



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Porta Westfalica

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	5
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	5
2.2 Qualität der Nahversorgung	6
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	8
3 Planstandort & Planvorhaben	12
3.1 Makrostandort.....	12
3.2 Mikrostandort	13
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	15
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	15
4 Untersuchungsraum	18
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	28
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	30
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	30
6.1.1 ZVB Hauptzentrum Hausberge.....	30
6.1.2 Nahversorgungszentrum Neesen.....	33
6.1.3 Nahversorgungszentrum Vennebeck	34
6.1.4 Nahversorgungszentrum Holzhausen	35
6.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte	37
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	38
6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes.....	39
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	40
6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation.....	40
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	42

7.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	42
7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	43
7.3	Bedeutung von Schwellenwerten	45
7.4	Exkurs: Randsortimente	47
7.5	Umlenkungswirkungen	48
8	Städtebauliche Bewertung	50
8.1	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	51
8.2	Bewertung des Gesamtvorhabens	53
9	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt	56
10	Zusammenfassung	58
11	Abbildungsverzeichnis	60

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

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Porta Westfalica liegen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung eines Discountmarktes in Hausberge vor. Der dortige ALDI-Discountmarkt am Fähranger soll um rd. 200 qm auf etwa 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß BauNVO.

Großflächige Planung

Für das Untersuchungsvorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Porta Westfalica sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEP NRW - Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" eintreten können.

Prüfung nach § 11 Abs.
3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

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

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?

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

Weitere Bewertungen

- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Mai 2015 durch die Firma ALDI GmbH & Co.KG in Rinteln beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Christian Paasche von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.¹

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

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen handelt es sich insbesondere um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatistische
Daten

¹ Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

- Erhebungen im Rahmen des Handelsreportes Ostwestfalen-Lippe, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2013
- Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2013

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2015

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

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebspezifischer Flächenproduktivitäten³ erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation.

Beurteilung der Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Mag-

Städtebauliche Analyse

² Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

³ EHI Retail Institute, Köln 2015

netbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

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

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

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

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

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

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

„Regelvermutung“

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

Großflächigkeitsgrenze
800 qm VKF

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

Widerlegung
„Regelvermutung“

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

ergeben.

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

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

Der LEP „Großflächiger Einzelhandel“ NRW greift die besondere Bedeutung der Nahversorgung für die Zentrenentwicklung explizit auf. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.

Zielvorgaben
Landesplanung

Ausnahmsweise sind diese jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ den dort genannten Ausnahmeregelungen genügen (Ziel2) oder aber den Bestimmungen des Ziels 7 unterliegen.

2.2 Qualität der Nahversorgung

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

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen

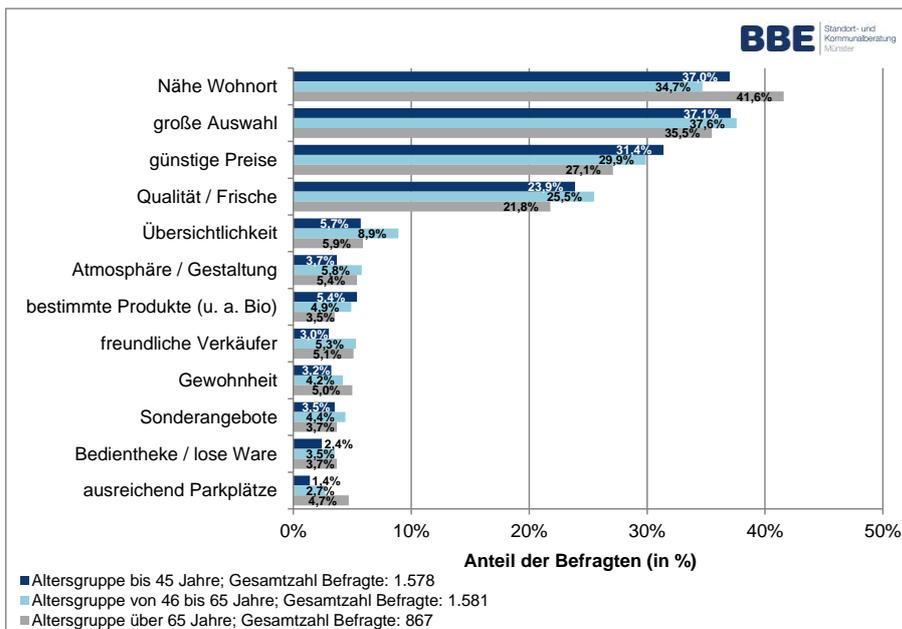
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

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

sog. 35 %-Regel

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

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes



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

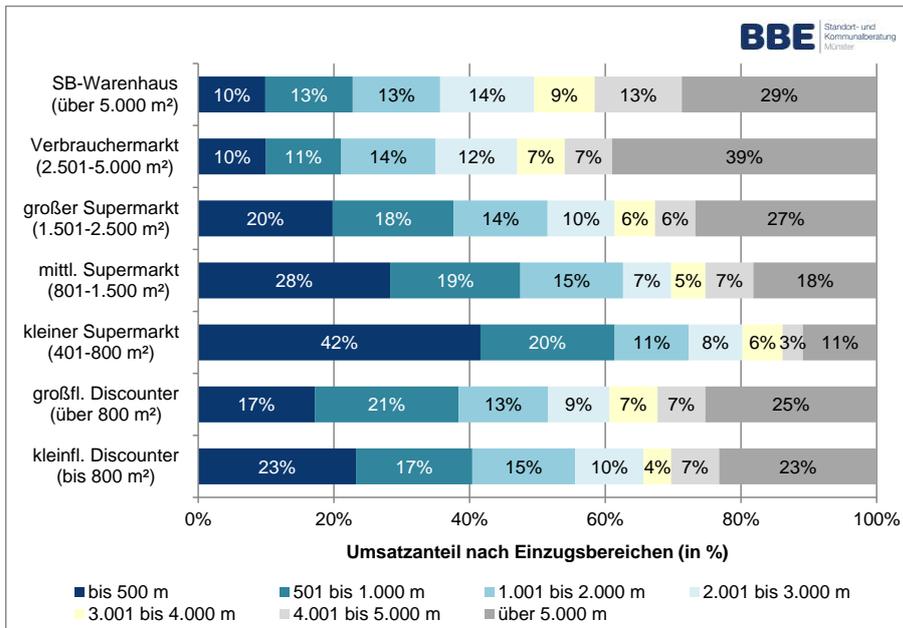
Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies

Determinanten des Einzugsbereiches

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

bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine wesentliche Rolle.

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



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

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

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

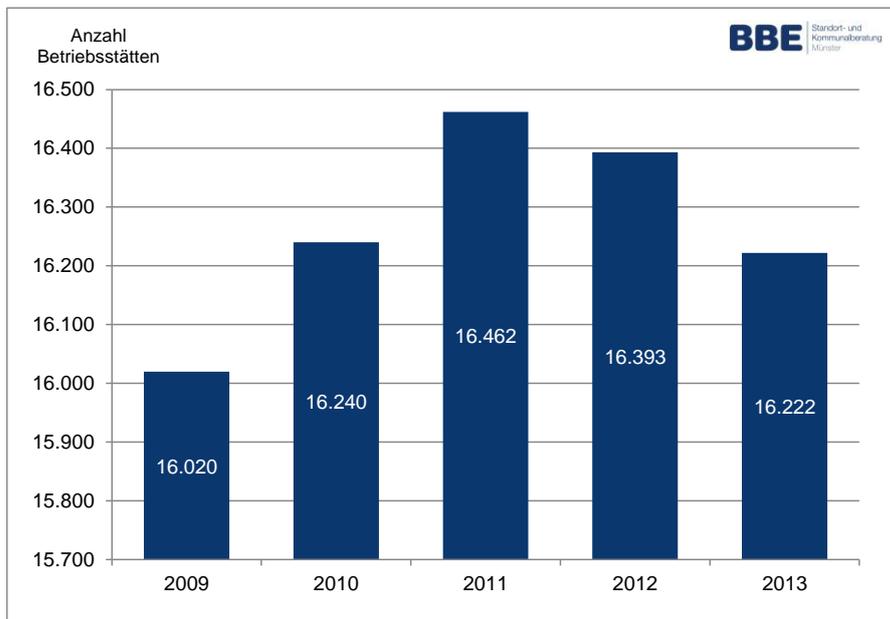
Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2012 sogar ein Rück-

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

gang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

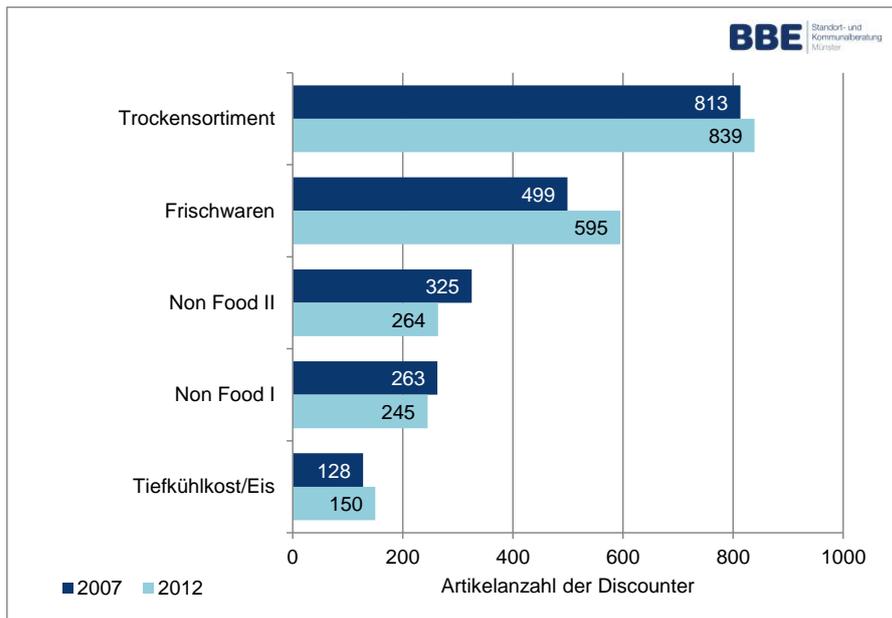


Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

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

Veränderte
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind insbesondere gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

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

Steigende Verkaufsflächenansprüche

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

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl⁵ führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

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

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

Veränderte
Flächenleistungen

worst-case-Ansatz

⁵ Eine Erweiterung des bereits vorhandenen Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte in Porta Westfalica Hausberge. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

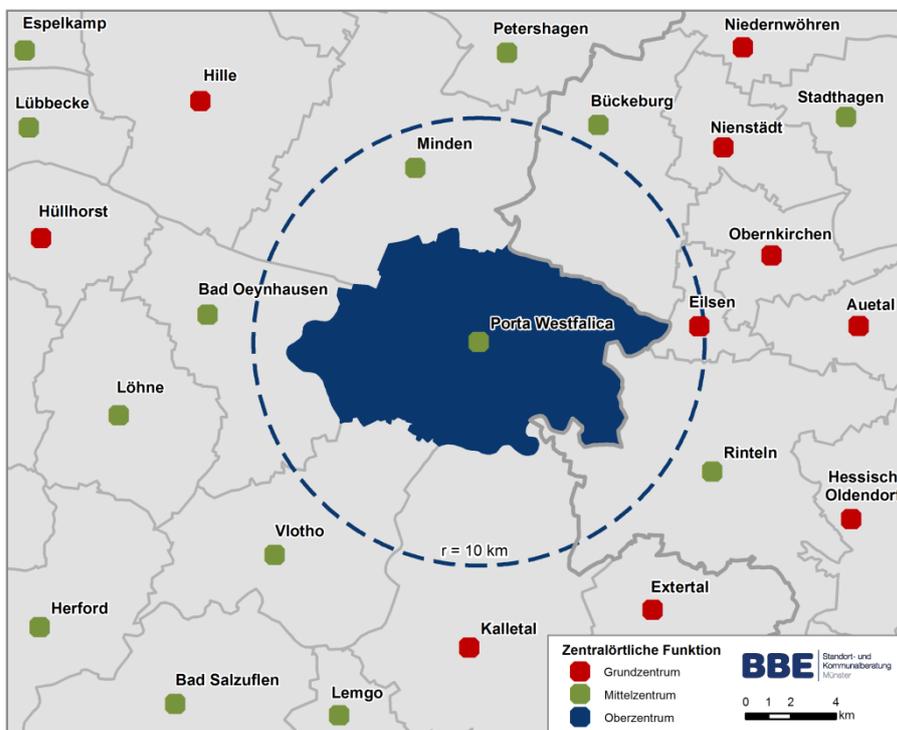
Die Stadt Porta Westfalica liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke in der Region Ostwestfalen-Lippe. Unmittelbar an das Stadtgebiet von Porta Westfalica angrenzende Kommunen sind im Westen die Stadt Bad Oeynhausen und im Norden die Stadt Minden aus dem Kreisgebiet Minden-Lübbecke. (Nord-)Östlich grenzt Porta Westfalica an die Städte Bückeburg, Rinteln und die Samtgemeinde Eilsen (alle Landkreis Schaumburg) in Niedersachsen. Weitere nordrhein-westfälische Nachbarkommunen sind im Süden bzw. Südwesten Kalletal (Kreis Lippe) und Vlotho (Kreis Herford).

Die Stadt übernimmt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Lage im Raum

Ausgewiesenes
Mittelzentrum

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



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

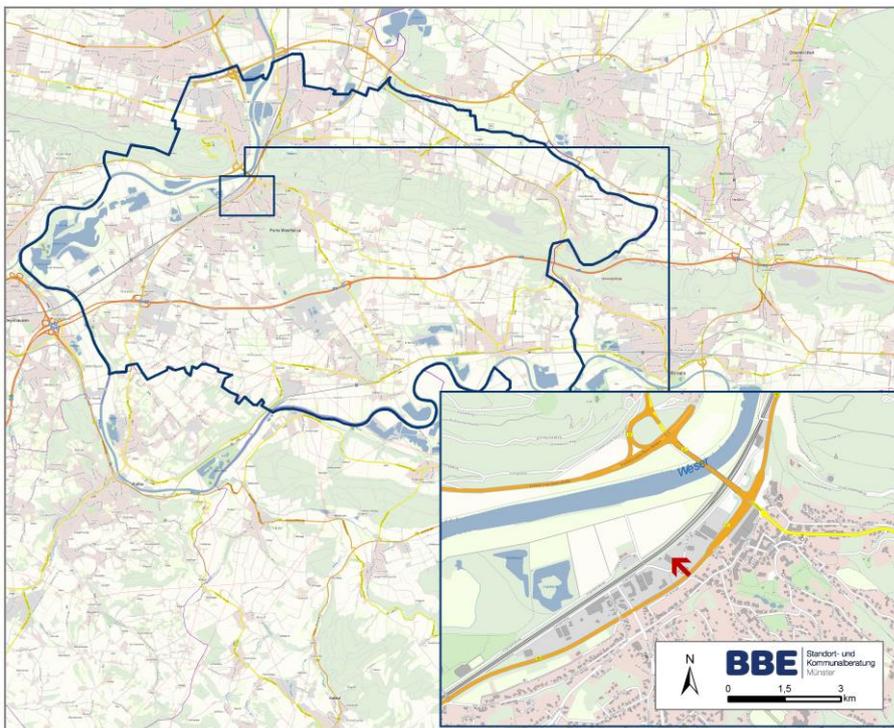
Die Stadt Porta Westfalica verzeichnet zum 31.12.2014 eine Einwohnerzahl von 35.347 Einwohnern. Porta Westfalica ist geprägt durch eine dezentrale Siedlungsstruktur, bedingt durch den Zusammenschluss von insgesamt 15 überwiegend dörflich strukturierten Ortsteilen. Der Ortsteil Hausberge als Siedlungsschwerpunkt und Verwaltungssitz sowie Holzhausen und Barkhausen verfügen über die höchsten Bevölkerungszahlen. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 105 km² liegt die Einwohnerdichte in Porta Westfalica damit bei etwa 337 Einwohner / km².

Etwa 35.350 Einwohner

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet im Siedlungsbereich der Stadt Porta Westfalica innerhalb des Ortsteils Hausberge.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Der Vorhabenstandort liegt im Ortsteil Hausberge innerhalb eines überwiegend gewerblich geprägten Umfeldes. Die räumliche Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hausberge beträgt etwa 200 Meter, ist allerdings durch die viel befahrene Bundesstraße B 482 getrennt. Durch eine Unterführung ist der zentrale Versorgungsbereich in etwa 400 Metern fußläufig angebunden.

Standortumfeld

Abb. 8: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorhanden, so dass der Standort eine solitäre Einzelhandelslage einnimmt. Agglomerationseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

Keine Agglomerations-
effekte

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Gebietserschließungsstraße „Findelstraße“, die im Osten nach einigen Metern im Kreuzungsbereich der gut frequentierten Bundesstraße B 482 mündet.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Porta Westfalica ist der Standort des Vorhabens als solitärer Nahversorgungsstandort eingeordnet worden.

Regionalplan
Einordnung in das
Zentrenkonzept

Abb. 9: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

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

Stellung und
Flächenzuschnitt

Abb. 10: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist großzügig bemessen.

Stellplatzangebot

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine wesentliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung⁶ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.⁷ Es wird somit eine maximale Flächenleistung⁸ angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher un-

Maximale
Flächenleistung

⁶ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

⁷ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

⁸ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

wahrscheinlich ist.⁹ Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber ALDI weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal in den vergangenen Jahren eine Flächenleistung von 5.670 € (brutto) pro qm aus.

Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	900	75%	5.670	5.103	5.300	4.770
Non Food I	144	12%	5.670	816	5.300	763
Non Food II	156	13%	5.670	885	5.300	827
Gesamt	1.200	100%		6.804		6.360

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.2). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Durch Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte kann unter Umständen eine Aufwertung des bestehenden Bestandes erfolgen. Anders als bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren ist bei Solitärstandorten durch eine Verkaufsflächenerweiterung bei ansonsten gleichbleibenden Rahmenbedingungen nicht von einer Steigerung der Flächenleistung für den bestehenden Bestand auszugehen, zumal eine Erweiterung des bereits vorhandenen Angebotes nicht stattfindet (siehe Kap. 2.3). Die zusätzlichen Flächen werden insbesondere für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. verwendet und führen zu prozentual geringeren Umsatzsteigerungen. Aus Gründen der Maximalbetrachtung soll für den Flächensaldo der Höchstwert angesetzt werden, auch wenn er in der wirtschaftlichen Realität so nicht eintreten wird.

Erweiterungssaldo

Keine Aufwertung des Bestandes

⁹ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	150	75%	5.670	851	5.300	795
Non Food I	24	12%	5.670	136	5.300	127
Non Food II	26	13%	5.670	147	5.300	138
Gesamt	200	100%		1.134		1.060

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von 200 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 1,1 Mio. € generieren.

Maximal 1,1 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (174 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹⁰ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹¹) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 26 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.4).

Etwa 87 % nah-
versorgungsrelevant

¹⁰ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹¹ Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.4)

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

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

Differenzierung
nach Fristigkeit

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

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

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

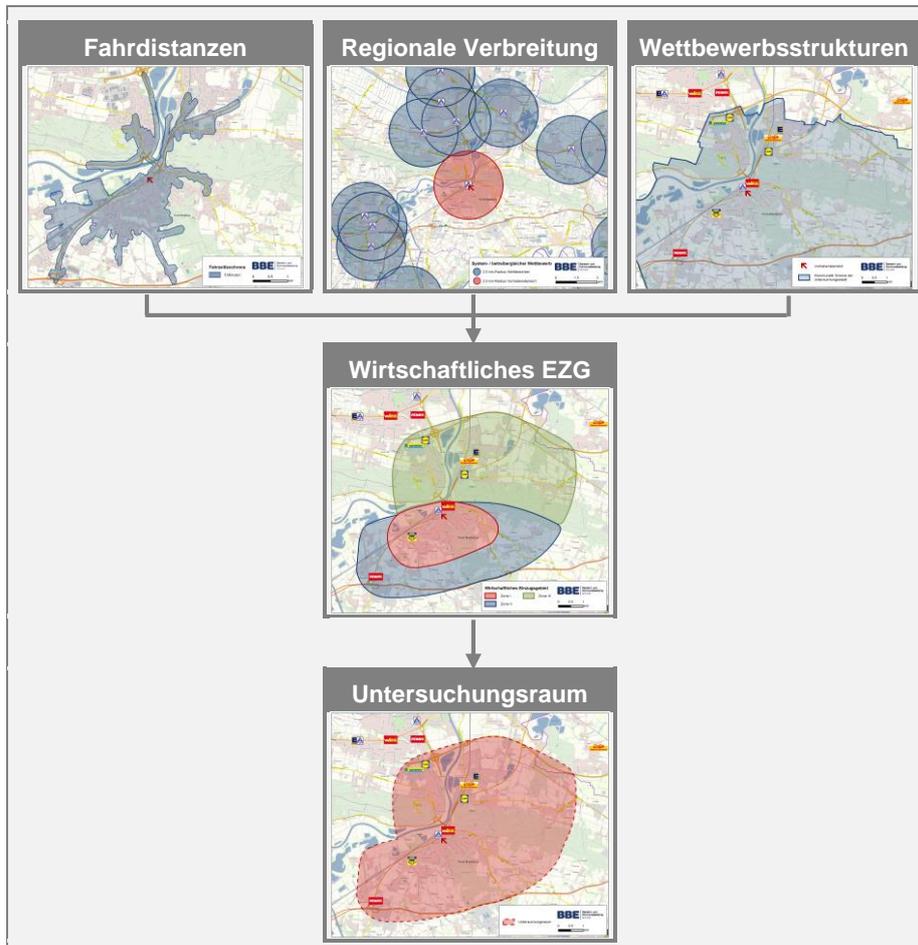
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

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

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 5 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche wesentlichen Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?

Anhaltspunkte zur
Festlegung des Unter-
suchungsraumes

Abb. 13: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

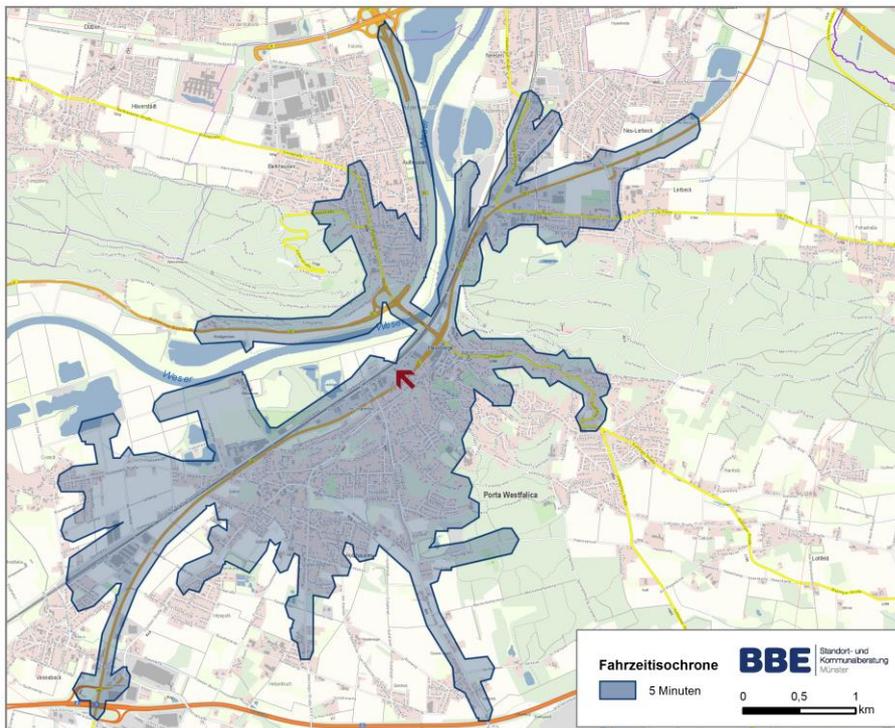
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende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

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 5-Min-Fahrisonchone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum Nahbereich

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

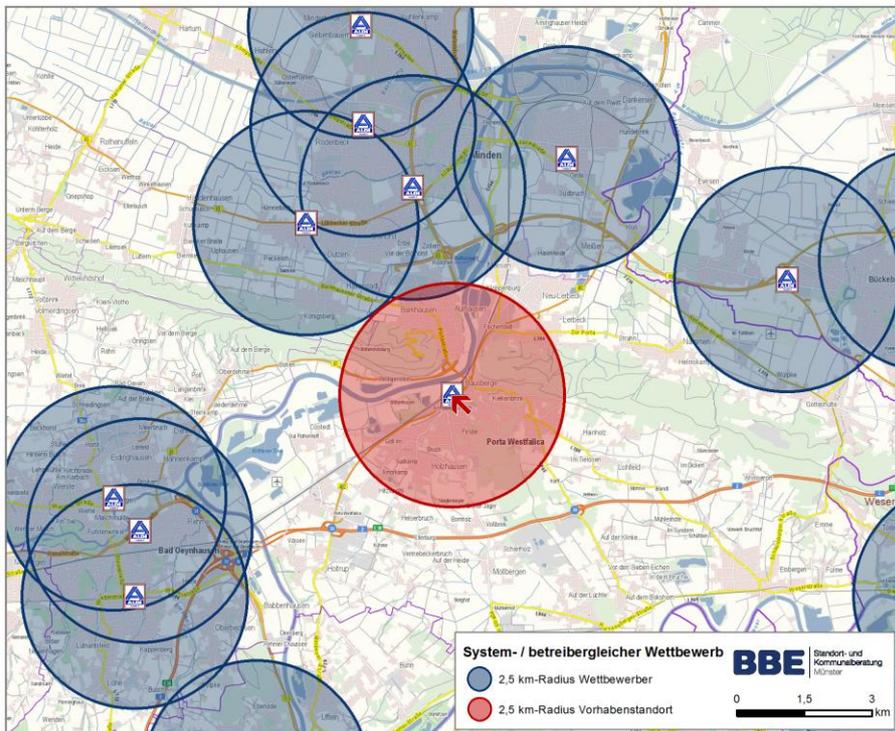
Abb. 14: 5-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

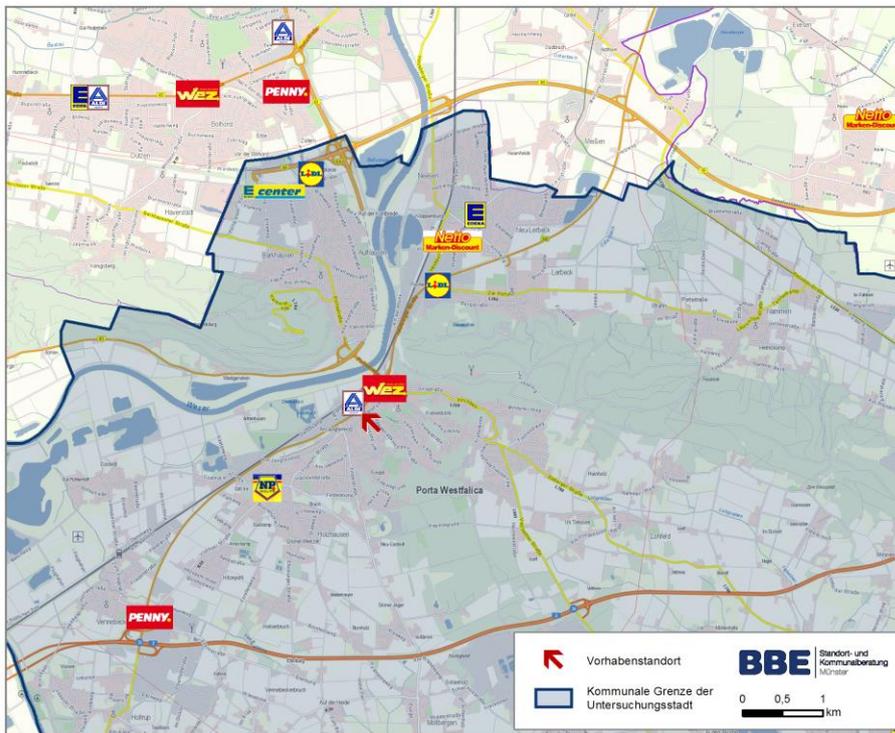
Abb. 15: Radiale Abgrenzung ($r=2,5$ km) betreibergleicher Märkte

Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld

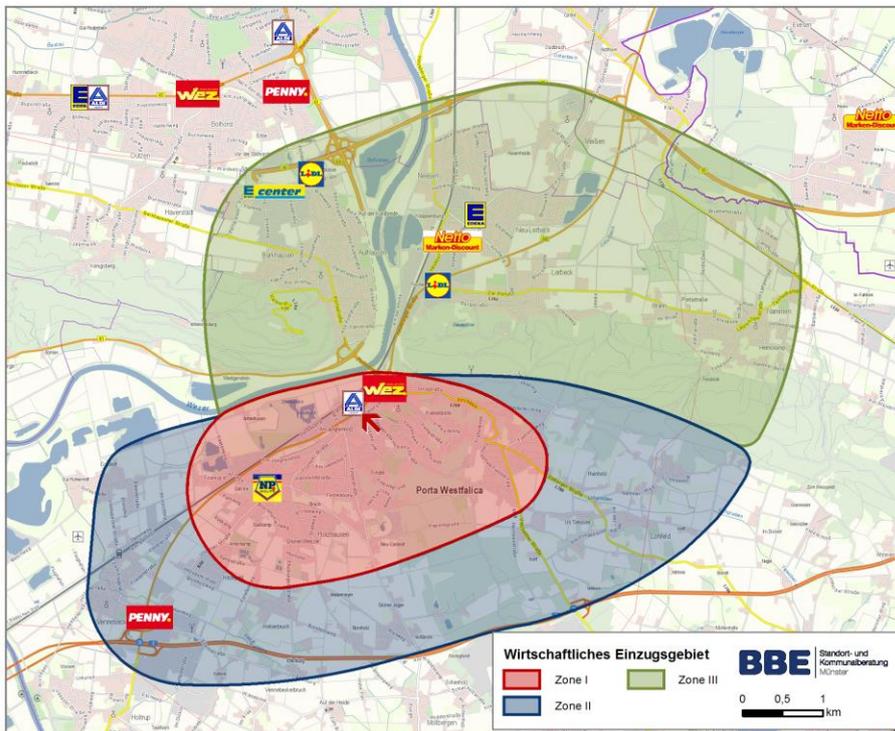


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Ergebnis: Abgrenzung
wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 17: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

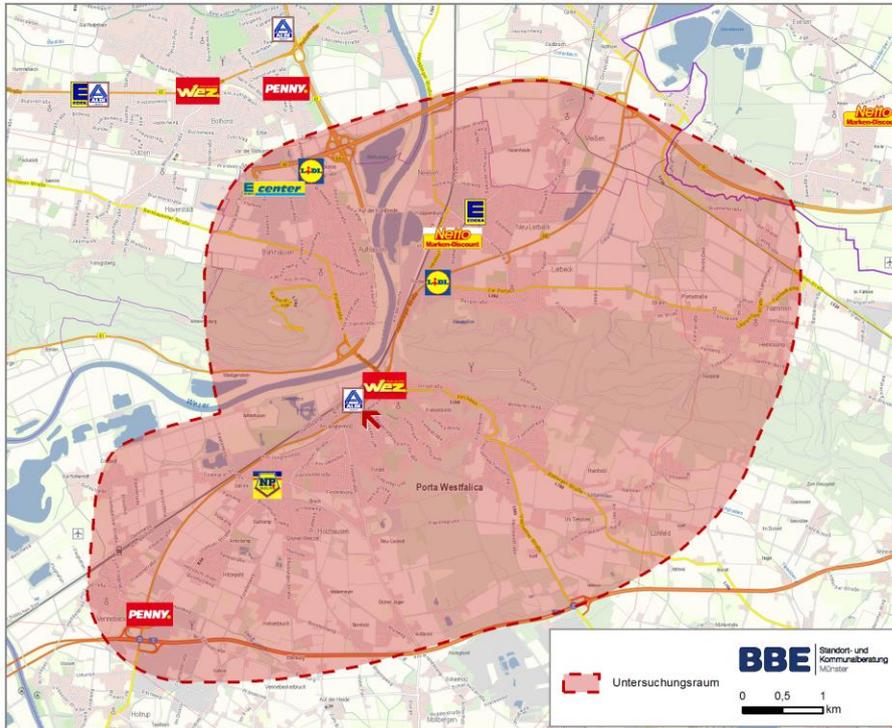
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des Ortsteils Hausberge eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Stadtquartiere eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt die Grundlage zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die hier vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Abb. 18: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Streuumsätze

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

Gefahr des „Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf die nachfolgenden Ortsteile von Porta Westfalica:

- Hausberge
- Holzhausen
- Lerbeck
- Lohfeld
- Nammen

- Neesen
- Barkhausen

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Kritische Würdigung
begrenzender
Angebotsstandorte

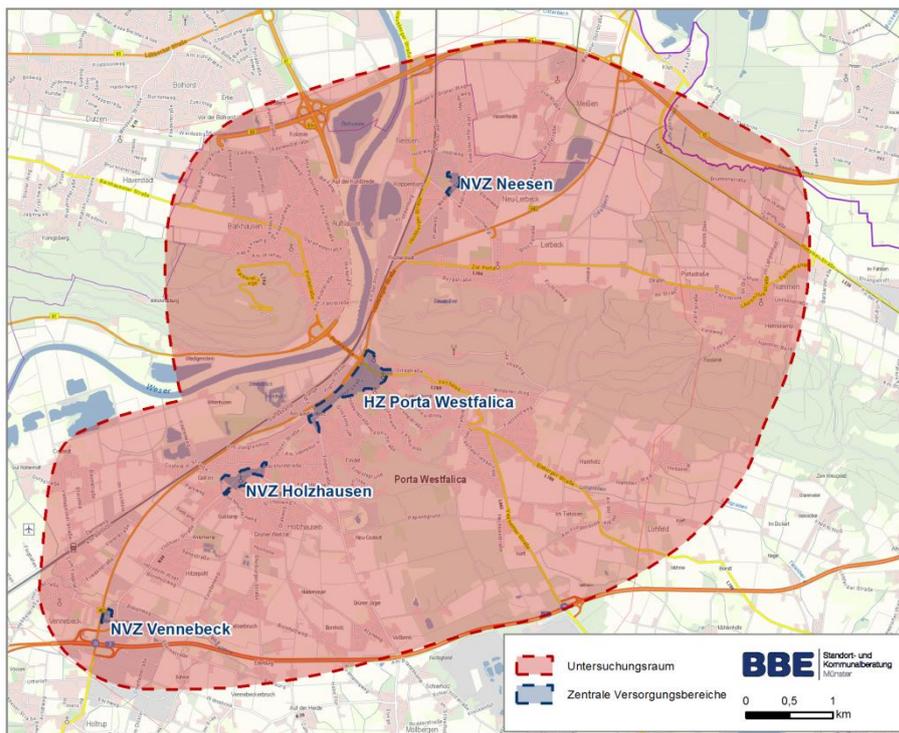
Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

Differenzierung nach
Lagequalitäten

- ZVB Hauptzentrum Hausberge
- Nahversorgungszentrum Neesen
- Nahversorgungszentrum Holzhausen
- Nahversorgungszentrum Vennebeck

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden zudem die solitären Nahversorgungsstandorte als Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung sowie auch der Fachmarktstandort einbezogen.

Abb. 19: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015; Einzelhandelskonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht als „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen.

Sonstige Standorte

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfstträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹² zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2015 pro Kopf insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 20: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.014
Bäckerei / Metzgerei	288
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261
Gesamt	2.564

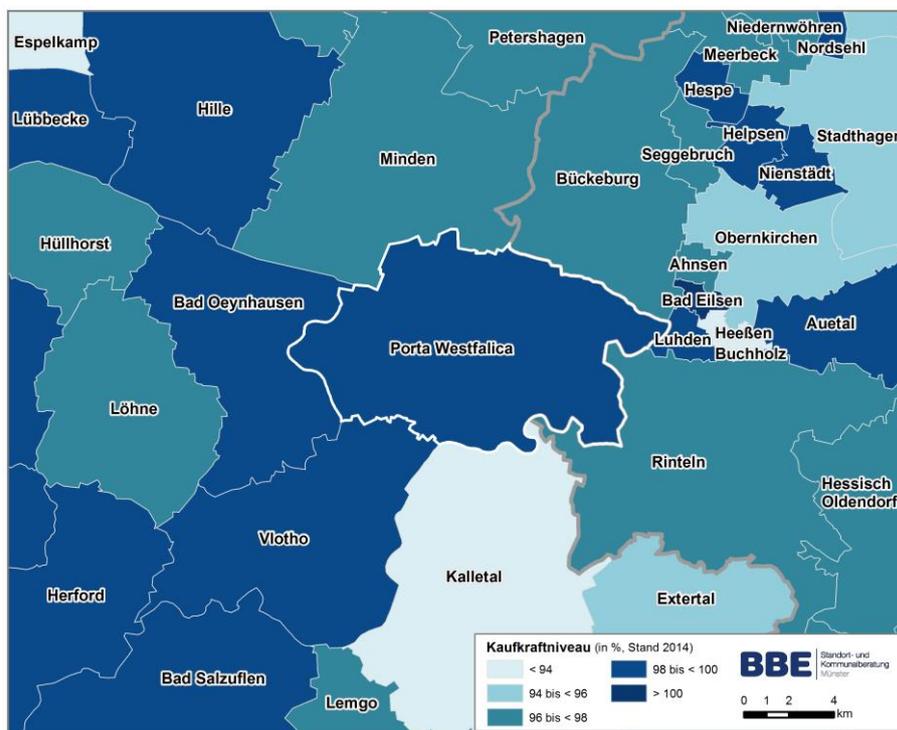
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2015 in der Stadt Porta Westfalica eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 99,77 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 0,23 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

¹² Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 21: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015;
© GeoBasis-DE / BKG 2015

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Porta Westfalica in Höhe von insgesamt rd. 90,4 Mio. € für das Jahr 2015.¹³

Kaufkraftpotenzial

Abb. 22: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner	Kaufkraft in Tsd. €				
		Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Porta Westfalica	35.347	99,77	71.012	10.180	9.190	90.382
Gesamt	35.347		71.012	10.180	9.190	90.382

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015

¹³ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

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

Grundlage: Begehungen

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

Schützenswerte
Standortbereiche im
Untersuchungsraum

- ZVB Hauptzentrum Hausberge
- ZVB Nahversorgungszentrum Neesen
- ZVB Nahversorgungszentrum Holzhausen
- ZVB Nahversorgungszentrum Vennebeck

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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die solitären Nahversorgungsstandorte als Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung sowie die Fachmarkttagglomeration Porta Markt in die Modellrechnung einbezogen worden.

Sonstige Standortlagen

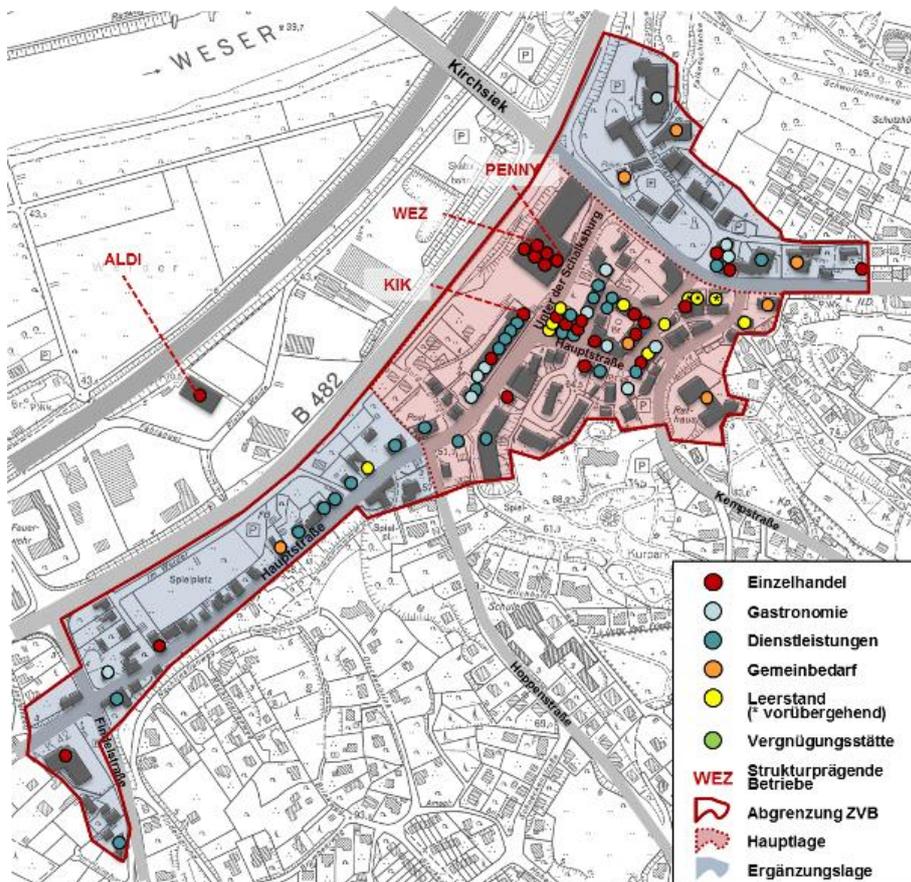
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

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

6.1.1 ZVB Hauptzentrum Hausberge

Das Hauptzentrum der Stadt Porta Westfalica befindet sich im Ortsteil Hausberge. Der Einkaufsbereich erstreckt sich entlang des Verlaufes der Hauptstraße, der Straße „Unter der Schalksburg“, dem „Kirchsiek“ sowie der „Schalksburgstraße“ und angrenzenden Straßen. Die äußeren Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches werden durch die B 482, die Bebauungsgrenzen sowie die topographischen Gegebenheiten bestimmt.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 23: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Hausberge¹⁴

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

Innerhalb des Zentrums werden vorrangig Güter des kurzfristigen Bedarfes angeboten. In den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen ist der Angebotsbesatz im Ortszentrum Hausberge nur sehr schwach ausgeprägt, ebenso gibt es kaum filialisierte Anbieter. Innerhalb des Ortszentrums von Hausberge ist durch die kleinräumigen, historisch geprägten Bebauungsstrukturen bedingt überwiegend kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, ergänzt um Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen, anzutreffen. In unmittelbarer Randlage des gewachsenen Ortskerns ist es mit der Etablierung eines modernen Fachmarktes gelungen, die Versorgungssituation im Zentrum zu stärken sowie zur Frequenzverbesserung zu nutzen, wenngleich sich im Bereich der SCHALKSBURG PASSAGE sowie auch über das Ortszentrum verteilt einige Leerstände befinden.

Nutzungsstrukturen,
Einzelhandelsbesatz

¹⁴ Der PENNY-Markt innerhalb des Hauptzentrums ist mittlerweile aufgegeben worden, die Nachnutzung erfolgte durch einen Getränkemarkt WEZ.

Abb. 24: Fotos Hauptzentrum Porta Westfalica

Quelle: eigene Fotos

Wesentlicher Magnetbetrieb und Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen innerhalb des Hauptzentrums ist der Supermarkt WEZ nebst Getränkemarkt, der sich in einer modernen und leistungsfähigen Betriebsanlage etabliert hat.

WEZ als Magnetbetrieb

Abb. 25: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Neben dem WEZ befinden sich innerhalb des Ortszentrums kleinteilige Anbieter im projektrelevanten Sortimentsbereich z. B. aus dem Ladenhandwerk oder Apotheken sowie ein Getränkeabholmarkt im südwestlichen Bereich des Hauptzentrums. Insgesamt finden sich hier 11 Betriebe mit etwa 3.400 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung angesichts der geringen Ortsgröße als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁵

KURZBEURTEILUNG

- Das Hauptzentrum der Stadt Porta Westfalica weist eine gute Ausstattung mit Nahversorgungssortimenten aus.
- Insgesamt kann die Ausgangssituation hinsichtlich der Nahversor-

Fazit

¹⁵ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

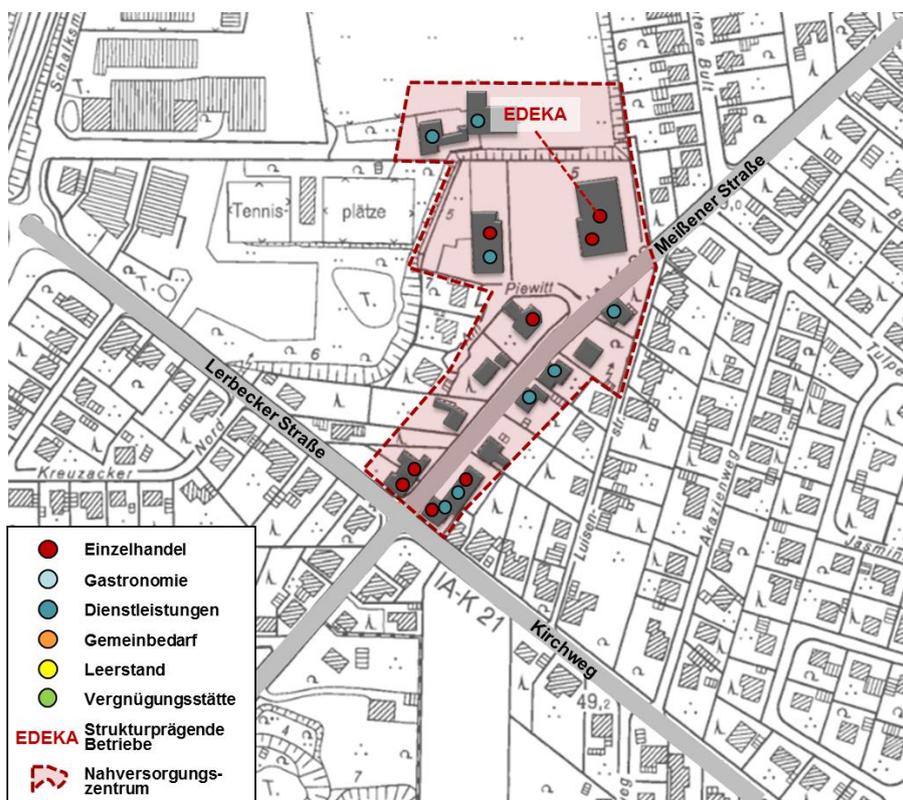
gungsfunktion als stabil eingestuft werden.

6.1.2 Nahversorgungszentrum Neesen

Das Nahversorgungszentrum im rd. 2.200 Einwohner großen Ortsteil Neesen erstreckt sich vom Standort des EDEKA-Marktes in südwestliche Richtung bis zum Kreuzungsbereich Meißener Straße / Lerbecker Straße / Kirchweg. Es befindet sich in etwa 2 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – NVZ Neesen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

Innerhalb der Ortslage von Neesen findet sich an der Ortsdurchgangsstraße Meißener Straße eine kleinräumige Nutzungsverdichtung. Rund um den Lebensmittelmarkt haben sich straßenbegleitend weitere, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie einige Dienstleistungen angesiedelt.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Wesentlicher Anbieter innerhalb des Ortszentrums ist der EDEKA-Markt Thielking, der mit einem ansprechenden Marktauftritt sowie einer angesichts der Ortsgröße leistungsfähigen Betriebsanlage eine Versorgungsfunktion überwiegend für den Naheinzugsbereich im Norden der Stadt übernimmt.

Magnetbetrieb

Abb. 27: Fotos Nahversorgungszentrum Neesen



Quelle: eigene Fotos

Ergänzt um einzelne Ladenhandwerksbetriebe und eine Apotheke finden sich im Zentrum 5 Betriebe mit etwa 1.100 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Nahversorgungszentrum hat einen gewissen Zentrencharakter und übernimmt eine quartiersbezogene Versorgungsfunktion für den Ortsteil Neesen.
- Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation kann angesichts der Ortsgröße als stabil eingestuft werden.

6.1.3 Nahversorgungszentrum Vennebeck

Das Nahversorgungszentrum Vennebeck liegt im südwestlichen Siedlungsraum der Stadt Porta Westfalica. In einem teilweise gewerblich geprägten Umfeld übernimmt es gleichwohl eine Versorgungsfunktion für Vennebeck und Holtrup. Der abgegrenzte Bereich befindet sich rund um den dortigen PENNY-Markt an der Ellenstraße.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – NVZ Vennebeck



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

Innerhalb des ZVB finden sich neben dem Magnetbetrieb PENNY weitere Einzelhandelsnutzungen. Aufgrund einer geringen Nutzungsdichte ist allerdings kein ausgeprägter Zentrencharakter festzustellen-

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Insgesamt finden sich hier 4 Betriebe mit zusammen 850 qm Verkaufsfläche.

850 qm VKF

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen für den südwestlichen Siedlungsraum.
- Trotz einer relativ schwachen Ausstattung kann die Ausgangssituation als stabil betrachtet werden.

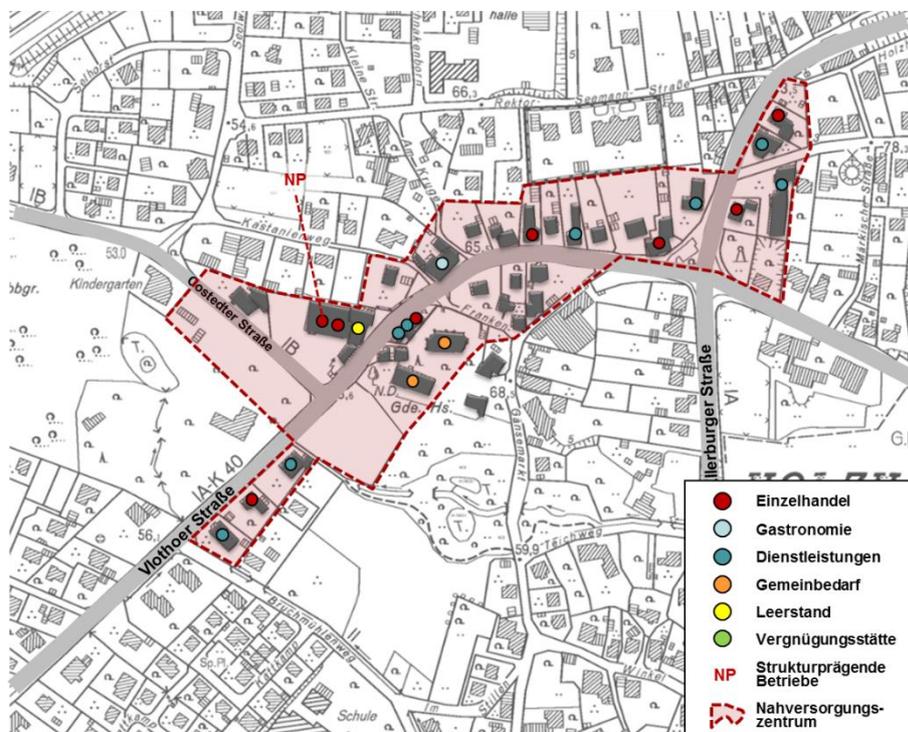
6.1.4 Nahversorgungszentrum Holzhausen

Ein weiteres Nahversorgungszentrum befindet sich im Ortsteil Holzhausen mit seinen rd. 4.200 Einwohnern. Die Abgrenzung des Zentrums erstreckt sich entlang der Vlothoer Straße von der Einmündung der Hackfeldstraße über den Kreisverkehr hinweg in südwestliche Richtung

Räumliche Ausdehnung

bis zur Einmündung des Bruchmühlenweges. Das Nahversorgungszentrum befindet sich in knapp 3 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – NVZ Holzhausen¹⁶



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

Im Ortsteil Holzhausen hat sich entlang der Vlothoer Straße ein kleiner Zentrenbereich mit einer aufgelockerten, dörflich geprägten Angebotsverdichtung aus Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen sowie einzelnen Gemeinbedarfseinrichtungen herausbilden können.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Als wesentlicher Anbieter und Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums agiert der Discountmarkt NP mit der Bäckerei CAMEN in der Vorkassenzzone.

NP-Markt als
Magnetbetrieb

¹⁶ Die kartographische Darstellung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt noch nicht die Verlagerung des NP-Marktes auf die gegenüberliegende Straßenseite.

Abb. 30: Fotos Holzhausen



Quelle: eigenes Foto

Insgesamt sind im Zentrum 4 Betriebe mit etwa 800 qm Verkaufsfläche ansässig, so dass hiermit die wohnortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sichergestellt ist.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Aufgrund der Lage und Dimensionierung übernimmt das Nahversorgungszentrum mit seinen dörflichen Strukturen eine Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Holzhausen.
- Angesichts der Siedlungsstruktur ist die versorgungsstrukturelle Ausgangssituation nach Modernisierung des NP-Marktes als stabil einzuordnen.

6.1.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht unmittelbar innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden. Aufgrund ihrer fehlenden Standortqualität in z. T. städtebaulich nicht integrierter bzw. gewerblich geprägter Lage sowie der fehlenden Nutzungsmischung mit anderen Nutzungen erfüllen diese Solitärstandorte nicht die Voraussetzungen zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche. Dennoch übernehmen sie als Bestandteile des gesamtstädtischen Versorgungsnetzes eine schützenswerte Versorgungsfunktion im Rahmen der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung.

Sonstige Solitärstellen

Hierzu gehören neben dem Vorhabenstandort die Standorte

- LIDL, Barkhausen
- NETTO, Neesen-Süd

Discountmärkte als Solitärstandorte

- LIDL, Lerbeck

Die beiden Betriebsstätten der Firma LIDL verfügen über weitestgehend marktgerechte Anlagen. Der NETTO-Markt in Neesen hingegen hat eine Betriebsanlage, die insbesondere hinsichtlich ihrer Verkaufsflächendimensionierung nur noch eingeschränkt den marktüblichen Gegebenheiten entspricht.

Abb. 31: Solitäre Nahversorgungsstandorte



Quelle: eigene Fotos

Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen neben ihrer Nahversorgungsfunktion zudem eine Versorgungsfunktion für den erweiterten Einzugsbereich.

Erweiterter
Einzugsbereich

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung bzw. Abwägung relevant sind.

Hervorzuheben ist als leistungsfähigster Angebotsstandort im Stadtgebiet sowie auch regional bedeutsamer Standort der PORTA MARKT, in dem neben einem modernen und sehr leistungsfähigen E-CENTER weitere projektrelevante Anbieter wie z. B. ein Drogeriemarkt ROSSMANN und ergänzende Fachanbieter ansässig sind. Mit insgesamt etwa 62.000 qm Verkaufsfläche für den gesamten Sonderstandort bzw. etwa 5.000 qm im projektrelevanten Bereich geht die Funktion des Standortes deutlich über eine Nahversorgungsfunktion hinaus.

PORTA MARKT

Abb. 32: Anbieter PORTA MARKT



Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in sonstigen Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) verteilt über die einzelnen Ortsteile innerhalb des Untersuchungsraumes, z. T. auch in städtebaulich integrierter Lage vorgehalten.

Sonstige Lagen

6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes

Neben den Angebotsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich teilweise leistungsfähige Angebotsstrukturen, die über eine Funktion als Nahversorger hinausgehen und die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes bestimmen.

Über die bereits erwähnten bzw. kartierten Angebotsstätten der Firma ALDI sind es insbesondere die großen Supermärkte bzw. SB-Warenhäuser sowie die weiteren Discountanbieter, welche das wirtschaftliche Einzugsbereiches begrenzen.

Abb. 33: Fotos Wettbewerbsstandorte ALDI¹⁷

Quelle: eigene Fotos

¹⁷ Standort Minden, An der Grille; Bad Oeynhausen, Werster Straße

6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 44 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 14.800 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

44 Betriebe; 14.800 qm

Abb. 34: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	3	6,8%	6.900	46,6%	25.700	41,7%
Discountmärkte	5	11,4%	3.700	25,0%	16.500	26,7%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	22	50,0%	1.200	8,1%	5.900	9,6%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	8	18,2%	700	4,7%	5.200	8,4%
sonstige Angebotsformen*	6	13,6%	2.300	15,5%	8.400	13,6%
Gesamt	44	100,0%	14.800	100,0%	61.700	100,0%

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

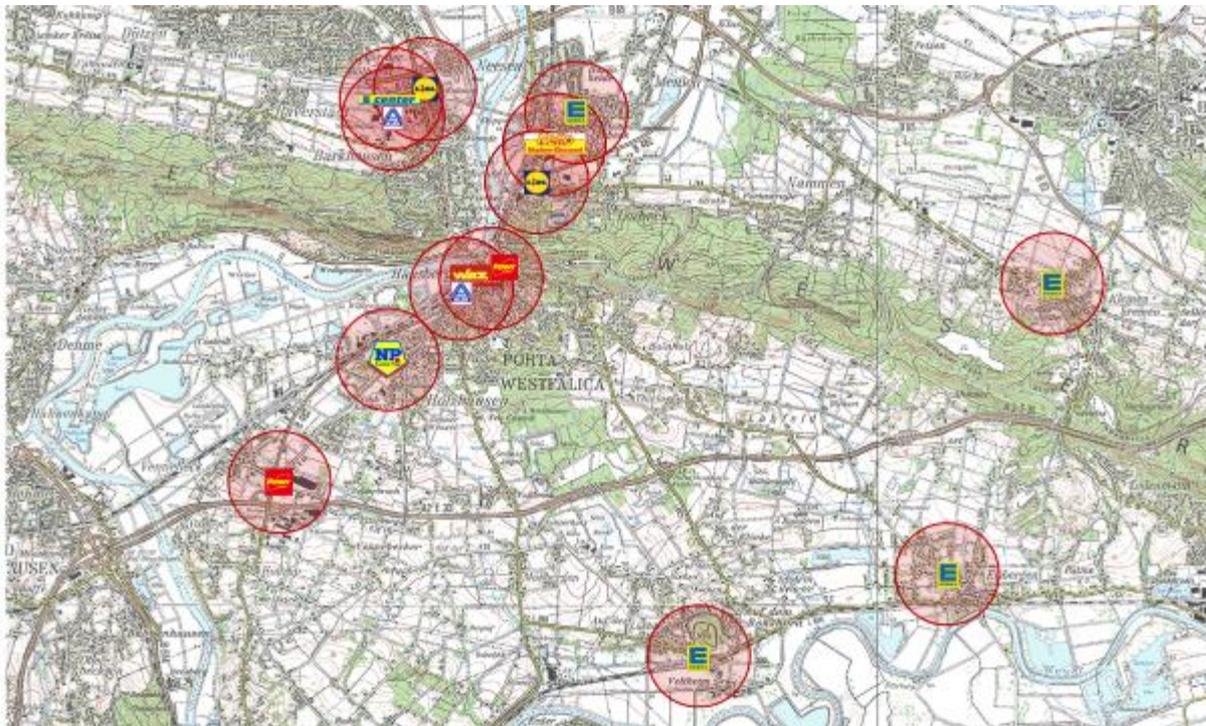
6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

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

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius¹⁸ gezogen worden.

Fußläufige
Erreichbarkeit

¹⁸ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Abb. 35: Nahversorgungssituation in der Stadt Porta Westfalica¹⁹

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

Insgesamt kann für die Stadt Porta Westfalica, trotz einzelner Veränderungen seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, ein vielfältiges und dezentrales Angebot der Nahversorgung konstatiert werden, wenngleich sich in einigen Ortsteilen aufgrund geringer Bevölkerungszahlen und somit einer fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit keine größeren, wohnungsnahen Versorgungsstrukturen etablieren konnten (z. B. Ortsteil Nammen).

Gute räumliche
Versorgung

¹⁹ Die Betriebsstätten von PENNY innerhalb des Hauptzentrums Hausberge sowie die ALDI-Filiale im PORTA MARKT wurden zwischenzeitlich aufgeben.

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

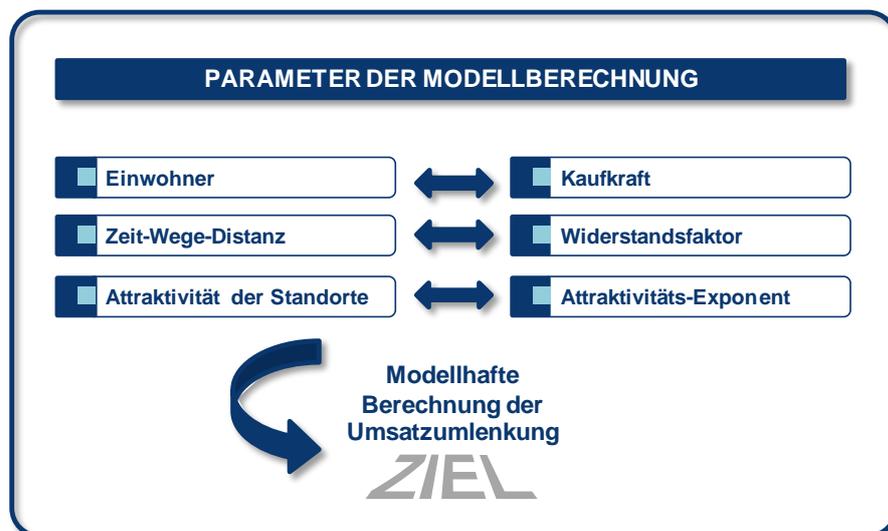
Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Modellparameter

Abb. 36: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung²⁰ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das

Neue Verflechtungen

²⁰ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehender Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

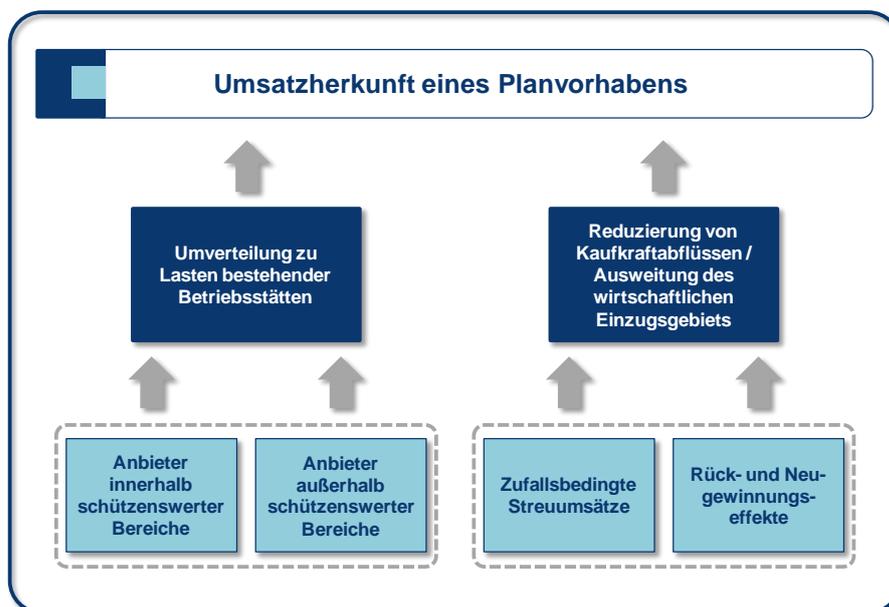
vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

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

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

Streuumsätze

Abb. 37: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungszusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

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

7.3 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandels-großvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie²¹ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.²² Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.²³ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird demnach die Frage eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist

Städtebauliche
Betrachtung

²¹ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

²² OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

²³ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²⁴

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

Funktionsstörung

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

Modellparameter

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

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 1,1 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo).

Maximal 1,1 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente einzuordnen.

²⁴ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

7.4 Exkurs: Randsortimente

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

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

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

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

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

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

Abb. 38: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma ALDI, 2015

In den Abbildungen 11 und 12 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die

dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch alle angebotenen Sortimenten dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 147.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimenten oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsfächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung
möglich

7.5 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar²⁵, so dass sich die nachfolgenden Ausfüh-

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

²⁵ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

rungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Abb. 39: Umlenkungswirkungen²⁶

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
01-ZVB Hauptzentrum Hausberge	11	3.400	11.000	135	1,2%	126	1,1%
02-ZVB NVZ Neesen	5	1.100	4.700	118	2,5%	110	2,4%
03-ZVB NVZ Holzhausen	4	800	2.900	87	3,0%	81	2,8%
04-NVZ Vennebeck	4	1.600	8.000	114	4,4%	106	4,1%
05-Solitäre Nahversorgungsstandorte	3	5.000	20.000	220	1,7%	205	1,6%
06-PORTA MARKT	7	600	2.900	198	1,0%	185	0,9%
07-sonstige Lagen	9	558	2.880	---	---	---	---
Streuumsätze	---	---	---	99		92	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

Streuumsätze

²⁶ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.4)

8 Städtebauliche Bewertung

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein²⁷:

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

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

²⁷ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Um möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen werden.

Abwägungsrelevante
Spannbreite

8.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

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

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Hausberge zu Umlenkungseffekten von maximal 1,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Schädliche Folgewirkungen für die Anbieter innerhalb des Hauptzentrums lassen sich hieraus nicht ableiten.

Hauptzentrum

Absatzwirtschaftlich betroffen von der Erweiterungsplanung ist innerhalb des Hauptzentrums der örtliche Supermarkt WEZ. Der Anbieter ist wesentlicher Magnetbetrieb des Zentrums, ist aber als Vollsortimentsbetrieb einer anderen Vertriebsform zuzurechnen als das Planvorhaben. Eine nachhaltige Betroffenheit des Anbieters und hieraus resultierende städtebauliche Folgewirkungen sind angesichts der geringen Umlenkungseffekte auszuschließen.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Neesen finden sich in einer maximalen Größenordnung von 2,5 % der Bestandsumsätze und damit ebenfalls deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte.

Nahversorgungszentrum
Neesen

Die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen betreffen insbesondere den EDEKA-Markt als Magnetbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums Neesen. Wesentliche Beeinträchtigungen des EDEKA-Marktes und damit eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sind aus der Erweiterung eines bereits bestehenden Anbieters nicht herzuleiten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Holzhausen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 3,0 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

Nahversorgungszentrum
Holzhausen

Betroffen ist von den Umsatzumverteilungen der dortige NP-Markt. Der Anbieter stellt zwar einen betreibergleichen Anbieter dar, der

aber vorrangig auf die Versorgung der Verbraucher in Holzhausen ausgerichtet ist. Auch hier wird sich eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches nicht auf die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Situation auswirken.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Vennebeck belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 4,4 % ebenfalls unterhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

Nahversorgungszentrum
Vennebeck

Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier der örtliche PENNY-Markt, dem insbesondere die Versorgung der südwestlichen Ortsteile zukommt. Durch seine Ausrichtung auf den Nahbereich ist er gegenüber Wettbewerbsveränderungen außerhalb dieses Bereiches nur bedingt anfällig, zumal es sich nicht um den Markteintritt eines neuen Anbieters handelt.

- Die Umlenkungseffekte auf die solitären Nahversorgungsstandorte belaufen sich auf max. 1,7 % der Bestandsumsätze, stellen allerdings hinsichtlich der absoluten Werte die höchsten Umlenkungen dar. Dennoch befinden sich diese noch deutlich unterhalb der Schwellenwerte. Die Umlenkungseffekte verteilen sich hierbei auf die beiden Discountfilialen der Betreiber LIDL und Anbieter NETTO.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Während die Betriebsstätten des Betreibers LIDL sich zeitgemäß präsentieren, ist der NETTO Markt in Neesen potenziell am ehesten betroffen, wenngleich auch hier keine Betriebsaufgabe in Folge der Erweiterung eines bestehenden Marktes zu erwarten ist.

NETTO

Darüber hinaus handelt es sich aufgrund der Einordnung beider Standorte in die gleiche Standortkategorie des städtischen Konzeptes um eine zunächst wettbewerbliche Betroffenheit und ist somit städtebaulich abwägbar.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Fachmarkt-agglomeration PORTA MARKT belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,0 % deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, zumal dieser Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

PORTA MARKT

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierten Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

8.2 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,²⁸ da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.²⁹

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbesondere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, inwieweit mögliche Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicher-

Vorschädigungen durch
den Bestand?

Bedeutung für
Versorgungsstrukturen

²⁸ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

²⁹ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

weise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

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

Einordnung der
tatsächlichen Situation

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Anhaltspunkte für
Vorschädigungen

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass mit Ausnahme einzelner, gering besiedelter Ortslagen keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 6.5). Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten auf das gesamte, sehr dezentral strukturierte Stadtgebiet. Auch besteht insgesamt ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.4).

Die Untersuchungen und Bewertungen haben zudem ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugeordnete Versorgungsfunktion übernehmen können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Keine Vorschädigungen

Hinweise auf die Gesamtwirkung eines Vorhabens können sich auch aus dem Verhältnis der prognostizierten Umsatzwirkungen gegenüber den relevanten Kaufkraftpotenzialen ergeben. Dieses Verhältnis kann insbesondere Anhaltspunkte für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte aufzeigen. Dieses beträgt im vorliegenden Fall etwa 1,7 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Stadtgebiet. Eine marktdominierende Stellung innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt lassen sich hieraus nicht ableiten.

Verhältnis zu Entwick-
lungspotenzialen

Abb. 40: Anteilsverhältnisse

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufsfläche Planvorhaben*	Besatz im U-Raum**	Anteil in %	Umsatz worst-case Planvorhaben	Kaufkraft im U-Raum	Anteil in %
Erweiterungssaldo	174	13.967	1,2%	987	57.411	1,7%
Bestandsflächen	870		6,2%	4.933		8,6%
Gesamt	1.044		7,5%	5.919		10,3%

* ohne Non-Food II; ** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Berechnungen

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein bereits genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.³⁰

Prognose nur Saldo

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

Zwischenfazit

³⁰ OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

9 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt

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

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert worden:

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Porta Westfalica
- Stärkung und Weiterentwicklung des Ortszentrums (= zentraler Versorgungsbereich)
- Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung
- Ableitung funktionaler Ergänzungsstandorte & zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Für die solitären Nahversorgungsstandorte wurde die Empfehlung ausgesprochen, diesen im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen (z. B. Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Betriebe an die aktuellen Marktanforderungen) angemessene Arrondierungen durch kleinflächige Erweiterungen ihrer Betriebsstätten innerhalb der bestehenden Flächen zu ermöglichen.

Zielvorstellungen für
solitäre Nahversorgungsstandorte

Als eher geringe Erweiterungsmaßnahme eines solitären Nahversorgungsstandortes entspricht das Planvorhaben damit den Zielvorstellungen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Porta Westfalica.

Einordnung des
Planvorhabens

ZWISCHENFAZIT

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Porta Westfalica. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Keine wesentlichen
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Hausberge zu Umlenkungseffekten von maximal 1,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Schädliche Folgewirkungen für die Anbieter innerhalb des Hauptzentrums lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen gegenüber den Nahversorgungszentren zu Umlenkungseffekten von 2,5 % bis maximal 4,4 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte. Schädliche Folgewirkungen innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Für die solitären Nahversorgungsstandorte innerhalb des Untersuchungsraumes sind Umlenkungswirkungen in Höhe von max. 1,7 % zu erwarten. Diese liegen damit unterhalb der 7 % bzw. der 10 % Schwelle und lassen keine negativen Folgewirkungen erwarten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Fachmarkt-agglomeration PORTA MARKT sowie den sonstigen Standortlagen im Untersuchungsraum belaufen sich, sofern überhaupt messbar, mit max. 1,0 % ebenfalls deutlich unterhalb der Schwellenwerte.
- Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine schädlichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Die Erweiterungsmaßnahme eines bestehenden Betriebes innerhalb eines solitären Nahversorgungsstandortes entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen feststellen.

Münster, 26.06.2015

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise	4
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	7
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	8
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern	9
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	10
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	12
Abb. 7: Lage im Raum.....	13
Abb. 8: Fotos Standortumfeld.....	14
Abb. 9: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	14
Abb. 10: Fotos Planstandort.....	15
Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	16
Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	17
Abb. 13: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	20
Abb. 14: 5-Min-Fahrzeitisochrone	21
Abb. 15: Radiale Abgrenzung ($r=2,5$ km) betreibergleicher Märkte	22
Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld	23
Abb. 17: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	24
Abb. 18: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	25
Abb. 19: ZVB im Untersuchungsraum.....	27
Abb. 20: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	28
Abb. 21: Regionales Kaufkraftniveau.....	29
Abb. 22: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	29
Abb. 23: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Hausberge.....	31
Abb. 24: Fotos Hauptzentrum Porta Westfalica.....	32
Abb. 25: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	32
Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – NVZ Neesen.....	33

Abb. 27: Fotos Nahversorgungszentrum Neesen.....	34
Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – NVZ Neesen.....	35
Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – NVZ Holzhausen.....	36
Abb. 30: Fotos Holzhausen	37
Abb. 31: Solitäre Nahversorgungsstandorte	38
Abb. 32: Anbieter PORTA MARKT	39
Abb. 33: Fotos Wettbewerbsstandorte ALDI.....	39
Abb. 34: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum	40
Abb. 35: Nahversorgungssituation in der Stadt Porta Westfalica.....	41
Abb. 36: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	43
Abb. 37: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	44
Abb. 38: Beispiel Randsortimente.....	47
Abb. 39: Umlenkungswirkungen.....	49
Abb. 40: Anteilsverhältnisse	55