportgroßgeräte/Camping) und Raiffeisenmarkt (Schuhe, Bekleidung, Camping).

Im Campingbereich fungiert Berger Camping am Beisenbusch als regional ausstrahlender Fachausrüster in Gewerbegebietslage.

4.3 Wettbewerber in den nächstgelegenen Mittelzentren

Die beiden münsterländischen Mittelzentren Coesfeld und Dülmen weisen den größten Besatz wettbewerbsrelevanter Betriebe auf, da deren innerstädtisches Angebot einen deutlichen Schwerpunkt in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen aufweist. Beide Städte sind sowohl im Einzugsgebiet für die Erweiterungsplanung zu berücksichtigen als auch hinsichtlich einer möglichen, verstärkten Umorientierung im Einkaufsverhalten der Kunden aus den umgebenen Grundzentren zu Gunsten des Anbieters Kentrup.

Stadt Coesfeld

Die Innenstadt von Coesfeld findet ihre Grenzen innerhalb des von den ehemaligen Wallanlagen umgrenzten Kernbereiches mit Fußgängerzone und Marktplatz, ergänzt um die Letter Straße in südliche Richtung sowie die Fachmarktlagen an der Hansestraße (u.a. Kaufland, Medimax). Das Mittelzentrum erfüllt mit seinem Angebotsspektrum in jedem Fall seine raumordnerische Versorgungsfunktion und verzeichnet einen Schwerpunkt im Bereich der persönlichen Ausstattung. Die Angebote im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich decken eine hohe Bandbreite ab. Im Schuh-/Lederwarenssegment sind v.a. die Anbieter Robers Schuhe und ABC-Schuhe sowie das Taschengeschäft Leder Janning zu nennen. Im Kernsortiment Sport (mit den Teilsortimenten Schuhe und Bekleidung) agiert in der Coesfelder Innenstadt als elementarer, marktgerecht und leistungsfähig aufgestellter Wettbewerber für Kentrup das Sportgeschäft Intersport Schlüter. Bei Bekleidung reicht das Angebot vom Modehaus Heckmann² über typische innerstädtische Filialisten wie H&M, Vero Moda, Bonita, s.Oliver, Discountanbieter Woolworth und Kik bis zu exklusiveren Modeausstattungen (z.B. Grünhart).

In den übrigen Lagen von Coesfeld sind in Sanitätshäusern kleinteilige Angebote im Sortiment Orthopädie zu berücksichtigen, genauso wie entsprechende Randsortimente bei Real (Bekleidung, Schuhe, Sport), beim Hagebaumarkt (Sportgroßgeräte/Camping), Raiffeisenmarkt (Bekleidung, Schuhe, Camping) und beim Reitsportfachmarkt Equiva (Bekleidung). Größere Bedeutung hinsichtlich der Wettbewerbsrelevanz als diese diffusen Teilsortimente hat sicherlich noch der Sportanbieter Brocks im Coesfelder Ortsteil Lette (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs). Dieser belegt neben der Ausrichtung auf den Teamsport allerdings eine sehr spezielle Nische bei der Sportart Ski.

² Nach Umbau ab 12.08.2021 auch mit eigener Kid's World-Abteilung

Stadt Dülmen

Auch in Dülmen stellt die Innenstadt den Hauptwettbewerbsstandort für den zu erweiternden Anbieter Kentrup dar. Der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt** erstreckt sich vom Markt ausgehend radial bis zum Lohwall, Königswall, Ostring und schließt auch Teile der größeren Verkehrsachsen Münsterstraße, Lüdinghauser Straße, Halterner Straße und Borkener Straße ein. Genauso wie im benachbarten Coesfeld wird die Dülmener Innenstadt ihrem mittelzentralen Versorgungsauftrag voll und ganz gerecht. Der innerstädtische Besatz entfaltet eine hohe Attraktivität vor allem im Bereich der persönlichen Ausstattung und ist neben dem traditionellen Mittelpunkt am Markt auch durch Neuentwicklungen im Stadtquartier Overbergplatz gekennzeichnet. Der Sortimentsbereich Sport wird hier in erster Linie vom Sporthaus Intersport Üpping und ergänzend auch von Jagd&Outdoor Hölscher angeboten. Die Firma Üpping offeriert auf einer kleineren Fläche als Kentrup ein standardmäßiges Breitensport-Angebot, kann aufgrund der Standortlage im Randbereich der Innenstadt aber sicherlich nur eingeschränkt von den Frequenzen im Innenstadtkern profitieren. Genauso wie in Coesfeld sind auch in Dülmen bei Schuhen insbesondere die beiden Anbieter Robers Schuhe und ABC-Schuhe zu nennen, genauso wie bei Lederwaren die zwei Taschengeschäfte Pumpe Taschen und Hausfelder Taschen. Im Sortiment Bekleidung hat sich ein vielfältiges Angebot herausgebildet, beispielhaft zu nennen sind hier die größeren Wettbewerber Modehaus Ahlert, H&M, Adam & Eva, Jack&Jones, Only, Vera Moda, Peacock.

Im Stadtgebiet von Dülmen wird neben der Innenstadt bei Bekleidung und Schuhen noch ein weiteres Angebot im **Ferno-Center** vorgehalten. Hier sind neben Aldi, Lidl und dm die Fachmärkte Deichmann, Takko und Ferno (Bekleidung) ansässig. Auch beim SB-Warenhaus Real (Schuhe, Bekleidung, Sport) und dem Baumarkt Hellweg (Sportgroßgeräte/Camping) wird ein gewisser Anteil an Randsortimenten vorgehalten.

4.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit ist festzustellen, dass der zu erweiternde Bestandsbetrieb Kentrup einen für die Innenstadt von Billerbeck elementaren Angebotsstandort und Attraktivitätsgewinn darstellt. Wichtigster Wettbewerber in Billerbeck selbst ist für das Vorhaben vor allem hinsichtlich des ausgeweiteten Textilanteils das Modehaus Bruns.

Die benachbarten **Grundzentren** zeichnen sich in ihren Ortszentren grundsätzlich durch einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich aus und bieten die relevanten Sortimente nur in sehr begrenztem Umfang an. Einzige Ausnahme ist hier die Gemeinde Nottuln, die im Vergleich zu den anderen Grundzentren aber auch deutlich größer ist und wo als Wettbewerber einige kleinere Fachgeschäfte sowie größere Fachmärkte zu berücksichtigen sind.

In den nächstgelegenen Mittelzentren Coesfeld und Dülmen sind die wichtigsten Wettbewerber situiert, hier wird ein umfangreicheres Angebot bei Schuhen/Lederwaren und v.a. bei Bekleidung vor allem innerhalb der Innenstädte vorgehalten.

Bezogen auf die einzelnen Teilsortimente der Planung sind bei **Schuhen/Lederwaren** die kleineren Schuhanbieter in den Grundzentren als Wettbewerber zu nennen, insbesondere aber die größeren Schuhanbieter und -fachmärkte in Nottuln, Coesfeld und Dülmen, die ebenfalls eine größere Ausstrahlungskraft entfalten.

Bei **Orthopädie** ist das Angebot auf eine Vielzahl kleinteiliger, örtlicher Fachanbieter, z.T. auch Sanitätshäuser verteilt, die ein wohnortnahes Versorgungsangebot vorhalten, aber auch in den größeren Innenstädten von Coesfeld und Dülmen zu finden sind. Da sich das Angebot bei Kentrup hier sehr stark auf Einlagen und orthopädische Schuhanpassung konzentriert, steht es verstärkt auch im Zusammenhang mit dem Schuhkauf an sich und stellt vielmehr eine zusätzliche Serviceleistung als ein eigenständiges Angebot dar.

Im Bereich **Sport** (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) stehen innerhalb des Untersuchungsraums nur wenige Fachgeschäfte als Hauptwettbewerber im Fokus, dies sind v.a. Intersport Schlüter (Coesfeld), Intersport Üpping (Dülmen), Sport Neuhaus (Rosendahl-Darfeld), Brocks (Coesfeld-Lette). Als wettbewerbsrelevant sind hier aber auch die Sportschuhangebote der klassischen Schuhanbieter zur berücksichtigen. Insgesamt fällt der Besatz im Segment Sport im Vergleich zu Schuhen und Bekleidung aber tendenziell gering aus.

Die nicht zentrenrelevanten Sortimente **Sportgroßgeräte/Camping** werden abgesehen vom Campingausrüster Berger Camping in Nottuln lediglich in den großen Baumärkten Raiffeisenmärkten als z.T. auch nur saisonales Randsortiment geführt. Ein Großteil entfällt hier auf das Online-Geschäft.

Bei **Bekleidung** besteht der qualitativ und quantitativ am stärksten ausgeprägte Angebotsbesatz aus kleinteiligen Fachgeschäften z.T. auch in den kleineren Grundzentren und vor allem den umfangreicheren Angeboten aus größeren Modehäusern, Fachgeschäften und Fachmärkten in den größeren Mittelzentren. Als Wettbewerber für das Vorhaben sind hinsichtlich der Sortimentsausrichtung hier sicherlich am ehesten die modernen Modehäuser Heckmann und Ahlert und die ebenfalls Bekleidung als Randsortiment führenden Sportgeschäfte zu benennen und weniger die discountorientierten Angebotsformate.

Insgesamt sind für die projektrelevanten Sortimente vergleichsweise hohe **Marktanteile des Online-Handels** zu berücksichtigen, die in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt haben. Dies sind bei

Fashion & Accessoires knapp 40 % (im Vergleich 2019 noch 30 %) des Gesamtmarktes, bei Freizeit & Hobby rd. 33 % (im Vergleich 2019 noch 28 %).³

Im Folgenden werden die für das Erweiterungsvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Standorte mit Verkaufsflächen und Umsatzleistungen nach Standortlagen und Sortimenten tabellarisch zusammengefasst.

³ Vgl. Online-Monitor 2021, HDE/IFH Köln, S. 12

Auswirkungsanalyse ■ Erweiterung Schuh- & Sporthaus Kentrup, Billerbeck

Abbildung 9: Wettbewerbssituation nach Standortbereichen und Sortimenten

Standortkategorie	Verkaufsflächen					Derzeitiger Wettbewerberumsatz				
	Schuhe/ Lederwaren	Orthopädie	Sport (Sport- bekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	Sportgroß- geräte/ Camping	Bekleidung	Schuhe/ Lederwaren	Orthopädie	Sport (Sport- bekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	Sportgroß- geräte/ Camping	Bekleidung
	in m ²					in Mio. €				
Billerbeck - ZVB Innenstadt	(*)	(*)	-	-	530	(*)	(*)	-	-	1,1
Billerbeck - sonstige Lagen	-	-	-	-	2.010	-	-	-	-	7,0
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Osterwick	-	-	-	-	110	-	-	-	-	0,3
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Darfeld	(*)	(*)	(*)	-	-	(*)	(*)	(*)	-	-
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Holtwick	(*)	-	-	-	20	(*)	-	-	-	0,1
Rosendahl - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Havixbeck - ZVB Hauptzentrum	(*)	(*)	-	-	410	(*)	(*)	-	-	1,1
Havixbeck - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laer - ZVB Ortszentrum	(*)	-	(*)	-	(*)	(*)	-	(*)	-	(*)
Laer - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altenberge - ZVB Ortszentrum	(*)	(*)	(*)	-	100	(*)	(*)	(*)	-	0,3
Altenberge - sonstige Lagen	(*)	-	-	(*)	(*)	(*)	-	-	(*)	(*)
Nottuln - ZVB Ortszentrum	540	(*)	110	-	1.550	1,6	(*)	0,2	-	3,6
Nottuln - NVZ Appelhülsener Straße	(*)	-	(*)	(*)	840	(*)	-	(*)	0,2	1,5
Nottuln - NVZ Appelhülsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nottuln - sonstige Lagen	(*)	-	-	(*)	-	(*)	-	-	(*)	-
Coesfeld - ZVB Innenstadt	1.070	(*)	610	-	7.950	3,4	(*)	1,8	-	25,5
Coesfeld - NVZ Lette	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coesfeld - sonstige Lagen	(*)	60	(*)	110	280	(*)	0,2	(*)	0,2	0,8
Dülmen - ZVB Innenstadt	930	(*)	370	-	7.620	2,9	(*)	1,0	-	25,0
Dülmen - NVZ Buldern	-	-	-	-	(*)	-	-	-	-	0,1
Dülmen - sonstige Lagen	(*)	(*)	(*)	(*)	3.140	(*)	(*)	(*)	(*)	8,2
Untersuchungsraum gesamt	4.270	340	1.610	990	25.160	13,2	1,2	4,3	2,0	76,2

(*) bei weniger als drei Betrieben aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausweisbar

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das **Einzugsgebiet** des zu erweiternden Einzelhandelsbetriebes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generieren wird und dadurch einen - im Vergleich zum Wettbewerb - hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen Teilraum, in dem das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z.B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde.

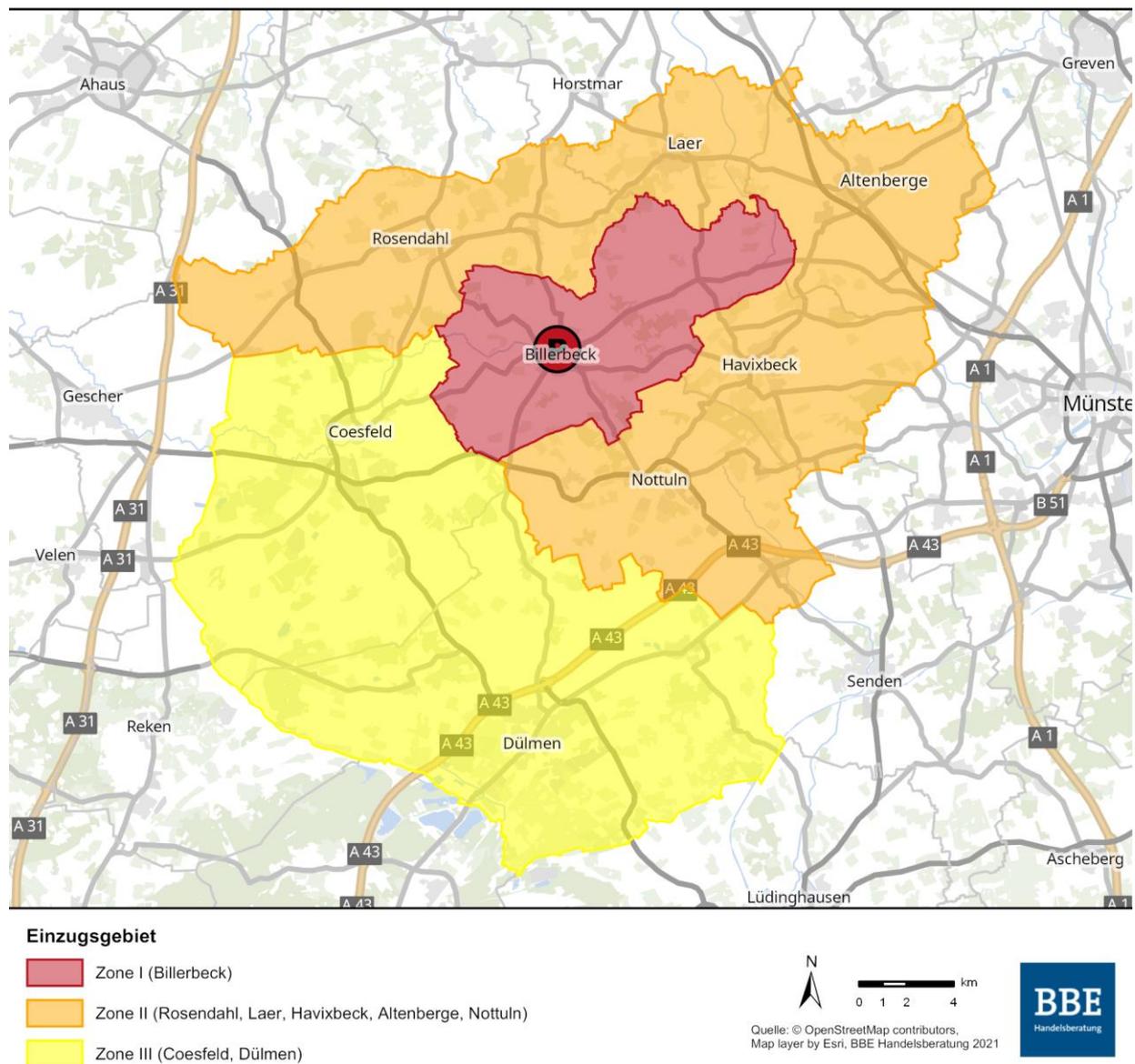
Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Unter Berücksichtigung aller projektrelevanten Teilsortimente des zu erweiternden Einzelhandelsbetriebes sowie entsprechender bestehender Wettbewerbsstrukturen (vgl. Kapitel 4), der Lage, Attraktivität

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

und Ausstrahlungskraft des Anbieters und des Bevölkerungspotenzials ist ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das sich neben Stadt Billerbeck selbst auf die angrenzenden Grundzentren sowie die nächstgelegenen Mittelzentren erstreckt.

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Das Kerneinzugsgebiet (**Zone I**) bezieht sich hierbei auf die Stadt Billerbeck selbst mit ca. 11.600 Einwohnern (vgl. Abbildung 10). Der **Zone II** werden die fünf umliegenden Grundzentren Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge und Nottuln mit zusammen ca. 59.400 Einwohnern zugeordnet. Die weitere Ausstrahlungskraft beläuft sich aufgrund der hohen Gesamtattraktivität des Anbieters und dem insgesamt

im Untersuchungsraum eher schwach besetzten Sportsegment zudem auch auf die süd-östlich angrenzenden Mittelzentren Coesfeld und Dülmen. Allerdings fällt die Marktdurchdringung in dieser Zone deutlich geringer aus als in den beiden ersten. Die **Zone III** umfasst so zusammen noch weitere ca. 82.900 Einwohner.⁵

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren z.B. aus geringen Zuflüssen aus den weiter entfernt liegenden Gemeinden, aber auch aus sporadischen Besuchen von Touristen/Tagesbesuchern und Berufspendlern/Geschäftsreisenden. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese für diese Herkunftsgebiete nicht mehr exakt prognostiziert werden kann, sind diese Standorte nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu zählen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit den durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgabebeträgen⁶ von aktuell ca. 120 € p.a. für Schuhe/Lederwaren, 108 € p.a. für Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte, 84 € p.a. für Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)⁷, 28 € p.a. für Sportgroßgeräte/Camping und 531 € p.a. für Bekleidung/Wäsche, gewichtet mit den ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt Billerbeck verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für Schuhe/Lederwaren liegt in Billerbeck bei rd. 108, für Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte bei rd. 104, für die Sportsortimente (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Sportgroßgeräte, Camping) bei rd. 117 und für Bekleidung/Wäsche bei rd. 108 und somit durchweg über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Gleiches gilt für die übrigen Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet, auch hier liegen die Kaufkraftkennziffern oberhalb des bundesdeutschen Referenzwertes.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 19,5 Mio. € p.a. bei Schuhen/Lederwaren, ca. 16,9 Mio. € p.a. bei Sanitätsbe-

⁵ Das gutachterlich abgegrenzte Einzugsgebiet ist vergleichbar mit den Ergebnissen von Kundenherkunftsermittlungen der Firma Kentrup.

⁶ Gemäß IFH 2019/2020

⁷ Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente.

darf, medizinischen, orthopädischen Artikeln, Hörgeräten, ca. 14,3 Mio. € p.a. bei Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel), 4,3 Mio. € p.a. bei Sportgroßgeräten/Camping und ca. 86,3 Mio. € p.a. bei Bekleidung/Wäsche zur Verfügung.

Abbildung 11: Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet

Bereich	Einwohner*	Projektrelevante Kaufkraft				
		Schuhe/ Lederwaren	Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	Sport (Sport- bekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	Sportgroßgeräte/ Camping	Bekleidung/ Wäsche
	absolut	in Mio. €				
Zone I (Billerbeck)	11.597	1,5	1,3	1,1	0,3	6,7
Zone II (Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge, Nottuln)	59.387	7,8	6,6	5,9	1,8	34,3
Zone III (Coesfeld, Dülmen)	82.914	10,2	9,0	7,2	2,2	45,4
Einzugsgebiet gesamt	153.898	19,5	16,9	14,3	4,3	86,3

Quelle: BBE Handelsberatung 2021, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IffH 2020).
*Einwohnerzahlen gemäß MBR, Stand 01.01.2020.

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Entscheidend für die Bestimmung der mit der geplanten Erweiterung zu erwartenden Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende (Mehr-) Umsatz.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet. Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform sowie der Betreibers ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Die Abbildung 12 stellt die für das erweiterte Schuh- und Sporthaus Kentrup zu erwartenden prognostizierten Umsatzleistungen sowie die erwarteten Marktbindungsquoten dar.

Abbildung 12: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung

Bereich	Schuhe/Lederwaren		Orthopädie		Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)		Sportgroßgeräte/ Camping	
	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I (Billerbeck)	0,3	23%	0,1	7%	0,2	18%	0,1	16%
Zone II (Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge, Nottuln)	1,4	18%	0,3	4%	0,6	10%	0,2	13%
Zone III (Coesfeld, Dülmen)	0,8	8%	0,0	0%	0,4	5%	0,1	6%
Einzugsgebiet gesamt	2,6	13%	0,4	0%	1,2	7%	0,4	2%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,3	.	0,0	.	0,1	.	0,1	.
Gesamt	2,9	.	0,4	.	1,3	.	0,5	.

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich, (*) marginal

Bereich	Bekleidung		Gesamt		Umsatz- anteil
	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	
Zone I (Billerbeck)	1,0	15%	1,7	18%	21%
Zone II (Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge, Nottuln)	1,7	5%	4,2	9%	52%
Zone III (Coesfeld, Dülmen)	0,0	0%	1,3	2%	16%
Einzugsgebiet gesamt	2,7	3%	7,3	6%	89%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,3	.	0,7	.	9%
Gesamt	3,0	.	8,1	.	100%

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich, (*) marginal

Für die Umsatzprognose sind folgende Aspekte relevant:

- Das zu erweiternde Schuh- und Sporthaus Kentrup befindet sich wie in Kapitel 4 dargelegt insbesondere im Wettbewerb mit den vergleichbaren Sport- und Schuhanbietern in den Mittelzentren Coesfeld und Dülmen sowie auch vereinzelt in den Grundzentren. Im Bereich Bekleidung ist es vor allem der umfangreichere Besitz der Modehäuser in den Innenstädten von Coesfeld und Dülmen und nicht zuletzt in Billerbeck selbst. Hinzu kommt in den angebotenen Sortimentsbereichen eine intensive Wettbewerbsbeziehung zum E-Commerce, der im Bereich Fashion & Accessoires knapp 40 %, bei Freizeit & Hobby rd. 33 % Anteil am Gesamtmarkt erreicht.
- Für die aktuell nur 1.400 m² große Bestandsfiliale ist unter Berücksichtigung der Standortqualität, Gesamtattraktivität des Betriebes, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials von einem Bestandsumsatz von rd. 4,1 Mio. € p.a. auszuge-

hen. Die Flächenleistung des Betriebes liegt so bei durchschnittlich 2.900 € pro m² Verkaufsfläche und schwankt innerhalb der Sortimente zwischen 1.500 €/m² Verkaufsfläche (Sportgroßgeräte) und 3.500 €/m² Verkaufsfläche (Bekleidung), was vor allem aus der generell unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der Teilsortimente resultiert.

- Durchschnittliche Flächenleistungen von Fachgeschäften in den angebotenen Sortimenten liegen bei rd. 3.300 €/m² VKF für Schuhe, rd. 2.500 € m²/VKF für Sportartikel und bei rd. 3.300 €/m² VKF bei Bekleidung.⁸ Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Betrieb hinsichtlich der Dimensionierung zukünftig oberhalb der typischen Größenordnung eines Fachgeschäfts liegen wird, sodass mit tendenziell unterdurchschnittlichen Flächenleistungen zu rechnen ist.
- Der Anbieter Kentrup ist bereits seit Jahren in Billerbeck etabliert. Dies gilt auch für die relevanten Wettbewerber, sodass sich im Untersuchungsraum zwar gefestigte Einkaufsmuster herausgebildet haben, diese sich im Zuge der Erweiterungsplanung aber auch zu Gunsten des Vorhabens ändern können.
- Für den erweiterten Betrieb in Billerbeck wird unter Berücksichtigung der aktuellen und absehbaren Wettbewerbssituation eine zukünftige Brutto-Umsatzleistung von max. rund 8,1 Mio. € p.a. für die Auswirkungsanalyse als Worst-Case-Szenario in Ansatz gebracht. Die Umsatzleistung verteilt sich abhängig von Verkaufsflächengröße und Leistungsfähigkeit sehr unterschiedlich auf die einzelnen Teilsortimente. Während Bekleidung mit rd. 3,0 Mio. € p.a. den höchsten Umsatzanteil (rd. 37 %) ausmachen, gefolgt von Schuhe/Lederwaren mit rd. 2,9 Mio. € p.a. (36 %), entfallen auf Sport weitere 1,3 Mio. p.a. (16 %), hingegen nur geringe 0,5 Mio. p.a. (6 %) auf Sportgroßgeräte/Camping und 0,4 Mio. € p.a. (5 %) auf Orthopädie.
- Zur Erreichung dieser Umsatzleistung ist in der Kerneinzugsgebietszone (**Zone I**) eine hohe Marktdurchdringung von rd. 18 % des gesamten relevanten Kaufkraftpotenzials notwendig. Diese variiert vor dem Hintergrund der geplanten Flächendimensionierung sowie des vorhandenen Wettbewerbsangebotes selbstverständlich in den einzelnen Teilsortimenten. Sie fällt bei Schuhen/Lederwaren mit 23 % am höchsten aus und liegt bei Bekleidung hingegen bei nur 15 %. In der **Zone II** ist eine Marktbindungsquote von insgesamt rd. 9 % zu erwarten, wobei sich hier eine noch größere Spannweite von 18 % bei Schuhen/Lederwaren und nur 5 % bei Bekleidung ergibt. In der **Zone III** liegt die Marktdurchdringung des Gesamtvorhabens dann nur noch bei rd. 2 %, hier sind für Schuhe/Lederwaren noch rd. 8 % realistisch, im Sportsegment etwa 5 % in den übrigen Sortimenten, v.a. bei Bekleidung ist angesichts der vielfältigen eigenen Angebote aber nicht zu erwarten dass nennenswerte Umsatzanteile generiert werden können. Zusätzliche diffuse Umsatzzufüsse belaufen sich der Prognose nach auf knapp 10 % des Gesamtumsatzes.

⁸ Vgl. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, IFH/BBE Handelsberatung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

- Bezogen auf die Verkaufsfläche von in der Summe zukünftig 2.800 m² errechnet sich eine durchschnittliche Flächenleistung des Betriebes von weiterhin etwa 2.900 €/m², die innerhalb der Sortimente nun zwischen 1.500 €/m² Verkaufsfläche (Sportgroßgeräte) und 3.300 €/m² Verkaufsfläche (Bekleidung) schwankt. Angesichts einer Verdoppelung der Verkaufsfläche des Betriebes ist eine gleichbleibende Flächenleistung eindeutig als Worst-Case-Betrachtung einzuordnen.

Im Saldo aus der prognostizierten zukünftigen Umsatzleistung und den Bestandsumsätzen ergibt sich ein auswirkungsrelevanter Mehrumsatz von insgesamt rd. 4,0 Mio. € p.a. für den erweiterten Anbieter Kentrup, der sich, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, auf die einzelnen Teilsortimente verteilt:

Abbildung 13: Umsatzentwicklung des Vorhabens (Bestand – Planung)

	Umsatz					
	Schuhe/ Lederwaren	Orthopädie	Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	Sportgroßgeräte/ Camping	Bekleidung	Gesamt
	in Mio. €					
Bestand	2,1	0,2	1,0	0,3	0,5	4,1
Planung	2,9	0,4	1,3	0,5	3,0	8,1
Saldo	0,8	0,2	0,3	0,2	2,5	4,0

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die Erweiterungsplanung für die Einwohner der Stadt Billerbeck und die angrenzenden Nachbargemeinden übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte gegenüber den ansässigen Betrieben relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Erweiterungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den verschiedenen Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Da Bestandsbetriebe ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet haben, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster – u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen – bestätigt worden. Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Umstrukturierung bzw. Erweiterung bereits am Markt tätiger Einzelhandelsbetriebe stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und den sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

Im Falle der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Anbieters Kentrup ist nach BBE-Prognose über alle Sortimente hinweg ein auswirkungsrelevanter Mehrumsatz in Höhe von maximal 4,0 Mio. € p.a. zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 2,5 Mio. € p.a.) auf das am stärksten flächenexpandierende Sortiment Bekleidung entfallen, weitere 0,8 Mio. € p.a. auf Schuhe/Lederwaren und 0,3 Mio. € p.a. auf Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel). Der Mehrumsatz der Sortimente Orthopädie und

Sportgroßgeräte/Camping fällt mit max. 0,2 Mio. € p.a. so minimal aus, dass hieraus keine sachgerechten Umlenkungseffekte hergeleitet werden können. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen und einer Vielzahl der tangierten Anbieter sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe nicht nachweisbar und somit per se auszuschließen. Beide Sortimente werden im Folgenden also nicht weiter betrachtet.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte in den Sortimenten Schuhe/Lederwaren, Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) und Bekleidung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die projektrelevanten Sortimente sind den mittelfristigen Bedarfsgütern zuzuordnen. Hier werden deutlich höhere Anfahrtswege in Kauf genommen als dies beispielsweise bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Fall ist. Beim Einkauf der relevanten Sortimentsgruppen akzeptieren die Konsumenten neben den Angeboten vor Ort auch größere Fahrdistanzen, z.B. in größere Innenstädte der Region (z.B. Coesfeld, Dülmen, z.T. sogar auch in das Oberzentrum Münster). Zum Teil resultiert dies aber auch aus dem eher geringen Angebotsspektrum in den kleineren Grundzentren (z.B. bei Sportartikeln).
- Für alle Sortimente gilt, dass für die Einzelhandelsstandorte bzw. Betriebe mit der größten Sortimentsüberschneidung (u.a. anhand der Kriterien Sortiment, Preisniveau, Zielgruppenansprache) auch die stärksten Umverteilungseffekte eintreten werden. Im Untersuchungsraum stehen daher die Sportgeschäfte, Schuhgeschäfte und größeren Bekleidungshäuser im Vordergrund.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass vergleichbare Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass in den projektrelevanten Sortimenten der Online-Handel einen nicht unerheblichen Marktanteil von bis zu 40 % erreicht.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei wird unterstellt, dass das Vorhaben eine hohe Leistungsfähigkeit erreicht und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf Wettbewerber in anderen zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Standorten entfaltet werden.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte sind der Abbildung 14 zu entnehmen.

Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens

Standortkategorie	Umsatzumverteilung					
	Schuhe/Lederwaren		Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)		Bekleidung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Billerbeck - ZVB Innenstadt	-	-	-	-	-	-
Billerbeck - sonstige Lagen	-	-	-	-	0,4	6%
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Osterwick	-	-	-	-	-	-
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Darfeld	-	-	-	-	-	-
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Holtwick	-	-	-	-	-	-
Rosendahl - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-
Havixbeck - ZVB Hauptzentrum	-	-	-	-	-	-
Havixbeck - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-
Laer - ZVB Ortszentrum	-	-	-	-	-	-
Laer - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-
Altenberge - ZVB Ortszentrum	-	-	-	-	-	-
Altenberge - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-
Nottuln - ZVB Ortszentrum	0,1	6%	-	-	0,1	2%
Nottuln - NVZ Appelhülsener Straße	0,1	5%	-	-	-	-
Nottuln - NVZ Appelhülsen	-	-	-	-	-	-
Nottuln - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-
Coesfeld - ZVB Innenstadt	0,2	5%	0,1	6%	0,8	3%
Coesfeld - NVZ Lette	-	-	-	-	-	-
Coesfeld - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-
Dülmen - ZVB Innenstadt	0,2	6%	0,1	7%	0,6	3%
Dülmen - NVZ Buldern	-	-	-	-	-	-
Dülmen - sonstige Lagen	0,1	2%	-	-	0,1	1%
Untersuchungsraum gesamt	0,6	5%	0,2	6%	2,0	3%
Diffuse Umsatzumverteilung	0,2	./.	0,1	./.	0,5	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	0,8	./.	0,3	./.	2,5	./.

*.- marginal, nicht nachweisbar
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

In den Sortimenten Schuhe/Lederwaren und Sport fallen die Wettbewerbswirkungen am höchsten aus. Die zu erwartenden Umsatzerwartungen liegen bei Bekleidung zwar deutlich höher, verteilen sich in den einzelnen Standortlagen aber auf deutlich höhere Bestandsumsätze, sodass die prozentualen Wettbewerbswirkungen hier geringer ausfallen.

In allen Sortimenten wird außerhalb des Untersuchungsraumes ein gewisser Umsatzanteil (Schuhe/Lederwaren rd. 0,2 Mio. € p.a., Sport rd. 0,1 Mio. € p.a., Bekleidung rd. 0,5 Mio. € p.a.) im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** generiert, dieser entspricht jeweils etwa 20 % des sortimentsbezogenen Mehrumsatzes. Das steht im Zusammenhang mit zwei Aspekten: Zum einen sind dies Effekte, die sich aus der Umverteilung gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Untersuchungsraumes ergeben, z. B.

für die vielfältigen Angebote im nächstgelegenen Oberzentrum Münster⁹. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber der Vielzahl an Anbietern und Standorten sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe auch hier nicht nachweisbar und somit grundsätzlich auszuschließen. Zum anderen resultieren die diffusen Umverteilungseffekte auch aus dem erhöhten Online-Anteil in den relevanten Branchen, sodass in Anbetracht der Erweiterungsplanung von einer zusätzlichen Umsatzgenerierung bzw. Rückgewinnung vom Online-Handel an den stationären Anbieter Kentrup auszugehen ist.

Schuhe/Lederwaren

Im Sortiment **Schuhe** wird die **Innenstadt von Coesfeld** mit 0,2 Mio. € p.a. bzw. 6 % der aktuellen Bestandsumsätze am stärksten betroffen sein. Die höchsten Wettbewerbswirkungen ergeben sich hier für die beiden größten Schuhanbieter Robers Schuhe und ABC-Schuhe sowie für den am stärksten konkurrierenden Sportanbieter Intersport Schlüter, fallen je Betrieb aber nur so hoch aus, dass nicht von existenzgefährdenden Folgewirkungen auszugehen ist.

Auch für die **Dülmener Innenstadt** sind Umlenkungseffekte von rd. 0,2 Mio. € p.a. bzw. 6 % zu erwarten. Betroffen sind auch hier vorrangig die Anbieter Robers Schuhe und ABC-Schuhe genauso wie der örtliche Sportanbieter Intersport Üpping. Auch für diese Wettbewerber sind abgesehen von gewissen Umsatzrückgängen keine negativen betrieblichen Folgewirkungen zu erwarten. Des Weiteren entfallen auf die **sonstigen Standortlagen in Dülmen**, worunter v.a. der Anbieter Deichmann im Ferno-Center fällt, Umlenkungseffekte von rd. 0,1 Mio. € p.a. bzw. 2 % der Bestandsumsätze und liegen damit im unkritischen Bereich.

Auch in **Nottuln** sind durch die Vorhabenrealisierung sowohl für die Anbieter im **Ortszentrum** als auch innerhalb des **Nahversorgungszentrums Appelhülsener Straße** Umsatzumverteilungen von je absolut rd. 0,1 Mio. € p.a. bzw. 6% und 5 % der aktuellen Bestandsumsätze zu prognostizieren. Betroffen sind hier innerhalb des Ortszentrums vorrangig die Anbieter K+K Schuhe und Berken (hier v.a. der Teilbereich Lederwaren/Taschen) und im Nahversorgungszentrum der Schuhfachmarkt Deichmann. Angesichts der je Betrieb aber nur sehr geringen Größenordnung der Effekte ergeben sich hieraus aber keine nachhaltigen betrieblichen Folgewirkungen.

Auf die Anbieter in **Billerbeck** sowie in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen der **übrigen Grundzentren** entfallen, wenn überhaupt, nur marginale Umlenkungseffekte, sodass einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe nicht nachweisbar und somit grundsätzlich auszuschließen sind. Der in Billerbeck ansässige Anbieter Lindenbaum weist zwar eine gewisse Ange-

⁹ Nicht nur in den klassischen Innenstadtsortimenten Bekleidung und Schuhe ist das Angebot in Münster sehr breit gefächert, auch bei Sport- und Campingartikeln ist mit diversen Fachanbietern (u. a. Sport Scheck, Intersport Voswinkel, Trekking König, Unterwegs, Active Laufshop) eine attraktives Angebot vorhanden.

botsüberschneidung mit dem Planvorhaben auf, zeichnet sich aber durch sein deutlich breiteres orthopädisches Spektrum aus, so dass negative betriebliche Effekte resultierend aus der Planung nicht zu erwarten sind.

Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)

Im Bereich Sport fällt der umverteilungsrelevante Mehrumsatz von rd. 0,3 Mio. € p.a. insgesamt relativ gering aus, verteilt sich aber auch auf nur wenige Wettbewerber, da das Angebot hier längst nicht so umfangreich ausfällt wie bei Schuhen und Bekleidung.

Tatsächlich nachweisbare Umlenkungseffekte ergeben sich mit je rd. 0,1 Mio. € p.a. bzw. rd. 6 % und 7 % der Bestandsumsätze dabei allerdings nur für die **Innenstädte von Coesfeld und Dülmen**. Diese Wettbewerbsverschärfung werden in erster Linie der Sportanbieter Intersport Schlüter und Intersport Üpping zu spüren bekommen, wobei nicht zu erwarten ist, dass diese für sie eine Existenzbedrohung darstellen wird. Die Wettbewerber sind leistungsfähig aufgestellt und v. a. Intersport Schlüter weist als Laufkompetenzzentrum eine ganz spezielle Fachkompetenz auf. Die Anbieter existieren bereits heute nebeneinander, sodass davon auszugehen ist, dass sich diese trotz gewisser Überschneidungen im Einzugsgebiet jeweils eigenen, stabilen Kundenstamm aufgebaut haben.

Auch die anderen Sportanbieter Sport Neuhaus in Rosendahl-Darfeld und Brocks in Coesfeld-Lette werden von gewissen Umsatzeinbußen und damit einer Wettbewerbsverschärfung betroffen sein, jedoch liegen die einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen auf einem nicht nachweisbaren Niveau, sodass substantielle Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Gleiches gilt im Sportsegment auch für die übrigen Standortlagen im Untersuchungsraum.

Bekleidung

Im Sortiment Bekleidung befinden sich die relevanten Wettbewerber insbesondere in den **Innenstadtzentren von Coesfeld und Dülmen**, sodass auf diese Standorte mit rd. 0,8 Mio. € p.a. bzw. 0,6 Mio. € p.a. die höchsten absoluten Umlenkungen entfallen. Prozentual macht dies in beiden Lagen lediglich rd. 3 % der aktuellen Bestandsumsätze aus, sodass sich hieraus keine betriebsgefährdenden Folgewirkungen für die betroffenen Wettbewerber (wie u.a. Modehaus Heckmann, Modehaus Ahlert aber auch die Sporthäuser Schlüter und Üpping) ableiten lassen.

Hinzu kommen die Umsatzumverteilungen bezogen auf die sonstigen Standortlagen in Billerbeck, wozu als wichtiger, räumlich nächstgelegener größter Wettbewerber in Billerbeck das Modehaus Bruns zu rechnen ist. Hier sind Wettbewerbseffekte von rd. 0,4 Mio. € p.a. bzw. 6 % der aktuellen Bestandsumsätze zu erwarten, welche abgesehen von einer Wettbewerbsverschärfung vor Ort keine negativen betrieblichen Folgewirkungen nach sich ziehen werden.

Im **Fazit** ist festzustellen, dass sich die höchsten Wettbewerbseffekte für die Anbieter in den größeren Innenstädten v. a. der Mittelzentren Coesfeld und Dülmen ergeben werden. Insbesondere die Sportanbieter stehen aufgrund der großen Angebotsüberschneidungen prinzipiell im direkten Wettbewerb mit dem Vorhaben und werden sich dieser deutlichen Wettbewerbsverschärfung gegenüber positionieren müssen. Von Betriebsgefährdungen angesichts der Erweiterung des bestehenden Betriebes ist jedoch nicht auszugehen.

6.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterungsplanung

Bei der Erweiterung des Betriebs Kentrup in Billerbeck handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem Angebot überwiegend zentrenrelevanter Sortimente. Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Billerbeck und in den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei steht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO v. a. die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte (andere) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.¹⁰ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.

¹⁰ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

- die Planungen zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der (anderen) zentralen Versorgungsbereiche führt und
- die Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Dabei geht es nicht um Konkurrenzschutz für einzelne Anbieter, vielmehr soll eine städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet. Damit sind die strukturellen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Billerbeck, den benachbarten Grund- und Mittelzentren zu bewerten.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der geplanten Neupositionierung und Erweiterung des Schuh- und Sporthauses Kentrup keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Standortlagen in Billerbeck sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Aus städtebaulicher Sicht ist von hoher Relevanz, dass es sich bei der Erweiterungsplanung um eine Planung innerhalb des Ergänzungsbereiches ZVB der Innenstadt von Billerbeck handelt. Der Projektstandort kann damit aus dem wichtigsten Standortbereich innerhalb der Stadt zugeordnet werden, der explizit für zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen geeignet ist. Die Planungen dienen damit der Entwicklung der Innenstadt und der Stärkung der Versorgungsfunktion des gesamten zentralen Versorgungsbereiches von Billerbeck – wichtigen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt.
- Bei der Planung handelt es sich um die Betriebserweiterung eines langjährig bestehenden und in Billerbeck etablierten örtlichen Anbieters.
- Das Vorhaben wird einen Mehrumsatz von max. 4,0 Mio. € p.a. erzielen, welcher sich auf insgesamt fünf Teilsortimente verteilt. Davon wird der Großteil (rd. 2,5 Mio. € p.a.) auf das am stärksten flächenexpandierende Sortiment Bekleidung entfallen, weitere 0,8 Mio. € p.a. auf Schuhe/Lederwaren und 0,3 Mio. € p.a. auf Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel).
- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den Anbietern ergeben, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Hauptwettbewerber, die im Falle der Realisierung der Erweiterungsplanung am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind insbesondere die Sportanbieter, größeren Schuhgeschäfte/-fachmärkte und Bekleidungshäuser im Untersuchungsraum, da diese die größten Überschneidungen im Angebot aufweisen.
- Diese befinden sich größtenteils in den größeren Innenstädten v.a. der Mittelzentren Coesfeld und Dülmen, z. T. auch in Nottuln. Für diese Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sind zum Teil prozentuale Umlenkungseffekte von ca. 2 % bis zu 7 % der Bestandsumsätze zu er-

warten. Da sich die Effekte für einzelne Betriebe aber überwiegend auf eine eher geringe absolute Größenordnung belaufen, ist abgesehen von einer Wettbewerbsverschärfung nicht von nachhaltig negativen betrieblichen Entwicklungen auszugehen.

- Alle größeren Innenstädte (Coesfeld, Dülmen, Nottuln) innerhalb des Untersuchungsraumes, für die messbare Umlenkungseffekte zu erwarten sind, weisen davon abgesehen städtebaulich grundsätzlich gesunde und stabile Strukturen auf, so dass negative städtebaulichen Funktionsverluste für die zentralen Versorgungsbereiche resultierend aus der Erweiterungsplanung im zentralen Versorgungsbereich in Billerbeck ausgeschlossen werden können.
- Für die übrigen Ortszentren im Untersuchungsraum liegen die Umlenkungseffekte unterhalb der Messbarkeitsschwelle, sodass negative städtebauliche Folgewirkungen hier per se ausgeschlossen werden können.
- Da die Grundzentren und Mittelzentren angesichts der Größenordnung des Anbieters Kentrup eindeutig zu seinem Einzugsgebiet zu rechnen sind, wird die Erweiterungsplanung in Billerbeck hier somit Kaufkraft abschöpfen, ohne dabei aber eine dominierende Marktposition gegenüber den bereits ansässigen Anbietern einzunehmen und vorhandene Angebotsstrukturen zu gefährden.
- Das Vorhaben schränkt die **Entwicklungsfähigkeit** der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen somit nicht wesentlich ein. Dafür spricht auch, dass das Vorhaben neben einer hohen Marktdurchdringung in Billerbeck selbst, in den übrigen Einzugsgebietszonen zwar gute, aber nicht überzogen hohe Marktbindungsquoten erreichen wird. Außergewöhnlich hohe Kaufkraftabflüsse aus den Nachbarkommunen in die Ansiedlungskommune sind somit nicht zu prognostizieren.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben der Landesplanung

Da es sich bei der Erweiterungsplanung der Firma Kentrup um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

■ Ziel 6.5.1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Der Projektstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Billerbeck und damit inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt Billerbeck, der auch im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist.

■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Der Großteil der angebotenen Sortimente des zu erweiternden Betriebes ist eindeutig zu den zentrenrelevanten Sortimenten zu rechnen (vgl. Abbildung 2).

Der Planstandort befindet sich gemäß den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck innerhalb des Ergänzungsbereiches ZVB und ist somit eindeutig dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Billerbeck zuzuordnen. Für die Versorgungsfunktion der Innenstadt von Billerbeck übernimmt örtlich gewachsene Anbieter eine wichtige Bedeutung.

■ **Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot**

Durch Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem geplanten Erweiterungsvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch das Projekt eingehalten.

Aus gutachterlicher Sicht werden die Ziele der Landesplanung vom Vorhaben somit gewahrt.

7 Fazit

- In der Stadt Billerbeck (Kreis Coesfeld) agiert seit mehr als 40 Jahren das Schuh- & Sporthaus Kentrup. Aktuell verfügt der etablierte, örtlich gewachsene Einzelhändler über eine Verkaufsfläche von rund 1.400 m² und bietet ein breites Warensortiment aus den Bereichen (Sport-)Schuhe, (Sport-)Bekleidung, Sportwaren und Orthopädie an. Der Betreiber möchte seinen Betrieb für die kommenden Jahre leistungs- und wettbewerbsfähig aufstellen und plant in diesem Zusammenhang eine Erweiterung der aktuellen Verkaufsfläche auf rund 2.800 m², was einer Verdoppelung entspricht.
- Die aktuell angebotenen Sortimente sollen dabei grundsätzlich beibehalten aber unterschiedlich stark erweitert werden. Bei einer geplanten Erweiterung von 400 m² wird der höchste Sortimentsanteil (rd. 34 % der Gesamtfläche) auch weiterhin bei Schuhe/Lederwaren liegen. Rd. 33 % der Flächen entfallen zukünftig auf das Sortiment Bekleidung, was mit zusätzlich rd. 760 m² Verkaufsfläche deutlich ausgebaut werden soll. Etwa 18 % der Gesamtfläche machen dann zukünftig der Bereich Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) (rd. 150 m² Erweiterung), rd. 11 % Sportgroßgeräte/Camping (rd. 130 m² Erweiterung) und rd. 4 % der das Schuhangebot ergänzende Bereich Orthopädie (Erweiterung um rd. 60 m²) aus.
- Bei der Einordnung der angebotenen Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz gemäß Billerbecker Sortimentsliste (vgl. Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck) zeigt sich deutlich, dass mit rd. 89 % der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen auf zentrenrelevante Sortimente entfällt.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Ergänzungsbereiches ZVB, sodass er dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck zugeordnet werden kann (siehe Abbildung 5 und Aktualisierung der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Billerbeck, S. 20). Wenngleich er innerhalb der Innenstadt eine Randlage einnimmt, so trägt er doch ganz wesentlich als Attraktivitätsfaktor für die Billerbecker Innenstadt bei.
- Die Wettbewerbsanalyse zeigt, dass die Ortszentren der benachbarten Grundzentren sich grundsätzlich durch einen Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auszeichnen und die relevanten Sortimente nur in sehr begrenztem Umfang anbieten. Einzige Ausnahme ist hier die Gemeinde Nottuln, die im Vergleich zu den anderen Grundzentren aber auch deutlich größer ist und wo als Wettbewerber einige kleinere Fachgeschäfte sowie größere Fachmärkte zu berücksichtigen sind. In den nächstgelegenen Mittelzentren Coesfeld und Dülmen sind die wichtigsten Wettbewerber situiert, hier wird ein umfangreicheres Angebot bei Schuhen/Lederwaren und v.a. bei Bekleidung vor allem innerhalb der Innenstädte vorgehalten.
- Insgesamt sind für die projektrelevanten Sortimente vergleichsweise hohe Marktanteile des Online-Handels zu berücksichtigen, die in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt haben. Dies

sind bei Fashion & Accessoires knapp 40 % (im Vergleich 2019 noch 30 %) des Gesamtmarktes, bei Freizeit & Hobby rd. 33 % (im Vergleich 2019 noch 28 %).¹¹

- Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse sowie der Standort- und Wettbewerbssituation lässt sich ein Kerneinzugsgebiet (Zone I) abgrenzen, das sich auf die Stadt Billerbeck mit ca. 11.600 Einwohnern bezieht. Der Zone II werden die umliegenden Grundzentren mit zusammen ca. 59.400 Einwohnern zugeordnet. Die weitere Ausstrahlungskraft bezieht sich auch auf die nächstgelegenen Mittelzentren Coesfeld und Dülmen mit weiteren ca. 82.900 Einwohnern. Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind gewisse Anteile zusätzlicher Kunden Streuumsätze zu erwarten ("diffuse Umsatzzuflüsse").
- Für den erweiterten Betrieb in Billerbeck wird unter Berücksichtigung der aktuellen und absehbaren Wettbewerbssituation eine zukünftige Brutto-Umsatzleistung von insgesamt max. rund 8,1 Mio. € p.a. für die Auswirkungsanalyse als Worst-Case-Szenario in Ansatz gebracht. Die Umsatzleistung verteilt sich abhängig von Verkaufsflächengröße und Leistungsfähigkeit sehr unterschiedlich auf die einzelnen Teilsortimente. Während Bekleidung mit rd. 3,0 Mio. € p.a. den höchsten Umsatzanteil (rd. 37 %) ausmachen, gefolgt von Schuhe/Lederwaren mit rd. 2,9 Mio. € p.a. (36 %), entfallen auf Sport weitere 1,3 Mio. p.a. (16 %), hingegen nur geringe 0,5 Mio. p.a. (6 %) auf Sportgroßgeräte/Camping und 0,4 Mio. € p.a. (5 %) auf Orthopädie.
- Zur Erreichung dieser Umsatzleistung ist in der Kerneinzugsgebietszone (Zone I) eine hohe Marktdurchdringung von rd. 18 % des gesamten relevanten Kaufkraftpotenzials notwendig. Diese variiert vor dem Hintergrund der geplanten Flächendimensionierung sowie des vorhandenen Wettbewerbsangebotes selbstverständlich in den einzelnen Teilsortimenten. In der Zone II ist eine Marktbindungsquote von insgesamt rd. 9 % zu erwarten, in der Zone III liegt die Marktdurchdringung des Gesamtvorhabens dann nur noch bei rd. 2 %. Zusätzliche diffuse Umsatzzuflüsse belaufen sich der Prognose nach auf knapp 10 % des Gesamtumsatzes.
- Bezogen auf die Verkaufsfläche von in der Summe zukünftig 2.800 m² errechnet sich eine durchschnittliche Flächenleistung des Betriebes von weiterhin etwa 2.900 €/m², die innerhalb der Sortimente nun zwischen 1.500 €/m² Verkaufsfläche (Sportgroßgeräte) und 3.300 €/m² Verkaufsfläche (Bekleidung) schwankt. Angesichts einer Verdoppelung der Verkaufsfläche des Betriebes ist eine gleichbleibende Flächenleistung eindeutig als Worst-Case-Betrachtung einzuordnen.
- Die größten Wettbewerbswirkungen werden sich gegenüber den Anbietern ergeben, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Hauptwettbewerber, die im Falle der Realisierung der Erweiterungsplanung am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind insbesondere die Sportanbieter, größeren Schuhgeschäfte/-fachmärkte

¹¹ Vgl. Online-Monitor 2021, HDE/IFH Köln, S. 12

und Bekleidungshäuser im Untersuchungsraum, da diese die größten Überschneidungen im Angebot aufweisen.

- Diese befinden sich größtenteils in den größeren Innenstädten v.a. der Mittelzentren Coesfeld und Dülmen, z.T. auch in Nottuln. Für diese Lagen bzw. zentralen Versorgungsbereiche sind zum Teil prozentuale Umlenkungseffekte von ca. 2 % bis zu 7 % der Bestandsumsätze zu erwarten. Da sich die Effekte für einzelne Betriebe aber überwiegend auf eine eher geringe absolute Größenordnung belaufen, ist abgesehen von einer Wettbewerbsverschärfung nicht von nachhaltig negativen betrieblichen Entwicklungen auszugehen.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Billerbeck und der benachbarten Städte und Gemeinden können daher ausgeschlossen werden.
- Das Vorhaben schränkt die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen somit nicht wesentlich ein. Dafür spricht auch, dass das Vorhaben neben einer hohen Marktdurchdringung in Billerbeck selbst, in den übrigen Einzugsgebietszonen zwar gute, aber nicht überzogen hohe Marktbindungsquoten erreichen wird. Außergewöhnlich hohe Kaufkraftabflüsse aus den Nachbarkommunen in die Ansiedlungskommune sind somit nicht zu prognostizieren.
- Aus städtebaulicher Sicht ist von hoher Relevanz, dass es sich bei der Erweiterungsplanung um eine Planung innerhalb des Ergänzungsbereiches ZVB der Innenstadt von Billerbeck handelt. Der Projektstandort kann damit dem wichtigsten Standortbereich innerhalb der Stadt zugeordnet werden, der explizit für zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen geeignet ist. Die Planungen dienen damit der Entwicklung der Innenstadt und der Stärkung der Versorgungsfunktion des gesamten zentralen Versorgungsbereiches von Billerbeck – wichtigen Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt.
- Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt zusammenfassend die gutachterliche Einschätzung, dass durch die Erweiterungsplanung des Schuh- und Sporthauses Kentrup keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Billerbeck sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Vorhaben den Zielen der Landesplanung (LEP NRW 2019).

München, im Dezember 2021

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Ann-Kathrin Lötj

i. V. Timm Jehne