

Plau-^{10/2022} sibilitäts prüfung

des Gutachtens

*Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung des Schuh- & Sporthauses
Kentrup in Billerbeck
(BBE München, Dezember 2021)*

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Coesfeld
**Fachbereich: 60-Planung,
Bauordnung, Verkehr**
Markt 8
48653 Coesfeld

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund,
16. Oktober 2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Plausibilitätsanalyse	3
2.1	Vorhaben Kentrup: Sortimente und Verkaufsflächen	3
2.2	Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	5
2.2.1	Abgrenzung des Einzugsgebiets	5
2.2.2	Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale	5
2.3	Angebots und Wettbewerbssituation	8
2.4	Umsatzprognose und Worst Case-Ansatz	11
2.5	Umsatzumverteilung und städtebauliche Einordnung	15
3	Zusammenfassung	20
	Anhang I	

Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Billerbeck soll das bereits bestehende Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup von 1.400 m² auf 2.800 m² Verkaufsfläche (VKF) erweitert werden. Das Vorhaben stellt den Planungsanlass für den im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup“ dar.

*„Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, insbesondere der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wäre das geplante Vorhaben nicht zulässig. Nachdem im Rahmen einer **Auswirkungsanalyse** zu dem Vorhaben bestätigt werden konnte, dass **negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Standortlagen der Stadt Billerbeck und der Nachbarkommunen nicht zu befürchten sind**, sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.“* (eigene Hervorhebung; vgl. Stadt Billerbeck, Begründung – Vorentwurf – VBP „Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup“, S. 4/5).

Bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck¹ wurde u. a. für Kentrup „ein deutlich größeres Einzugsgebiet“ festgestellt (BBE 2010, S. 31). So stammen rd. 34 % der Kunden aus dem erweiterten Einzugsbereich (u. a. Coesfeld) und generell nur 34 % aus Billerbeck selbst (ebd.). Im Zuge der Verdoppelung der Verkaufsfläche dürfte sich der Kundenanteil von außerhalb Billerbecks demnach nochmals erhöhen, sodass insbesondere seitens der Coesfelder Einzelhändler Schuh Robers und Intersport Höppner sowie auch des Stadtmarketingvereins Dülmen Bedenken geäußert wurden.

In diesem Kontext wurde Stadt + Handel durch die Stadt Coesfeld beauftragt, eine Plausibilitätsanalyse des Gutachtens *Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses Kentrup in Billerbeck* (BBE, Dezember 2021)² durchzuführen. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Eingangswerte, Annahmen und Bewertungen des Gutachtens BBE 2021. In diesem Kontext gilt es auch zu prüfen, ob das Gutachten BBE 2021 den seitens der Rechtsprechung vorgegebenen „Pflichten“ für Sachverständigengutachten (z. B. Preußenpark-Urteil³) als Abwägungsgrundlage gerecht wird. Insbesondere ist demnach auch von Relevanz, ob die Prüfungen i. S. e. realitätsnahen Worst Case⁴ durchgeführt wurden. Im Hinblick auf eine belastbare Prognose der absatzwirtschaftlichen und

¹ BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck, Münster. Im Folgenden als **EHK BBE 2010** bezeichnet.

² BBE Handelsberatung GmbH (2021): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses Kentrup in Billerbeck, München. Im Folgenden als **BBE 2021** bezeichnet.

³ Für die Erstellung eines entsprechenden rechtssicheren Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich insbesondere folgende Hinweise des OVG NRW aus der sog. Preussen-Park-Entscheidung: 1. Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode; 2. Zutreffende Ermittlung der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalte; 3. Nachvollziehbare Begründung der Annahmen und Ergebnisse; 4. Die mit der Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werden.

⁴ OVG NRW 7 D 89/14.NE und 7 D 96/14.NE vom 28.09.2016.

städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsvorhaben ist der Aspekt der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung sowie die Beachtung etwaiger bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich gesicherter Vorhaben im Einzugsbereich zwingend zu beachten. Eine entsprechende „Prognosepflicht“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wurde zuletzt gerichtlich nochmals bestätigt⁵.

Abschließend wird anhand der Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse bewertet, ob das Gutachten BBE 2021 nachvollziehbar, valide und belastbar ist und den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an entsprechende Fachgutachten gestellt werden, gerecht wird.

⁵ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

2

Plausibilitätsanalyse

Im Rahmen der Plausibilitätsanalyse werden die wesentlichen Annahmen und Bewertungen des Gutachtens BBE 2021 geprüft und bewertet.

Der Standort des Schuh-, Sport- und Bekleidungshauses Kentrup ist als Ergänzungsbereich des ZVB Hauptzentrum Billerbeck ausgewiesen (BBE 2010, S. 65 und BBE 2021, S. 12). „Die Ergänzungslage am Hagen ist daher mit der Funktionszuordnung großflächiger Handel versehen“ (BBE 2010, S. 65). In diesem Zusammenhang ist gemäß Einzelhandelskonzept (Ziele/Grundsätze, S. 54/55) eine Entwicklung grundsätzlich möglich. Im Zuge des B-Planverfahrens sind jedoch die normativen Aspekte gemäß BauNVO und LEP NRW zu berücksichtigen (hier: insb. Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung).

2.1 VORHABEN KENTRUP: SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bewertung der Ausführungen in BBE 2021

- Die untersuchungsrelevanten Sortimente werden seitens der BBE sortimentsgruppengenau dargestellt. Dabei ist anzumerken, dass insbesondere im Segment „Bekleidung“ eine nennenswerte Erweiterung der Verkaufsfläche von 150 m² auf 910 m² (+ 760 m² VKF) erfolgt (BBE 2021, S. 7). In diesem Zusammenhang wird eine signifikante Steigerung der Strahlkraft erreicht (rd. 33 % der VKF), da diese Sortimente im Bestandsmarkt deutlich untergeordnet sind (rd. 11 % der VKF). Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass eine hohe Korrelation zwischen den Sortimenten Schuhe, Sport und Bekleidung besteht, sodass von dieser Sortimentszusammenstellung eine nennenswerte Attraktivität ausgeht (insgesamt 2.360 m² VKF). Diese Sortimente sind aufgrund der hohen Synergieeffekte kumuliert zu betrachten.
- Hinzuzurechnen sind auch die 120 m² VKF im Sortiment **Orthopädie**, „da sich das Angebot bei Kentrup hier sehr stark auf Einlagen und orthopädische Schuhanpassungen konzentriert, steht es verstärkt auch im Zusammenhang mit dem Schuhkauf an sich und stellt vielmehr eine zusätzliche Serviceleistung als ein eigenständiges Angebot dar.“ (BBE 2021, S. 23). Demnach handelt es sich um ein Sortiment, welches in sehr engen Zusammenhang mit dem Sortiment **Schuhe/Lederwaren** steht, sodass hier eine nochmals deutlich höhere Attraktivität erreicht wird. Die Verkaufsfläche des Planvorhabens im Sortiment Schuhe/Lederwaren geht deutlich über die übliche Dimensionierung von Filialisten hinaus (bspw. Deichmann), sodass eine hohe Strahlkraft erreicht wird. So oder so würde das Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup im Zuge der Erweiterung den höchsten einzelbetrieblichen Anteil im Sortiment Schuhe/Lederwaren im gesamten Einzugsgebiet einnehmen und hat demnach eine herausgehobene Stellung. Dies gilt es insbesondere bei der anzusetzenden Flächenleistung des Hauses Kentrup zu berücksichtigen.
- Einen wesentlichen Unsicherheitsfaktor bildet das Sortiment Sport, da der Übergang zwischen Bekleidung und Sport sowie Schuhe und Sport teilweise sehr fließend sein kann. Während bspw. Fußballschuhe eindeutig

dem Segment Sport zugeordnet werden können, sind v. a. bspw. Sneaker, Sport-Casual-Kleidung (u. a. Markenbekleidung wie bspw. von Adidas und Nike) und auch Teilbereiche der Outdoorbekleidung/Funktionsbekleidung usw. aufgrund ihrer eher alltäglichen Anwendbarkeit mittlerweile v. a. auch den Hauptsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren zuzuordnen. Ergänzend sind saisonale Angebote zu berücksichtigen, sodass temporäre Schwankungen gegeben sind. **Eine klärende eindeutige Definition erfolgt im Gutachten BBE 2021 nicht, sodass die relevanten Sortimente nicht exakt bestimmt sind. Üblicherweise werden solche definitorisch und auch saisonal bedingten Schwankungen mit Verkaufsflächenpools begegnet, sodass pro Sortiment im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine höhere Verkaufsfläche untersucht wird als in Summe zulässig ist.**

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsfläche Bestand und Planung Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup

Sortiment	Bestand		Vorhaben	
	VKF in m ²	VKF in %	VKF in m ²	VKF in %
Schuhe/Lederwaren	650	46	950 (+ 300)	34
Orthopädie	60	4	120 (+ 60)	4
Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	350	25	500 (+ 150)	18
Bekleidung	150	11	910 (+ 760)	33
Sportgroßgeräte/Camping	190	14	320 (+ 130)	11
GESAMT	1.400	100	2.800 (+ 1.400)	100

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage BBE 2021, S. 7, Prozentwerte auf 1 % gerundet.

Der Ausbau des Angebotes des Hauses Kentrup erfolgt über alle Sortimente hinweg, dabei wird im Zuge der avisierten Verkaufsflächendimensionierung ein Alleinstellungsmerkmal erreicht, sodass entsprechend hohe Flächenleistungen anzusetzen sind. Gleichzeitig ist die sehr hohe Korrelation der Sortimente untereinander zu berücksichtigen, sodass diese kumuliert zu bewerten sind. **Eine entsprechende Untersuchung erfolgte durch die BBE nicht.**

Angesichts der fließenden Übergänge zwischen den (Teil-)Sortimenten (hohe Synergieeffekte, Sport-Casual-Kleidung/Schuhe) und saisonalen Schwankungen ist zu erwarten, dass in der wirtschaftlichen Realität die Sortimente temporär höhere Ausprägungen erreichen können. **Ein entsprechender „Sicherheitspuffer“ i. S. eines Verkaufsflächenpools wurde durch die BBE nicht untersucht.**

2.2 EINZUGSGEBIET, BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFT- POTENZIALE

2.2.1 Abgrenzung des Einzugsgebiets

Bewertung der Ausführungen in BBE 2021

- Das Einzugsgebiet wird augenscheinlich mit dem Untersuchungsraum gleichgesetzt: „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“ (BBE 2021, S. 15) und „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.“ (vgl. ebd.). So oder so spricht das Einzugsgebiet sowie analog dazu der Untersuchungsraum für eine deutlich überhöhte Versorgungsfunktion (rd. 154.000 Einwohner im Einzugsgebiet).
- Das Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup konkurriert v. a. mit den Anbietern „in Nottuln, Coesfeld und Dülmen, die ebenfalls eine größere Ausstrahlungskraft entfalten“ (BBE 2021, S. 23). Für diese Anbieter ist somit mit einer weiteren Wettbewerbsverschärfung aufgrund der sich überschneidenden Einzugsgebiete zu rechnen. Die Stadt Billerbeck hat die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums inne, sodass „Ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (vgl. LEP NRW 2019, S. 24) zu gewährleisten ist. Demgegenüber sind insbesondere die Mittelzentren Coesfeld und Dülmen als Anbieter solcher höherwertigen Versorgungsleistungen vorgesehen: „Für die höherwertige Versorgung ist von jedem Standort mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln in zumutbaren Zeiträumen ein Mittel- und Oberzentrum erreichbar“ (vgl. LEP NRW 2019, S. 24).

Das Vorhaben Kentrup ist angesichts des weitreichenden Einzugsgebietes neben der Prüfung, ob eine sachgerechte Bewertung seitens der BBE erfolgt ist (Worst Case), auch hinsichtlich einer angemessenen Verkaufsflächendimensionierung zu bewerten.

2.2.2 Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale

Bewertung der Ausführungen in BBE 2021:

- Für Billerbeck wird – entgegen dem Trend im Kreis Coesfeld – eine negative Bevölkerungsprognose vorausberechnet (S. 9), sodass sich das Kaufkraftpotenzial absehbar verringern wird. Die BBE 2021 hebt lediglich die bisherige Entwicklung als positiv heraus (S. 10). Trotz der Prognosepflicht des Huma-Urteils (OVG NRW - Urteil vom 01.12.2015 - 10 D 91/13.NE) erfolgt in BBE 2021 in der Folge keine valide und belastbare prognostische Betrachtung der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung sowie der Umsatzentwicklung im Einzugsgebiet des Planvorhabens.
- Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck (BBE 2010) wurde eine Einzelhandelszentralität von rd. 155 % im Sortiment

Bekleidung/Wäsche und von rd. 217 % in Sortiment Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren ausgewiesen (BBE 2010, S. 35). Demnach wurde bereits damals die für Grundzentren auf die Grundversorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion deutlich überschritten: *„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.“* (BBE 2021, S. 17). Eine Zentralität von 200 % bedeutet, dass die doppelte, der in Billerbeck zur Verfügung stehenden Kaufkraft gebunden wird, demnach werden rechnerisch mind. rd. 11.600 Einwohner über Billerbeck hinaus versorgt. Diese Kaufkraftzuflüsse stammen sodann vor allem aus den Nachbarkommunen: *„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“* (BBE 2021, S. 15). **Im Einzugsgebiet (inkl. Billerbeck) leben gemäß BBE 2021 rd. 154.000 Einwohner (BBE 2021, S. 28) und demnach mehr als das 12-fache bezogen auf die Einwohnerzahl Billerbecks. Das Einzugsgebiet deckt sich mit den Ergebnissen von Kundenherkunftsermittlungen der Firma Kentrup (ebd.). Es ist anzumerken, dass es sich dabei um Ergebnisse für den Bestandmarkt mit 1.400 m² VKF handelt, welcher damit bereits im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion als überdimensioniert zu bewerten ist. Das Vorhaben Kentrup soll mit 2.800 m² VKF realisiert werden, sodass mit signifikanten Auswirkungen für die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet zu rechnen ist. Die Stadt Billerbeck ist demnach (bereits heute) auf sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Grundzentrums angewiesen.**

- Im Zuge der von der BBE selbst festgestellten sehr hohen Zentralität sowie des beschriebenen bereits weiträumigen Einzugsgebietes des Bestandmarktes (deutlich über Billerbeck hinaus), ist die Aussage einer möglichen Kaufkraftrückbindung nicht sachlogisch: *„eine im Realisierungsfall zu erwartende verstärkte Orientierung der Billerbecker Bevölkerung auf das Vorhaben und damit reduzierte Kaufkraftabflüsse an andere Standorte“* (BBE 2021, S. 15). Dies gilt, zumal die BBE das Modehaus Bruns als weiteren angebotsstarken Anbieter herausstellt und festhält, dass dieser *„eine etwas andere Zielgruppe“* (BBE 2021, S. 18) anspricht. Ergänzend sind ein KiK für das niedrigpreisige Segment sowie weitere kleinteilige Anbieter in Billerbeck gegeben. Gewisse Kaufkraftabflüsse sind somit allenfalls zu klassischen filialisierten Anbietern wie H&M (Coesfeld/Dülmen) zu erwarten. **In Summe bestehen – entgegen der Aussage der BBE – keine wesentlichen bindbaren Kaufkraftpotenziale in Billerbeck, da die Aussagen der BBE im EHK sowie der Wirkungsanalyse selbst nicht für das Vorhandensein solcher bindbaren Potenziale sprechen. Es ist zu erwarten, dass bei einem Ausbau des Angebots weitere Kaufkraftpotenziale von außerhalb Billerbecks gebunden werden. Daraus lassen sich entsprechend Umsatzumverteilungen ableiten.**
- Die Aussage, dass diese Grundzentren *„über ein nur sehr gering ausgeprägtes Angebotsspektrum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten“*

verfügen, hätte demnach kritisch seitens der BBE hinterfragt werden müssen. Vielmehr ist der fehlende Besatz, bei ungefähr gleicher Einwohnerzahl zu bewerten und entsprechend auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB in den jeweiligen Kommunen zu analysieren (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO: Auswirkungen „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“). **Demnach wurde seitens der BBE ein zentrales Untersuchungskriterium der normativen Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer Acht gelassen. Die Auswirkungsanalyse kann demnach nicht als Grundlage für ein vorhabenbezogenes B-Planverfahren dienen.**

Tabelle 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens Kentrup

Sortiment	Kaufkraft in Billerbeck in Mio. Euro gemäß BBE 2021	Umsatz Kentrup in Mio. Euro gemäß BBE 2021	Relation des Umsatzes (gem. BBE 2021) zu Kaufkraftpotenzial in Billerbeck
Schuhe/Lederwaren	1,5	2,9	193 %
Orthopädie	1,3	0,4	31 %
Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel)	1,1	1,3	118 %
Bekleidung	6,7	3,0	45 %
Sportgroßgeräte/Camping	0,3	0,5	167 %
GESAMT	10,9	8,1	74 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage BBE 2021, S. 29/30, Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet.

Im Einzugsgebiet (inkl. Billerbeck) leben gemäß BBE 2021 rd. 154.000 Einwohner (BBE 2021, S. 28) und demnach mehr als das 12-fache bezogen auf die Einwohnerzahl Billerbecks. Das Einzugsgebiet deckt sich mit den Ergebnissen von Kundenherkunftsermittlungen der Firma Kentrup (ebd.). Es ist anzumerken, dass es sich dabei um Ergebnisse für den Bestandsmarkt mit 1.400 m² VKF handelt, welcher damit bereits als überdimensioniert zu bewerten ist. Das Vorhaben Kentrup soll mit 2.800 m² VKF realisiert werden, sodass mit signifikanten Auswirkungen für die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet zu rechnen ist. Die Stadt Billerbeck ist demnach (bereits heute) auf sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Grundzentrums angewiesen.

Entgegen der Aussage der BBE bestehen keine wesentlichen bindbaren Kaufkraftpotenziale in Billerbeck, da die Aussagen der BBE im EHK sowie der Auswirkungsanalyse selbst nicht für das Vorhandensein solcher bindbaren Potenziale sprechen. Es ist zu erwarten, dass bei einem Ausbau des Angebots weitere Kaufkraftpotenziale von außerhalb Billerbecks gebunden werden. Daraus lassen sich entsprechend Umsatzumverteilungen ableiten.

2.3 ANGEBOTS UND WETTBEWERBSSITUATION

Bewertung der Ausführungen in BBE 2021:

- *„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). (BBE 2021, S. 23). Die geringe Angebotsdichte fällt bei näherer Betrachtung nochmals deutlich geringer aus, da Sport Neuhaus in Rosendahl v. a. Schuhe anbietet und nur auf geringer Fläche Fußballschuhe und Sportbekleidung offeriert. Sport Brocks in Coesfeld ist mit rd. 200 m² VKF deutlich geringer dimensioniert als das Vorhaben Kentrup. Lediglich die beiden Intersport-Märkte (beide jedoch nicht großflächig) weisen – bezogen auf das Sortiment – ansatzweise die Verkaufsflächendimensionierungen des Vorhabens Kentrup (500 m² VKF Sport + 320 m² VKF Sportgroßartikel/Camping) auf. Neben der bereits geringen Verkaufsflächendimensionierung im Segment Sport stehen weitere rd. 2.000 m² zusätzliche Verkaufsflächenanteile der angebotsnahen Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren + Schuhorthopädische Angebote. So würde das Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup im Zuge der Erweiterung den höchsten einzelbetrieblichen Anteil im Sortiment Sport im gesamten Einzugsgebiet einnehmen und hätte demnach eine herausgehobene Stellung, bei bereits heute vorherrschendem sehr weitmaschigen Angebotsnetz, inne. So würde ein Wegbrechen eines der seitens der BBE benannten Anbieter (insb. Intersport) in den Mittelzentren Coesfeld resp. Dülmen zu einem signifikanten Einschnitt der Versorgungsfunktion in diesen Kommunen führen. Dieser Umstand wird angesichts der hohen Sortimentsüberschneidung des Vorhabens Kentrup mit den Sportanbietern nochmals verstärkt (Sport, Schuhe/Lederwaren, Bekleidung), sodass in allen Sortimenten Angebotsüberschneidungen bestehen und angesichts der Dimensionierung des Vorhabens Kentrup mit deutlich Umsatzumverteilungen zu rechnen ist.*
- *„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.“ (BBE 2021, S. 23). In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Sportschuhanteil bei klassischen Schuhanbietern eher gering ausfällt (i. d. R. ein Regal Fußballschuhe), somit ist das festgestellte weitmaschige Angebotsnetz auch nach Berücksichtigung der geringen Randsortimentsanteile anderer Anbieter weiterhin gegeben. In diesem Zusammenhang sind die wenigen Anbieter äußerst schützenswert im Gefüge der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der jeweiligen Kommunen zu sehen.*
- *„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.“ (BBE 2021, S. 23). Die BBE benennt die wesentlichen Wettbewerber mit Heckmann (Coesfeld) und Ahlert (Dülmen) sowie die Sportanbieter (beide Intersport in Coesfeld und Dülmen). Demnach ist das Vorhaben Kentrup offensichtlich auf gebundenes Kaufkraftpotenzial in den beiden Mittelzentren ausgerichtet und tangiert neben dem Segment Sport auch im Segment Bekleidung die beiden Intersport-Betriebe. Dies gilt insbesondere, da im Sortiment Bekleidung mit + 760 m² VKF die größte Angebotsausweitung geplant ist. In der geplanten Gesamtausprägung des Vorhabens Kentrup wird dieser Anbieter hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche der Größe im gesamten Einzugsgebiet sein (größer als die Modehäuser in Coesfeld und Dülmen).

- *„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.“ (BBE 2021, 18). Die seitens der BBE getroffene Aussage „kleinere Grundzentren“ scheint sich im vorliegenden Fall auf die Einwohnerzahl zu beziehen. Dabei weist Havixbeck (11.938 Einwohner) eine höhere Einwohnerzahl im Vergleich zu Billerbeck (11.527 Einwohner) auf und die weiteren Grundzentren verfügen – mit Ausnahme von Laer (6.638 Einwohner) – über mit Billerbeck vergleichbare Einwohnerzahlen (Rosendahl = 10.873 Einwohner; Altenberge = 10.424 Einwohner). Es wird ersichtlich, dass bereits ein deutliches Ungleichgewicht hinsichtlich der Angebotssituation der Grundzentren besteht (selbst in Bezug auf das laut BBE 2021 „deutlich größere“ Nottuln, S. 43):*

Tabelle 3: Vergleich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und der Einwohnerzahl in Billerbeck sowie der angrenzenden Grundzentren

Grundzentren	Einwohner gemäß IT.NRW		Verkaufsfläche Bekleidung gemäß BBE 2021	
	Stand 31.12.2021	Differenz zu Billerbeck in %	in m ² VKF	Differenz zu Billerbeck in %
Billerbeck	11.527	-	2.540 (ohne Vorhaben) 3.300 (mit Vorhaben)	-
Nottuln	19.645	+ 70	2.390	- 6 (- 28)
Havixbeck	11.938	+ 4	410	- 84 (- 88)
Rosendahl	10.873	- 6	130	- 95 (- 96)
Altenberge	10.424	- 10	100	- 96 (- 97)
Laer	6.638	- 42	-	-

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage BBE 2021, S. 25, und IT.NRW (Stand 31.12.2021), Prozentwerte auf 1 % gerundet.

Die BBE stellt in einer Tabelle zur Wettbewerbssituation eine für die weitere Nachvollziehbarkeit nicht verwendbare Datenbasis dar (BBE 2021, S. 25). So wird – mit Ausnahme des Sortiments Bekleidung – ein Großteil der Verkaufsflächen nicht nach Lage ausgewiesen. So wird im Sortiment Schuhe/Lederwaren eine Gesamtfläche für den Untersuchungsraum von 4.270 m² ausgewiesen und demgegenüber nur 2.540 m² VKF entsprechenden Lagen zugeordnet (rd. 59 %), im Sortiment Orthopädie nur rd. 18 % und im Sortiment Sportgroßgeräte/Camping nur 11 %. Gleiches gilt analog für die Umsätze. **In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Auswirkungenanalyse der BBE nicht den Qualitätskriterien an eben solche Gutachten entspricht (vgl. gif 2020, S. 18; 23; 126/127) und gleichzeitig nicht als nachvollziehbare/transparenzte Grundlage für eine Bewertung des Vorhabens dient:** *„Der Gutachter sollte z.B. bei Übersichten zu den Bestandsdaten eines Einzelhandelsstandortes möglichst eine Darstellung wählen, welche einerseits den erforderlichen Datenschutz gewährleisten, andererseits aber gleichzeitig auch einen dem Untersuchungsziel angemessenen Detaillierungsgrad bietet. Dabei unterliegen auch einzelbetriebliche Angaben zur Verkaufsflächengröße nicht dem Datenschutz, da diese von jedem Interessierten selbst erfasst werden können. Entsprechend können [...] in Auswirkungenanalysen (für die Wettbewerbsdarstellung) für einzelne Betriebe die Verkaufsflächengrößen ohne weiteres genannt werden. [...] Anders sieht dies bei Umsätzen aus, die auf Schätzungen des Gutachters beruhen; hier kann ohne weiteres eine Veröffentlichung der Umsatzdaten auf einzelbetrieblicher Ebene erfolgen, was in der Konsequenz zu einer Erhöhung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens beiträgt“* (vgl. gif 2020⁶, S. 18).

Im Zuge des Vorhabens Kentrup würde der Anbieter sogar im gesamten Einzugsgebiet (rd. 154.000 Einwohner) ein Alleinstellungsmerkmal einnehmen und den größten Einzelbetrieb ausbilden. Es besteht bereits ein deutliches Ungleichgewicht hinsichtlich der Angebotssituation der Grundzentren untereinander, so ist Billerbeck der mit Abstand angebotsstärkste Standort. Das Vorhaben würde sodann auch auf die Mittelzentren einen noch intensiveren Wettbewerb auslösen.

Die wenigen Anbieter im Segment Sport sind als äußerst schützenswert im Gefüge der Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der jeweiligen Kommunen zu sehen. Diesen Umstand gilt es im Zuge der (bereits heute) überdimensionierten Vorhabenplanung kritisch zu würdigen.

Das Gutachten der BBE 2021 liefert dabei keine transparente Datenbasis (aus „Datenschutzgründen“). Die korrekte Ermittlung und Darstellung der Wettbewerber im Untersuchungsraum, ist ein Qualitätskriterium für Auswirkungenanalysen, Gründe des Datenschutzes gibt es dabei bei der Verkaufsflächenausweisung nicht (vgl. gif 2020, S. 18, S. 23 und S. 126/127).

⁶ gif (2020): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungenanalysen. Im Folgenden als gif 2020 bezeichnet.

Demnach ist das Gutachten BBE 2021 auch nicht als Begründungsgrundlage für das B-Planverfahren geeignet.

2.4 UMSATZPROGNOSE UND WORST CASE-ANSATZ

- Die BBE weist für das Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup einen Umsatz von rd. 8,1 Mio. Euro aus. Bei einer Verkaufsfläche von 2.800 m² entspricht dies einer Flächenproduktivität von rd. 2.900 Euro/m² VKF. Gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (BBE 2020, dort S. 19) erzielen Bekleidungskaufhäuser Flächenproduktivitäten zwischen 2.500 und 3.500 Euro/m² VKF, sodass die hier angesetzte sodann unterdurchschnittliche Flächenproduktivität zu gering erscheint. Dies gilt insbesondere, da im Segment Schuhe⁷ und auch Sportartikel (die weiteren beiden Angebotsschwerpunkte) ebenfalls höhere Leistungsfähigkeiten zu erwarten sind. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass der größte Anbieter im gesamten Einzugsgebiet eine unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen soll. Ergänzend wurde bereits im Einzelhandelskonzept BBE 2010 im Segment Bekleidung eine Zentralität von rd. 155 % und im Segment Schuhe von rd. 217 % ausgewiesen. Eine Zentralität von 155 % im Segment Bekleidung entspricht demnach rechnerisch einem in Billerbeck erzielten Umsatz von rd. 10,4 Mio. Euro (s. Kaufkraftpotenzial in Billerbeck BBE 2021, S. 29), unter Berücksichtigung des angestrebten Vorhabens und des umfassenden Einzugsgebietes (Kundenbefragung Kentrup) erscheint eine so hohe Zentralität auch unter Einbezug des Onlinehandels perspektivisch durchaus realistisch. Im Bestand weist die BBE hingegen einen Umsatz von rd. 8,1 Mio. Euro aus (BBE 2021, S. 25). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die BBE für die sonstigen Lagen in Billerbeck eine Flächenproduktivität von rd. 3.500 Euro/m² VKF ansetzt (ebd.). Für den Bestandsmarkt sowie das Planvorhaben Kentrup geht die BBE jedoch von einer geringeren Flächenproduktivität aus, obwohl es sich um einen attraktiven Anbieter handelt.

Gleiches gilt für das Sortiment Sport. Die BBE setzt eine Flächenproduktivität für das Vorhaben Kentrup von rd. 2.600 Euro in diesem Teilsortiment an, während den Wettbewerbern in Coesfeld (rd. 3.000 Euro/m² VKF) und in Dülmen (rd. 2.700 Euro/m² VKF) abermals eine höhere Leistungsfähigkeit attestiert wird. Dies ist insbesondere angesichts des Alleinstellungsmerkmals – Kentrup ist sodann der größte Anbieter (auch in diesem Teilsortiment) im gesamten Einzugsgebiet (rd. 154.000 Einwohner) – nicht plausibel. **Vielmehr deutet es darauf hin, dass die BBE den Umsatz des Vorhabens Kentrup unterschätzt sowie den Umsatz der Wettbewerber überschätzt hat. In diesem Zusammenhang sind die Umsatzumverteilungen nicht als Bewertungsgrundlage für die städtebauliche Einordnung geeignet. Demnach wird der städtebauliche Worst Case-Ansatz nicht eingehalten.**

⁷ Bspw. hat der Filialist Deichmann in Deutschland im CORONA-Jahr 2020 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von knapp über 2.900 Euro erzielt (vgl. Corpsite Deichmann und Handelsdaten).

Im Zuge der bereits vorstehend beschriebenen, im Vergleich zu Durchschnittswerten zu geringen Flächenproduktivität, wird ersichtlich, dass die BBE 2021 für das Vorhaben Kentrup kein Worst Case-Szenario untersucht hat (selbst in der eigenen Kommunen wurde für den Wettbewerber eine höhere Leistungsfähigkeit unterstellt). Die Flächenproduktivität müsste mindestens auf dem gleichen Niveau der Wettbewerber, eher (Worst Case und Alleinstellungsmerkmal) darüber rangieren und demnach 20-25 % höher ausfallen als durch die BBE angenommen. In diesem Zusammenhang handelt es sich um einen bewertungsrelevanten methodischen Fehler und gleichzeitig einen Widerspruch zum durch die BBE verfassten Einzelhandelskonzept für Billerbeck (die dort ausgewiesene Zentralität wird deutlich unterschritten).

Im Rahmen der angestrebten Erweiterung des Hauses Kentrup wird v. a. im Segment **Schuhe/Lederwaren** bereits nur durch Kentrup eine im Vergleich zum Einzelhandelskonzept höhere Verkaufsfläche im Segment erreicht, bei sodann dennoch nur gleichhohem Umsatz im Vergleich zum Einzelhandelskonzept. Demnach wird faktisch – trotz deutlich höherer Verkaufsfläche – ein nahezu gleichhoher Umsatz in Billerbeck generiert. **Dies deutet darauf hin, dass auch im Segment Schuhe/Lederwaren ein zu geringer Umsatz für das Vorhaben angesetzt wurde.**

- Laut BBE 2021 (S. 29) leben im Einzugsgebiet 153.898 Einwohner. Allein in den beiden engeren Zonen (kein weiteres Mittelzentrum) leben 59.387 Einwohner (ebd.). Es ist nicht nachvollziehbar, dass das Vorhaben Kentrup in den beiden Sortimenten mit der höchsten Verkaufsflächenausprägung (Bekleidung = 910 m² VKF und Schuhe/Lederwaren = 950 m² VKF) so große Unterschiede bei den ausgewiesenen Marktanteilen aufweist:
 - Im Segment Schuhe/Lederwaren sind die Marktanteile – wenn auch zu niedrig – grundsätzlich hinsichtlich der Zonenrelation noch nachvollziehbar: Zone I (Billerbeck): 23 %; Zone II (Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge, Nottuln): 18 %; Zone III (Coesfeld, Dülmen): 8 %. Immerhin handelt es sich mit dem Vorhaben um den größten Anbieter im Segment Schuhe im gesamten Einzugsgebiet der Zone III. Demnach stellt lediglich die Stadt Münster den wesentlichen konkurrierenden Wettbewerber dar.
 - Im Segment Bekleidung sind die Marktanteile für das Planvorhaben jedoch fern ab von der Realität: Zone I (Billerbeck): 15 %; Zone II (Rosendahl, Laer, Havixbeck, Altenberge, Nottuln): 5 %; Zone III (Coesfeld, Dülmen): 0 %. Die Werte für Zone I sowie Zone II sind viel zu niedrig, da in diesen beiden Zonen ein sehr schwach ausgeprägtes Angebotsnetz vorhanden ist und demnach ein klarer Fokus auf das Haus Kentrup besteht (so bereits offensichtlich durch die Kundenzahlen für den Bestandsmarkt belegt). Insbesondere in Zone II sind allenfalls rudimentäre Angebotsstrukturen vorhanden, sodass es unrealistisch erscheint, dass nur jeder 20. Einwohner Kunde im Haus Kentrup sein soll (nach Erweiterung!). Dies gilt v. a., da Kentrup sodann hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung auch gegenüber den Städten und Mittelzentren Coesfeld sowie Dülmen

deutlich besser ausgestattet ist. Ein Marktanteil von 0 % für Coesfeld und Dülmen ist nicht sachlogisch, da die BBE bereits ausführt, dass das Einzugsgebiet des Bestandsmarktes auf Kundenbefragungen von Kentrup basiert und somit per se – da als Einzugsgebiet ausgewiesen – auch Kunden aus Coesfeld und Dülmen vertreten sind. Die Kundenanzahl wird mit einer Verdopplung der VKF des Marktes eher deutlich steigen. Zusätzlich weist die BBE 2021 (S. 30) höhere diffuse Umsätze (0,3 Mio. Euro) im Vergleich zur Zone III (0,0 Mio. Euro!) aus. Demnach stammen signifikant höhere Kundenanteile aus einem im Vergleich zu Zone III noch weiter gefassten Bereich. Die fehlende Sachlogik wird noch eklatanter bei Betrachtung der weiteren Sortimente: so ist – wie oben aufgeführt – in Zone III beim Segment Schuhe/Lederwaren (ungefähr gleicher Verkaufsflächenanteil) ein Marktanteil in Coesfeld/Dülmen von rd. 8 % gegeben (rd. 0,8 Mio. Euro), im Segment Sport von rd. 5 % (rd. 0,4 Mio. Euro) und im Segment Sportgroßgeräte von rd. 6 % (rd. 0,1 Mio. Euro). Demnach finden in der Bewertung der BBE zwischen diesen Sortimenten und dem Sortiment Bekleidung keine Kopplungskäufe statt, dies widerspricht jeglichem Kaufverhalten und demnach der wirtschaftlichen Realität. Die BBE widerspricht sich zudem auch textlich: *„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“.* (BBE 2021, S. 30). Demnach werden explizit die Wettbewerber benannt, eine Manifestation dieses Wettbewerbs bleibt bei den Marktanteilen jedoch gestaltlos. **Die Umsatzprognose im Segment Bekleidung ist in der Höhe sowie auch die Umsatzherkunft an sich, nicht sachlogisch und steht im Widerspruch zur Prognose und Umsatzherkunft der weiteren Sortimente. Auf dieser Basis ist das Gutachten der BBE 2021 nicht geeignet, um eine belastbare Umsatzprognose zu geben und in der Folge auch nicht als Bewertungsgrundlage für die städtebauliche Einordnung heranzuziehen.**

- Die seitens der BBE 2021 angesetzten Marktanteile stehen im Übrigen auch im Widerspruch zu den Aussagen im EHK BBE 2010: dort wurde u. a. für Kentrup *„ein deutlich größeres Einzugsgebiet“* festgestellt (BBE 2010, S. 31). So stammen rd. 34 % der Kunden aus dem erweiterten Einzugsbereich (u. a. Coesfeld) und generell nur 34 % aus Billerbeck selbst (ebd.). Im Zuge der Verdoppelung der Verkaufsfläche dürfte sich der Kundenanteil von außerhalb Billerbecks demnach nochmals erhöhen.
- Im Zuge der als zu gering zu bewertenden Marktanteile wird für den Bestandsmarkt wie auch für das Vorhaben Kentrup eine Flächenproduktivität von rd. 2.900 Euro/m² VKF ausgewiesen (BBE 2021, S. 31). Während die BBE für den Bestandsmarkt noch argumentiert, dass das Sortiment

Bekleidung zwar die höchste Leistungsfähigkeit, aber nur geringe Verkaufsflächenanteile aufweist – gilt dies für das Vorhaben Kentrup nicht mehr, da in diesem Sortiment eine erhebliche Ausweitung geplant ist (+ 760 m² VKF von den geplanten zusätzlichen 1.400 m² VKF). Dennoch wird keine höhere Flächenproduktivität für das Gesamtvorhaben erreicht (weiterhin 2.900 Euro/m² VKF).

„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.“ (BBE 2021, S. 32). Die Aussage der BBE ist wie vorstehend beschrieben nicht tragbar, da:

- das Sortiment Bekleidung (von der BBE benannte obere Leistungsspanne) im Vergleich zu den Sportgroßgeräten (von der BBE benannte untere Leistungsspanne) deutlich umfassender erweitert wird.
- die Leistungsfähigkeit im Segment Bekleidung zu gering ausfällt, da die Marktanteile nicht stimmig mit den weiteren Sortimenten sind (bspw. 0 % Marktanteil in Zone III, während bspw. Schuhe dort rd. 8 % Marktanteil erreichen). Sodann auch keine Kopplungskäufe mit den anderen Sortimenten innerhalb des Hauses berücksichtigt wurden.
- nicht das Alleinstellungsmerkmal des Hauses Kentrup (sodann größter Einzelbetrieb im 154.000 Einwohner fassenden Einzugsgebiet) berücksichtigt wurde (Stichwort: OVG Urteil vom 28.09.2016 – 7 D 96/14.NE).

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Vergleich zu bspw. standardisierten Filialisten (Deichmann, KiK usw.) auch das Sortiment deutlich ausgeweitet und demnach ein tatsächliches Mehrangebot in Billerbeck geschaffen wird. Ergänzend handelt es sich sodann um den größten Einzelbetrieb im knapp 154.000 Einwohner fassenden Einzugsgebiet. Eine solche Marktmacht eines einzelnen Betriebes in einem Grundzentrum bei bereits – wie oben dargestellt – über die Kaufkraft in Billerbeck hinausgehenden Umsatzanteilen, ist vom Worst Case auszugehen, wie auch das OVG NRW in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) formuliert hat: *„Bei einer realitätsnahen worstcase Betrachtung wird nicht nur eine - gemessen an den gegebenen Umsatzstärken - proportionale Verteilung der frei werdenden Nachfrage zu prüfen sein, sondern auch eine disproportionale Entwicklung zu Gunsten eines besonders leistungsfähigen Marktteilnehmers, um den es sich bei der Beigeladenen wie bereits ausgeführt handelt. Eine derartige "Umsatzverschiebung" dürfte dann auch nicht mehr die Annahme ausschließen, dass sich möglicherweise auch mehr als ein Mitbewerber in dem betroffenen Bereich zurückzieht.“* **Aus fachlicher Sicht deuten die Bewertungen der BBE, welche größtenteils nicht dem Worst Case entsprechen auf nicht belastbare Bewertungsgrundlagen hin. Ergänzend ist das**

Haus Kentrup bereits heute so groß dimensioniert, dass gemäß Gutachten der BBE ein weitreichendes Einzugsgebiet erschlossen wird, welches sehr deutlich über Billerbeck hinausgeht und zwangsweise Kaufkraftströme – vor allem auch aus den Mittelzentren – abzieht.

- Das hätte die BBE bei der Begutachtung berücksichtigen müssen, da der Gutachter selbst korrekterweise die Sortimente mit einer hohen Strahlkraft bewertet: *„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 Angebotspektrum in den kleineren Grundzentren (z.B. bei Sportartikeln).“* (BBE 2021, S. 34). **Es handelt sich perspektivisch um den größten Einzelbetrieb im 154.000 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet. Der Distanzwiderstand ist – wie von der BBE selbst ausgeführt – eher geringer zu gewichten. Demnach werden im Zuge der Schaffung des Alleinstellungsmerkmals nochmals signifikante zusätzliche Kaufkraftströme außerhalb Billerbecks ausgelöst und demnach hohe Umsatzumverteilungen induziert.**

Die BBE 2021 hat für das Vorhaben Kentrup eindeutig kein Worst Case-Szenario untersucht (selbst in der eigenen Kommunen wurde für den Wettbewerber eine höhere Leistungsfähigkeit unterstellt). Die Flächenproduktivität müsste mindestens auf dem gleichen Niveau der Wettbewerber, eher (Worst Case und Alleinstellungsmerkmal) darüber rangieren und demnach 20-25 % höher ausfallen als durch die BBE angenommen. In diesem Zusammenhang handelt es sich um einen bewertungsrelevanten methodischen Fehler und gleichzeitig einen Widerspruch zum durch die BBE verfassten Einzelhandelskonzept für Billerbeck (die dort ausgewiesene Zentralität wird im Gutachten der BBE 2021 deutlich unterschritten).

2.5 UMSATZUMVERTEILUNG UND STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

- Hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen stellt die BBE 2021 (S. 33) darauf ab, dass vor allem der Mehrumsatz in den Blick zu nehmen ist, da sich der Bestandsbetrieb bereits ausgewirkt hat. Dieses Vorgehen entbindet jedoch nicht von einem Einbezug der Attraktivitätssteigerung sowie möglicher bereits durch den Bestandsmarkt ausgelösten Vorschädigungen: Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁸. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die

⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

- *„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.“* (BBE 2021, S. 34). Die Umverteilungseffekte werden auf Seite 35 des Gutachtens der BBE dargestellt. Diese sind anhand der Vielzahl der methodischen Mängel bzw. unplausiblen Bewertungen der BBE nicht zutreffend. Bei einer im Worst Case überschlägig mindestens um 20 - 25 % höheren Flächenproduktivität (Bestand und Planung, sodann gemäß BBE nur knapp der leistungsstärkste Anbieter im Raum) resultiert rechnerisch eine um rd. 1,0 - 1,3 Mio. Euro höhere Umsatzumverteilung. Ergänzend ist eine ausschließlich nach Sortimenten unterteilte Umsatzumverteilungsdarstellung nicht transparent, da das Vorhaben selbst und so auch viele der Wettbewerber die Sortimente zusammen anbieten und somit die Umsatzumverteilungen kumuliert zu betrachten sind. So gehen die Umsatzumverteilungen bspw. im Sortiment Bekleidung in der „Masse“ der Anbieter in Coesfeld und Dülmen unter, tangieren dort aber insbesondere den jeweils einzigen verbliebenen strukturprägenden Sportanbieter zusätzlich zum Sortiment Sportartikel (gleiches gilt im Übrigen auch für das umfassend offerierte Sortiment Schuhe/Lederwaren = sodann größter Einzelanbieter im Einzugsgebiet). Angesichts des sehr geringen und weitmaschigen Angebots in diesem Sortiment ist ein detaillierter Blick essenziell zur Bewertung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Diese Bewertung ist durch die BBE nicht erfolgt.

Auch das Argument im Segment Sport: *„Die Anbieter [hier: Kentrup; Intersport Schlüter und Intersport Üpping] existieren bereits heute nebeneinander, sodass davon auszugehen ist, dass sich diese trotz gewisser Überschneidungen im Einzugsgebiet jeweils eigenen, stabilen Kundenstamm aufgebaut haben.“* (BBE 2021, S. 37) ist nicht stichhaltig, da sich das Haus Kentrup hinsichtlich der Verkaufsfläche verdoppelt und demnach nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal erreicht wird (größter Anbieter im Einzugsgebiet), sondern auch verkaufsflächenseitig nochmals das Doppelte im Vergleich zu den Wettbewerbern (hier: Intersport) am Markt hinzutritt. Eine Koexistenz von heute der doppelten Fläche (Kentrup vs. Intersport) und perspektivisch in einem Verhältnis von etwa 1:4 kann nicht mit dem Status Quo bewertet werden, da eine solche Erweiterung eindeutig vom Kunden wahrnehmbar ist (anders als bspw. eine L-Lager-Auflösung – teils

während des laufenden Betriebs – eines Lebensmittelmarktes). Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen seitens der BBE im Segment Sport ist daher fehlgeleitet und nicht belastbar.

Zusätzlich werden die Umsatzumverteilungen nochmals „künstlich“ reduziert, da „im Rahmen einer diffusen Umverteilung [...] jeweils etwa 20 % des sortimentsbezogenen Mehrumsatzes“ (BBE 2021, S. 35) nicht im Raum umverteilt werden. Das ist angesichts der Größe des gewählten Raumes (rd. 154.000 Einwohner, bei Billerbeck mit nur rd. 11.500 Einwohner) als deutlich zu hoch zu bewerten, wenngleich zumindest punktuell eine gewisse Rückbindung aus dem Onlinehandel plausibel erscheint.

Bei Anwendung eines Worst Case-Ansatzes und der Würdigung des Alleinstellungsmerkmals des Vorhabens Kentrup würden deutlich höhere Umsatzumverteilungen resultieren. Angesichts des bereits heute angespannten Wettbewerbsumfeldes – Billerbeck weist ein überdimensioniertes Angebot auf, welches die Nachbarkommunen im Bestand sowie der Entwicklung bereits hemmt (s. Tabelle 3) – ist seitens eines Gutachters stets auch die Vorschädigung in den Blick zu nehmen, sodass auch Umsatzumverteilungen von unter 10 % kritisch zu bewerten sein können.

- Das hier avisierte Vorhaben (Verdopplung der Verkaufsfläche) würde so dann zu einer noch deutlicheren monolithischen Stellung des Hauses Kentrup führen und die bereits ausgelösten Vorschädigungen verstärken. In den letzten zehn Jahren haben bspw. bereits mehrere Schuhanbieter im Einzugsgebiet aufgegeben: Schuhhaus Freckmann (Nottuln), Schuhhaus Haumer (Havixbeck), Schuhhaus Ostermann (Rosendahl) und sieben Schuhgeschäfte in Coesfeld (Flüchter, Schulte, Schaltholt, Schlüter, Emde, Bense, Deichmann). Damit hat bspw. die Stadt Coesfeld heute gerade noch zwei Schuhgeschäfte. Gleiches gilt für den jeweils einzigen Sportanbieter (Intersport) in Coesfeld und Dülmen. **In diesem Zusammenhang ist dringend von einer weiteren Schädigung der höherrangigen Zentren (die weiteren Grundzentren sind bereits geschädigt) durch die Verdopplung der Verkaufsfläche eines einzigen monolithischen Anbieters in einem auf die Grundversorgung ausgerichteten Grundzentrum (Billerbeck) abzuraten.**
- *„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.“* (BBE 2021, S. 36). Diese sehr rudimentäre Einordnung der BBE verknüpft nicht die vorher (auch teilweise im Gutachten der BBE) gewonnenen und dargelegten Erkenntnisse, wie Überausstattung in Billerbeck bzw. weitreichendes Einzugsgebiet mit der avisierten normativen Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO: Auswirkungen „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“). **So ist der fehlende Besatz eher auf eine gewisse Vorschädigung in den Kommunen zurückzuführen und demnach zu prüfen, inwiefern Entwicklungsmöglichkeiten durch das Vorhaben Kentrup konterkariert werden (Investitionsrisiko für Nachbarkommunen bei dem Voranbringen einer solchen Bauleitplanung). Das**

Gutachten der BBE prüft somit nicht abschließend die normativen Bewertungsaspekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach kann ein Bebauungsplanverfahren nicht belastbar auf Basis des Gutachtens der BBE erfolgen.

Somit wird auch keine Kongruenz zum Beeinträchtigungsverbot erzielt. Das Vorhaben Kentrup ist angesichts der vorliegenden Befunde in der avisierten Größenordnung nicht landesplanerisch konform (Zielverstoß: Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot).

„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.“ (BBE 2021, S. 40). Die Marktanteile sind nicht plausibel (auch unter den jeweiligen Sortimenten nicht schlüssig, s. Kapitel 2.4). Der Umsatz von Kentrup übersteigt bereits die Kaufkraft in Billerbeck und das trotz des hohen Onlineanteils (diesen beziffert die BBE selbst mit bis zu 40 %) in einigen Sortimenten deutlich (s. Tabelle 2). Dabei handelt es sich noch nicht um eine Worst Case-Betrachtung. Demnach handelt es sich eindeutig um für ein Grundzentrum überzogene Marktbindungsquoten. Es kann demnach auch faktisch kaum mehr Umsatz aus Billerbeck selbst stammen, da Kentrup bereits heute auf nennenswerte Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen ist. Demnach hat Kentrup bereits gewisse Vorschädigungen ausgelöst und Entwicklungen gehemmt. Es liegt der Schluss nahe, dass angesichts der für Kentrup zwingend notwendigen Kaufkraftzuflüsse in einem deutlich verstärkten Maße Entwicklungen eingeschränkt oder sogar verhindert werden.

- Generell ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungen sehr rudimentär städtebaulich eingeordnet werden und v. a. keine einzelbetrieblichen (insb. in den weniger stark ausgeprägten Segmenten wie Sport) erfolgen. Vor allem auch im Segment Bekleidung wird schlichtweg die Umverteilungszahl, welche aufgrund der Angebotsmasse relativ gering ausfällt, bewertet, anstatt auf die betrieblichen Unterschiede einzugehen. Es ist zu erwarten, dass v. a. die engen Wettbewerber deutlich oberhalb des prozentualen Durchschnittswertes von Umsatzumverteilungen tangiert werden und viele v. a. auch discountierte Anbieter deutlich unterhalb des Wertes rangieren. Eine entsprechende Ausführung oder tiefergehende Bewertung erfolgt nicht. Ebenso fehlt es an einer Einordnung und Bewertung, inwiefern ggf. in der Mikrolage schon strukturelle Schwächen oder ggf. Stärken bestehen, sodass die prozentualen Umsatzumverteilungen nochmals deutlich kritischer bzw. abmildernd zu bewerten sind. Gerade bei solchen sensiblen – und wie durch die BBE auch selbst festgestellten – onlineaffinen Sortiment ist eine städtebauliche Bewertung ohne angebots- und standortbezogene Detailtiefe nicht belastbar.
- *„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.“ (BBE 2021, S. 38). Angesichts der im Gutachten der BBE dargestellten Bewertungsgrundlagen (kein Worst Case, keine kumulierte Betrachtung der hohen Synergieeffekte der Sortimente Bekleidung, Sport, Schuhe) ist es aus fachlicher Sicht nicht möglich, ein belastbares Ergebnis zu ermitteln. Der Aussage der BBE kann daher nicht gefolgt werden, zumal bereits heute das Umland teilweise deutlich hinter dem Angebot in Billerbeck zurücksteht.

Bei Anwendung eines Worst Case-Ansatzes und der Würdigung des Alleinstellungsmerkmals des Vorhabens Kentrup würden deutlich höhere Umsatzumverteilungen resultieren. Angesichts des bereits heute angespannten Wettbewerbsumfeldes – Billerbeck weist ein überdimensioniertes Angebot auf, welches die Nachbarkommunen im Bestand sowie der Entwicklung bereits hemmt (s. Tabelle 3) – ist seitens eines Gutachters stets auch die Vorschädigung in den Blick zu nehmen, sodass auch Umsatzumverteilungen von unter 10 % kritisch zu bewerten sein können (Investitionsrisiko für Nachbarkommunen bei dem Voranbringen einer solchen Bauleitplanung).

Das Gutachten der BBE prüft somit nicht abschließend die normativen Bewertungsaspekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach kann ein Bebauungsplanverfahren nicht belastbar auf Basis des Gutachtens der BBE erfolgen.

Somit wird auch keine Kongruenz zum Beeinträchtigungsverbot erzielt. Das Vorhaben Kentrup ist angesichts der vorliegenden Befunde in der avisierten Größenordnung nicht landesplanerisch konform (Zielverstoß: Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot).

3

Zusammenfassung

Plausibilitätscheck

Sortimente und Verkaufsflächen

Der Angebotsausbau des Hauses Kentrup erfolgt über alle Sortimente hinweg, dabei wird im Zuge der avisierten Verkaufsflächendimensionierung ein Alleinstellungsmerkmal erreicht, sodass entsprechend hohe Flächenleistungen anzusetzen sind. Gleichzeitig ist die sehr hohe Korrelation der Sortimente untereinander zu berücksichtigen, sodass diese kumuliert zu bewerten sind. Eine entsprechende Untersuchung erfolgte durch die BBE nicht.

Angesichts der fließenden Übergänge zwischen den (Teil-)Sortimenten (hohe Synergieeffekte, Sport-Casual-Kleidung/Schuhe) und saisonalen Schwankungen ist zu erwarten, dass in der wirtschaftlichen Realität die Sortimente temporär höhere Ausprägungen erreichen können. Ein entsprechender „Sicherheitspuffer“ i. S. eines Verkaufsflächenpools wurde durch die BBE nicht untersucht.

Einzugsgebiet und Kaufkraftflüsse

Im Einzugsgebiet (inkl. Billerbeck) leben 154.000 Einwohner und demnach mehr als das 12-fache in Bezug auf die Einwohnerzahl Billerbecks. Die Stadt Billerbeck ist demnach (bereits heute) auf sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Grundzentrums angewiesen.

Entgegen der Aussage der BBE bestehen keine wesentlichen bindbaren Kaufkraftpotenziale in Billerbeck, da die Aussagen der BBE im EHK sowie der Auswirkungsanalyse selbst nicht für das Vorhandensein solcher bindbaren Potenziale sprechen. Es ist zu erwarten, dass bei einem Ausbau des Angebots weitere Kaufkraftpotenziale von außerhalb Billerbecks gebunden werden. Daraus lassen sich entsprechend Umsatzumverteilungen ableiten.

Wettbewerbssituation

Das Vorhabens Kentrup würde ein Alleinstellungsmerkmal einnehmen und den größten Einzelbetrieb im Einzugsgebiet ausbilden. Es besteht bereits ein deutliches Ungleichgewicht hinsichtlich der Angebotssituation der Grundzentren untereinander. Das Vorhaben würde sodann auch auf die Mittelzentren einen noch intensiveren Wettbewerb auslösen.

Das Gutachten der BBE 2021 liefert dabei keine transparente Datenbasis (aus „Datenschutzgründen“). Die korrekte Ermittlung und Darstellung der Wettbewerber im Untersuchungsraum, ist ein Qualitätskriterium für Auswirkungsanalysen, Gründe des Datenschutzes gibt es dabei bei der Verkaufsflächenausweitung nicht (vgl. gif 2020, S. 18, S. 23 und S. 126/127).

Umsatzprognose

Die BBE 2021 hat für das Vorhaben Kentrup eindeutig kein Worst Case-Szenario untersucht (selbst in der eigenen Kommunen wurde für den Wettbewerber eine höhere Leistungsfähigkeit unterstellt). Die Flächenproduktivität müsste mindestens auf dem gleichen Niveau der Wettbewerber, eher (Worst Case und Alleinstellungsmerkmal) darüber rangieren und demnach 20-25 % höher ausfallen als durch die BBE angenommen. In diesem Zusammenhang handelt es sich um

einen bewertungsrelevanten methodischen Fehler und gleichzeitig einen Widerspruch zum eigens durch die BBE verfassten Einzelhandelskonzept für Billerbeck (die dort ausgewiesene Zentralität wird im Gutachten der BBE 2021 deutlich unterschritten).

Umsatzumverteilungen und städtebauliche Auswirkungen

Bei Anwendung eines Worst Case-Ansatzes und der Würdigung des Alleinstellungsmerkmals des Vorhabens Kentrup würden deutlich höhere Umsatzumverteilungen resultieren. Angesichts des bereits heute angespannten Wettbewerbsumfeldes – Billerbeck weist ein überdimensioniertes Angebot auf, welches die Nachbarkommunen im Bestand sowie der Entwicklung bereits hemmt – ist auch die Vorschädigung in den Blick zu nehmen, sodass auch Umsatzumverteilungen von unter 10 % kritisch zu bewerten sein können (Investitionsrisiko für Nachbarkommunen bei dem Voranbringen einer solchen Bauleitplanung).

Fazit

Das Gutachten der BBE ist somit in wesentlichen Aspekten nicht plausibel und belastbar und stehen im Widerspruch zu den normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des LEP NRW.

Anhang

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsspezifische Verkaufsfläche Bestand und Planung Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup.....	4
Tabelle 2:	Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens Kentrup.....	7
Tabelle 3:	Vergleich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und der Einwohnerzahl in Billerbeck sowie der angrenzenden Grundzentren.....	9

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43