

BBE Handelsberatung GmbH · Briener Straße 45 · 80333 München

Stadt Billerbeck
Planen und Bauen
Markt 1
48727 Billerbeck

Datum	E-Mail
23. März 2023	jehne@bbe.de
Ihr Ansprechpartner	Telefon
Timm Jehne	+49 89 55118-0

BBE Handelsberatung GmbH

Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-144
Fax + 49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer

Dr. Johannes B. Berentzen
Registergericht München
HRB 271713
USt-IdNr. DE349730599

Stadtparkasse München
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Gutachterliche Stellungnahme zur „Plausibilitätsprüfung des Gutachtens Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses KENTRUP in Billerbeck“ durch Stadt + Handel 10/2022

Sehr geehrte Frau Besecke,

für das örtliche Schuh- & Sporthaus KENTRUP hat die BBE im Dezember 2021 im Auftrag der 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 erstellt.

Im Auftrag der Stadt Coesfeld erarbeitete die Firma Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH nun eine Plausibilitätsprüfung des vorgenannten BBE-Gutachtens.

Vor dem Hintergrund der notwendigen Abwägung im Bauleitplanverfahren der Stadt Billerbeck erfolgt in der vorliegenden Stellungnahme eine gutachterliche Aufarbeitung der wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden Plausibilitätsprüfung der Firma Stadt + Handel.

Die BBE orientiert sich hierbei wiederum an der durch Stadt + Handel vorgenommenen Gliederung des Plausibilitätschecks (nachfolgend „Plausibilitätscheck, Stadt + Handel 2022“ genannt) bzw. stellt dem wichtige, durch Stadt + Handel redundant angeführte Aspekte voran.

Der Plausibilitätscheck, Stadt + Handel 2022 basiert im Gesamttenor auf der Kritik an der BBE zu niedrige Flächenleistungen und falsche Marktanteile für das Vorhaben KENTRUP berücksichtigt zu haben. Er bestätigt aber auch immer wieder im BBE-Gutachten getroffene Aussagen (z. B. die Tatsache, dass Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Billerbecks bestehen).

Die avisierte Verkaufsflächenerweiterung der Firma KENTRUP führt unstrittig zu einer Attraktivitätssteigerung des Anbieters mit einer entsprechenden

Umsatzsteigerung, die Gegenstand der Auswirkungsanalyse ist. Aus dieser Attraktivitätssteigerung lassen sich nach Auffassung der BBE im Ergebnis jedoch keine steigenden Flächenleistungen ableiten. Eine gleichbleibende Flächenleistung bei steigender Verkaufsfläche bedeutet aus unserer Sicht bereits eine Attraktivitätssteigerung, da bei steigender Fläche in der wirtschaftlichen Realität die Flächenproduktivität eher abnimmt. Zudem sind als Obergrenze der absatzwirtschaftlichen Leistung immer auch die potenzielseitigen Rahmenbedingungen zu beachten.

Aus Sicht der BBE ist die angenommene Flächenleistung beispielsweise für das Sortiment Schuhe von 3.100 €/m² für den erweiterten Betrieb mit einer Sortimentsfläche von knapp 1.000 m² Verkaufsfläche eindeutig als Worst-Case zu bewerten. Die von uns zitierten branchenüblichen Leistungskennzahlen geben Durchschnittswerte z. B. von 3.300 €/m² Verkaufsfläche für Fachgeschäfte im Sortiment Schuhe an. Fachgeschäfte sind in einer Größenordnung ab rd. 150 m² anzusiedeln. Sie liegt damit noch deutlich oberhalb der maximalen Flächenleistung von flächengrößeren Fachmärkten (2.400 €/m² Verkaufsfläche). Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich das Vorhaben in einer münsterländischen Kleinstadt und nicht auf einer der frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands befindet.

In diesem Zusammenhang müsste sich eine höhere Umsatzleistung zunächst erst einmal aus der potenzielseitigen Basis herleiten lassen, denn es sollte ja die Betrachtung eines noch realistischen Worst-Case-Ansatzes erfolgen. Die dargestellte Marktanteilsbetrachtung (vgl. S. 30, BBE-Auswirkungsanalyse 2021) zeigt aber, dass mit rd. 23 % in Zone I respektive rd. 18 % in Zone II (Schuhe/Lederwaren) bereits relativ ambitionierte Marktanteile angenommen wurden, die aller Voraussicht nach nicht erreicht werden können.

Zudem sei anzumerken, dass die Tatsache, dass KENTRUP bereits heute eine Größenordnung aufweist, bei der Kaufkraftzuflüsse über Billerbeck hinaus bestehen, kein Indiz dafür ist, dass das BBE-Gutachten auf nicht belastbaren Bewertungsgrundlagen basiert – wie von Stadt + Handel auf S. 14 f. festgestellt. Dieser Tatsache wird sowohl bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch bei der Marktanteilsprognose sehr wohl Rechnung getragen.

Sortiment und Verkaufsfläche

Hinsichtlich der auch in diesem Abschnitt herausgestellten Aussagen zu Flächenleistungen sei auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen.

Die im BBE-Gutachten angenommene Sortimentsverteilung stellt das von der Firma KENTRUP angestrebte Flächenlayout dar, im Umkehrschluss ist diese Größenordnung nach Festschreibung im Bebauungsplan selbstverständlich so auch für die Umsetzung bindend. Die Festsetzung der Sortimente kann im Bebauungsplan immer nur so erfolgen, wie es auch die Sortimentsliste der Stadt Billerbeck hergibt und hier ist keine weitere Feindifferenzierung der relevanten Sortimente vorhanden. Auch die landesplanerischen Vorgaben (wie LEP NRW, Kap. 6.5 und Einzelhandelserlass, 2021) geben hier keine differenzierte Untergliederung vor.

Grundsätzlich teilt die BBE die Auffassung, dass die Idee von Flächenpools für größere Fachmarktzentren mit diversen Betrieben und unterschiedlichsten Sortimenten sinnvoll ist. Im Falle des konkreten Vorhabens erscheint eine solche Vorgehensweise aber wenig zielführend, da es sich um lediglich einen Betrieb handelt und bei näherem Blick auf die potenzielseitigen Spielräume feststellt, dass bei Sport und Schuhen bereits gewisse Grenzen erreicht sind, die nicht viel weiter in einem verträglichen Maß ausschöpfbar sind.

Einzugsgebiet und Kaufkraftflüsse

Eine, wie von Stadt + Handel angeregte, prognostische Betrachtung der Einwohner-, Kaufkraft- und Umsatzentwicklung beinhaltet nach Einschätzung der BBE einen hohen spekulativen Faktor und führt wiederum zu Unschärfen und mangelnder Transparenz, die ja vielmehr vermieden werden sollten. Selbst die von Stadt + Handel vielfach zitierte gif-Richtlinie zu Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sich *„in Anbetracht dieser Schwierigkeiten [...] in den meisten Fällen (empfiehlt), Auswirkungsanalysen auf der Grundlage jener Fakten zu erstellen, die zur Zeit der Gutachtenerstellung gültig sind.“* (gif 2020, S. 120).

Da das (mit den Ergebnissen von Kundenherkunftsermittlungen der Firma KENTRUP abgeglichene) Einzugsgebiet bereits relativ weit gefasst ist und die darüber hinaus gehenden Umsatzanteile auch durch diffuse Zuflüsse erfasst werden, gibt es aus Sicht der BBE keinen Anlass dieses für den erweiterten Betrieb zu verändern. Vielmehr führt die Planung zu einer erhöhten Kaufkraftbindung innerhalb des bestehenden Einzugsgebietes.

Auch aus Sicht der BBE führt die Erweiterungsplanung zu erhöhten Zuflüssen von außerhalb Billerbecks, gleichzeitig erzielt sie aber unweigerlich auch eine Stärkung der Kaufkraftbindung in Billerbeck. Beides erfolgt durch reduzierte Kaufkraftflüsse an andere Standorte in und um Billerbeck. Die aus den gestiegenen Umsätzen resultierenden Umverteilungen werden im BBE-Gutachten thematisiert – Stadt + Handel bestätigt dies erneut.

Wettbewerbssituation

Das Schuh- und Sporthaus KENTRUP fungiert als gelernter Bestandteil der Wettbewerbsszene in der Region und seine Erweiterung stärkt vor allem die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums von Billerbeck, leistet also einen positiven Beitrag zur Weiterentwicklung des Zentrums.

Die prognostizierten Marktanteile in den einzelnen Sortimenten lassen auch unter Berücksichtigung von weiteren Kaufkraftabflüssen an die Mittelzentren Coesfeld und Dülmen, das Oberzentrum Münster oder auch den Online-Handel durchaus noch Entwicklungen in den jeweiligen Grundzentren zu. Diese werden sich aufgrund des Fehlens größerer, gewachsener Betriebe allerdings überwiegend auf kleinteilige Ergänzungen beschränken. Zudem sei auch an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass die angenommenen Marktanteile im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bereits als ambitioniert zu bewerten sind.

Das von Stadt + Handel thematisierte (passender unter das Kapitel Umsatzumverteilung und städtebauliche Auswirkungen zu fassende),

potenzielle Wegbrechen eines der relevanten Hauptwettbewerber in Coesfeld oder Dülmen hätte zwar ein Ausdünnen der Versorgungsfunktion dieser Kommunen zur Folge, bedeutete aber keinen vollständigen Verlust der Versorgungsfunktion dieser zentralen Versorgungsbereiche. So ist der Schutz einzelner, städtebaulich schützenswerter Standortlagen das Ziel und nicht der einzelbetriebliche Schutz. Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen droht.

Die schwierige Nachvollziehbarkeit der Darstellung des Wettbewerbs bzw. der nach Lagen differenzierten Verkaufsflächen und Umsätze nimmt die BBE genauso wahr. In der nachfolgenden Tabelle wurde daher für die im Gutachten fehlenden Angaben eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Nichtsdestotrotz wurden die Zahlen im Detail selbstverständlich bereits in den weiteren Berechnungen berücksichtigt.

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	≤ 100	≤ 100	-	-	530	≤ 0,2	≤ 0,2	-	-	1,1
Billerbeck - sonstige Lagen	-	-	-	-	2.010	-	-	-	-	7,0
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Osterwick	-	-	-	-	110	-	-	-	-	0,3
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Darfeld	≤ 100	≤ 100	≤ 100	-	-	≤ 0,2	-	≤ 0,2	-	-
Rosendahl - ZVB Ortszentrum Holtwick	≤ 100	-	-	-	≤ 100	-	-	-	-	≤ 0,2
Rosendahl - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Havixbeck - ZVB Hauptzentrum	≤ 100	≤ 100	-	-	410	≤ 0,2	0,3	-	-	1,1
Havixbeck - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laer - ZVB Ortszentrum	180	-	≤ 100	-	380	0,6	-	≤ 0,2	-	1,2
Laer - sonstige Lagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altenberge - ZVB Ortszentrum	≤ 100	≤ 100	≤ 100	-	≤ 100	0,3	≤ 0,2	-	-	0,3
Altenberge - sonstige Lagen	≤ 100	-	-	≤ 100	140	≤ 0,2	-	-	-	0,4
Nottuln - ZVB Ortszentrum	540	≤ 100	110	-	1.550	1,6	≤ 0,2	≤ 0,2	-	3,6
Nottuln - NVZ Appelhülsener Straße	380	-	≤ 100	≤ 100	840	1,1	-	≤ 0,2	≤ 0,2	1,5
Nottuln - NVZ Appelhülsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nottuln - sonstige Lagen	≤ 100	-	-	690	-	-	-	-	1,4	-
Coesfeld - ZVB Innenstadt	1.070	≤ 100	610	-	7.950	3,4	≤ 0,2	1,8	-	25,5
Coesfeld - NVZ Lette	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coesfeld - sonstige Lagen	110	≤ 100	230	110	280	0,3	≤ 0,2	0,6	≤ 0,2	0,8
Dülmen - ZVB Innenstadt	930	≤ 100	370	-	7.620	2,9	≤ 0,2	1,0	-	25,0
Dülmen - NVZ Buldern	-	-	-	-	≤ 100	-	-	-	-	≤ 0,2
Dülmen - sonstige Lagen	780	≤ 100	130	≤ 100	3.140	2,3	-	0,3	≤ 0,2	8,2
Untersuchungsraum gesamt	4.270	340	1.610	990	25.160	13,2	1,2	4,3	2,0	76,2

(-) marginale Größenordnung
Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzprognose

Hinsichtlich der auch in diesem Abschnitt herausgestellten Aussagen zu Flächenleistungen sei auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen.

Entgegen den Aussagen von Stadt + Handel wird die im Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck errechnete Umsatz-Kaufkraft-Relation für das Sortiment Bekleidung von 155 % nicht unterschritten, sie wird sich gemäß den prognostizierten Berechnungen der BBE auf rd. 166 % erhöhen. Und

dies, obwohl sich neben den gestiegenen Sortimentsumsätzen, maßgeblich durch die KENTRUP-Erweiterung auch die Verbrauchsausgaben bzw. Kaufkraftpotenziale erhöht haben.

Selbstverständlich ergibt sich angesichts der Gesamtdimensionierung des Anbieters KENTRUP in Billerbeck für die relevanten Sortimente so eine Umsatz-Kaufkraft-Relation, die über die Versorgung allein der eigenen Bevölkerung hinausgeht, jedoch auch nicht derart hoch ausfällt, dass von einem sich weit über die Kreisgrenzen hinaus erstreckenden Einzugsgebiet auszugehen ist. Die höchsten Umsatzanteile stammen aus Billerbeck sowie den unmittelbar angrenzenden Grundzentren, die Bedeutung von Coesfeld und Dülmen sowie den diffusen Zuflüssen fällt deutlich geringer aus. Ihre Grenze findet die Höhe der Umsatz-Kaufkraft-Relation allerdings wiederum in den aus wirtschaftlicher Sicht realistischen Marktbindungsquoten in den einzelnen Herkunftsgebieten.

Auch fügen sich die prognostizierten Marktanteile in die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck ein. Hier wurde für Kunden aus Billerbeck ein Anteil von rd. 34 % angenommen, die Auswirkungsanalyse für die KENTRUP-Erweiterung geht vielmehr nur noch von rd. 21 % aus Billerbeck aus und berücksichtigt damit höhere Zuflüsse aus dem übrigen Einzugsgebiet.

Zwar ist eine flächenmäßig umfangreiche Erweiterung im Sortiment Bekleidung geplant und in Summe der Modernisierungsplanungen auch die Attraktivität des Anbieters nochmals erhöht, jedoch bleibt KENTRUP auch dann ein „Schuh- & Sporthaus“. Hieraus resultieren auch die unterschiedlichen, von Stadt + Handel als realitätsfern bewerteten, Marktanteile der Sortimente Schuhe/Lederwaren und Bekleidung. Während KENTRUP im Bereich Schuhe/Sport einer der wichtigsten Hauptanbieter im gesamten Einzugsbereich ist, ist das Sortiment Bekleidung vor allem in den Mittelzentren Coesfeld und Dülmen, genauso wie im nächstgelegenen Oberzentrum Münster, weitaus differenzierter aufgestellt, so dass hier deutlich mehr Einkaufsalternativen bestehen. Zudem ist bei Bekleidung die Orientierung auf spezielle Anbieter und Marken (z. B. C&A, P&C, H&M, Zara) größer, so dass es hier auch für KENTRUP sehr viel schwieriger sein wird größere Marktanteile im allgemeinen Bekleidungssegment zu erlangen. Der Fokus liegt hier sehr viel mehr auf sportlicher Alltagsbekleidung an der Schnittstelle zur Funktionsbekleidung als auf einem kompletten Sortimentswechsel als umfassender Bekleidungsanbieter.

Wie im BBE-Gutachten auf S. 31 ausgeführt wird, ist davon auszugehen, dass aus der Zone III, v. a. bei Bekleidung angesichts der vielfältigen eigenen Angebote aber nicht zu erwarten ist, dass nennenswerte Umsatzanteile generiert werden können. Hier hat sich in der zugehörigen Tabelle (Abbildung 12) leider ein Fehler eingeschlichen, hier müsste statt der 0/0% das Sternchen für marginal, nicht nachweisbar stehen. Gleiches gilt auch für die weiteren Nullen in der Tabelle.

Umsatzumverteilungen und städtebauliche Auswirkungen

In Bezug auf den Kritikpunkt eines unzureichenden Worst-Case-Ansatzes sei erneut auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen.

Eine kumulierte, auf einzelne Wettbewerber (v. a. die strukturprägenden Sportanbieter) bezogene Betrachtung der sortimentsgenauen Umsatzumverteilungen, würde aufgrund höherer Bestandsumsätze deutlich mehr verschwimmen, im Ergebnis aber unkritisch ausfallen. Allerdings wurden im Gutachten einzelbetriebliche Umlenkungen und Betroffenheiten der sortimentsgleichen Sportanbieter sehr wohl auf qualitativer Ebene diskutiert (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 36 ff).

Das von Stadt + Handel viel erwähnte Alleinstellungsmerkmal der Größe des Anbieters KENTRUP im Vergleich zu den strukturprägenden Sport-Wettbewerbern besteht bereits heute und jeder Anbieter hat sich dennoch einen eigenen Kundenstamm aufgebaut.

Die prognostizierten Marktanteile in den einzelnen Sortimenten lassen auch unter Berücksichtigung von weiteren Kaufkraftabflüssen an die Mittelzentren Coesfeld und Dülmen, das Oberzentrum Münster oder auch den Online-Handel durchaus noch Entwicklungen in den jeweiligen Grundzentren zu. Diese werden sich aufgrund des Fehlens größerer, gewachsener Betriebe allerdings überwiegend auf kleinteilige Ergänzungen beschränken. Zudem sei auch an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass die angenommenen Marktanteile im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bereits als ambitioniert zu bewerten sind.

Einzelbetriebliche Wettbewerbsverschärfungen führen nicht per se zu städtebaulichen Folgewirkungen, wie bereits unter dem Abschnitt Wettbewerbssituation angemerkt wurde.

Zusammenfassend sind die wenigen Argumente, die von Stadt + Handel in der gesamten Plausibilitätsprüfung wiederholt aufgeworfen werden, durch unsere Ausführungen zu widerlegen, so dass die aufgeworfenen Zweifel nach Auffassung der BBE ausnahmslos ausgeräumt werden können.

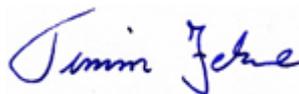
Wir hoffen, mit unseren Ausführungen zur Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel eine Grundlage für die notwendige Abwägung im Bauleitplanungsprozess liefern zu können. Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



Ann-Kathrin Lötz



Timm Jehne