



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Baumarkt-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 August 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	2
2 Planstandort & Planvorhaben	6
2.1 Makrostandort	6
2.2 Mikrostandort	7
2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens	11
2.4 Flächenaufteilung und Relevanz der Sortimente	12
2.5 Flächenleistung des Planvorhabens	13
3 Untersuchungsraum	15
4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	25
5 Angebotssituation im Untersuchungsraum	27
5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	27
5.1.1 Hauptzentrum Porta Westfalica	28
5.1.2 Hauptzentrum Minden	29
5.1.3 Hauptzentrum Bad Oeynhausen	32
5.1.4 Hauptzentrum Bückeburg	35
5.1.5 Vermutungsraum Bad Eilsen	37
5.1.6 Hauptzentrum Rinteln	38
5.1.7 Sonstige zentrale Versorgungsbereiche	41
5.2 Angebotsstrukturen und sonstige Lagen im Untersuchungsraum	43
5.2.1 Sonstige Angebotsstandorte für Bau- und Gartenmärkte, Schnittblumen	44
5.2.2 Angebotsstrukturen bei Heimtextilien, Sonnenschutz	45
5.2.3 Angebotsstrukturen bei Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	46
5.2.4 Lampen, Leuchten	47
5.2.5 Angebotsstrukturen bei Bildern, Rahmen	48

5.2.6	Angebotsstrukturen bei Spielwaren.....	48
5.2.7	Sonstige Randsortimente	49
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	50
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	50
6.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	51
6.3	Bedeutung von Schwellenwerten	53
6.4	Umlenkungswirkungen	55
7	Städtebauliche Bewertung	61
7.1	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	62
7.1.1	Kernsortiment (Bau & Garten)	62
7.1.1.1	Exkurs: Einordnung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten	64
7.1.2	Heimtextilien, Sonnenschutz	67
7.1.3	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	67
7.1.4	Bilder, Rahmen	68
7.1.5	Lampen, Leuchten	69
7.1.6	Schnittblumen & Spielwaren, Basteln.....	70
7.1.7	Sonstige Randsortimente	70
8	Bewertung weiterer Fragestellungen	71
8.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt	71
8.2	Bewertung der Vorgaben der Landesplanung	72
8.3	Einordnung in das regionale Einzelhandelskonzept	74
9	Zusammenfassung	75
10	Abbildungsverzeichnis	76

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 Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes des Betreibers OBI mit maximal 12.000 qm ungewichteter Verkaufsfläche vor.

Errichtung OBI-Markt

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, innerhalb eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Gemäß landesplanerischer Zielvorgaben dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO lediglich in landesplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen festgesetzt werden. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist von daher eine Änderung des Regionalplans erforderlich.

Änderung Regionalplan

Im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens ist für das Untersuchungsvorhaben des Weiteren zu prüfen, ob durch die Verkaufsflächen-erweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche) in der Stadt Porta Westfalica bzw. im Untersuchungsraum in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Prüfung nach § 11
Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellt 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 landesplanerischen Versorgungsfunktion,
 - der örtlichen Zentrenstruktur,
 - zentraler Versorgungsbereiche und

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

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 oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

Weitere Bewertungen

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Februar 2015 durch die PORTA Service- und Beratungs-GmbH & CO.KG beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung 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

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.

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 (z. T. nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich insbesondere um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatistische
Daten

- 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
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)
- Weitere Fachgutachten mit Einzelhandelsbezug

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2014/2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2015
- Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel, BBE Handelsberatung München 2013

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 Verkaufsflä-

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

chenerhebung 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.

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

Städtebauliche Analyse

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben 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.

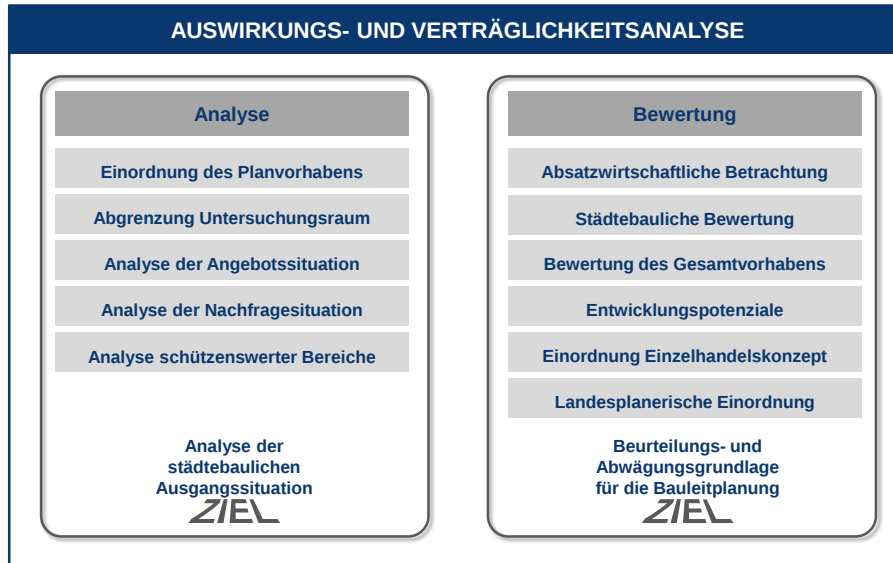
Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

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.

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

³ EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines OBI-Baumarktes in 32457 Porta Westfalica, Stadtteil Barkhausen. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

2.1 Makrostandort

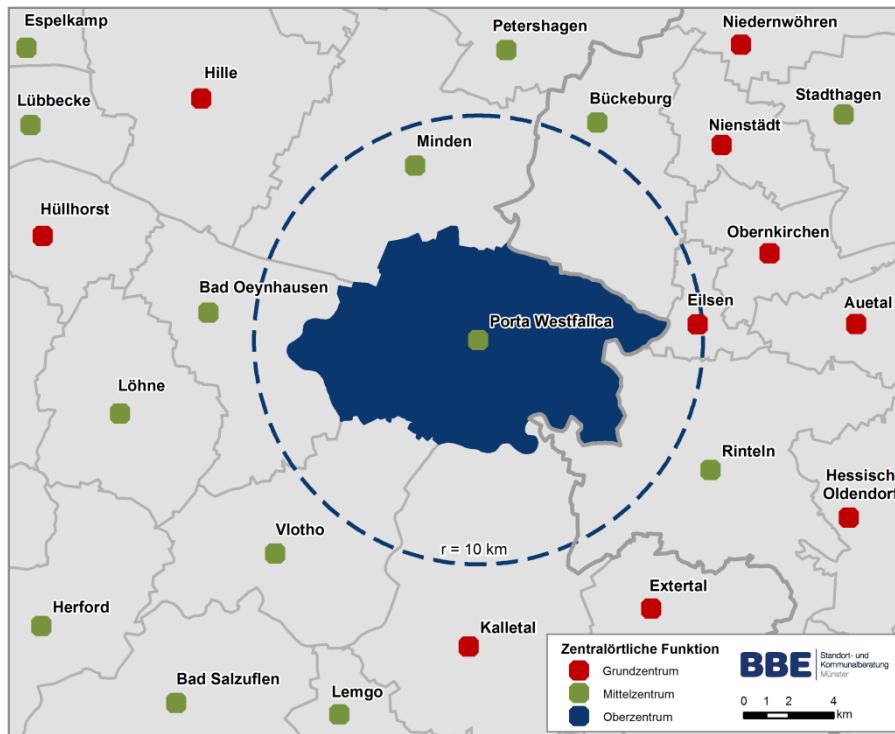
Die Stadt Porta Westfalica liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke in der Region Ostwestfalen-Lippe. Geprägt wird die Stadt durch die namensgebende „Porta Westfalica“, dem Durchbruchstal der Weser durch Weser- und Wiehengebirge. Unmittelbar an das Stadtgebiet 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) aus dem Bundesland Niedersachsen. Weitere nordrhein-westfälische Nachbarkommunen sind im Süden bzw. Südwesten Kalletal (Kreis Lippe) und Vlotho (Kreis Herford).

Lage im Raum

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des ostwestfälischen Kreises Minden-Lübbecke im Regierungsbezirk Detmold die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Ausweisung als
Mittelzentrum

Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



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

Die Stadt Porta Westfalica verzeichnet zum 30.06.2014 eine Einwohnerzahl von 35.397 Einwohnern. Porta Westfalica ist geprägt durch eine dezentrale Siedlungsstruktur, bedingt durch den Zusammenschluss von insgesamt 15 überwiegend ländlich 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.

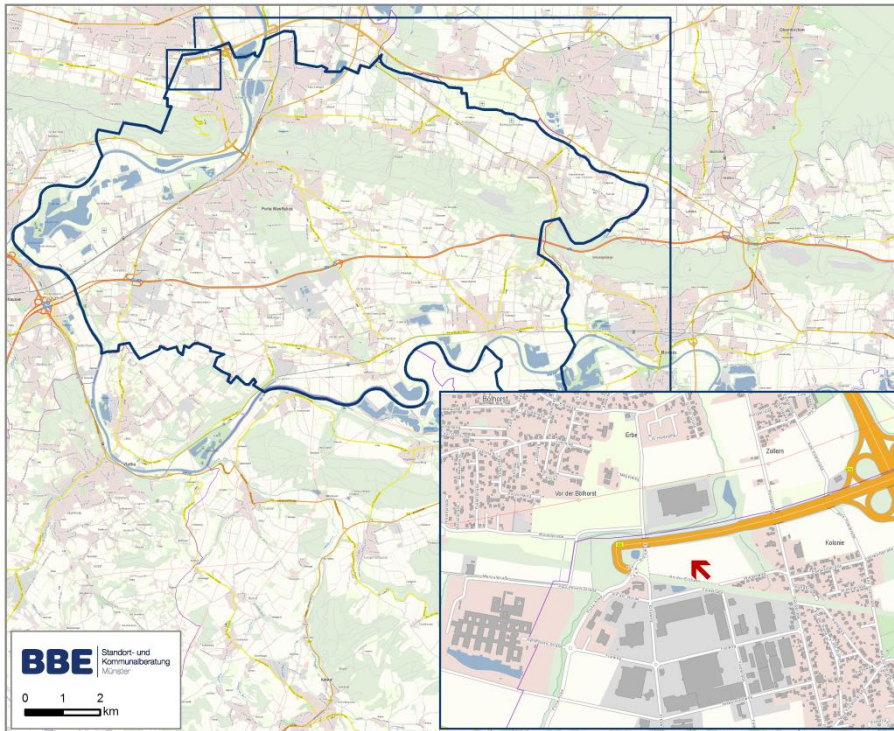
Etwa 35.400 Einwohner

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf insgesamt rd. 31.900 Einwohner verringern.

Rückläufige
Bevölkerungsprognose

2.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Porta Westfalica innerhalb des Stadtteils Barkhausen und somit angrenzend an die Nachbarkommune Minden. Der Standort wird geprägt durch seine städtebaulich nicht integrierte Gewerbegebietslage und seine gute, auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegte Verkehrsanbindung zur B 61 bzw. B 65.

Abb. 3: Lage im Raum

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

Der Planstandort gestaltet sich derzeit als Freifläche nördlich der Feldstraße sowie des sich hieran anschließenden Einkaufszentrums PORTA MARKT.

Abb. 4: Fotos Planstandort

Quelle: eigene Fotos

Der Standort grenzt unmittelbar an das regional bedeutsame

Standortumfeld,
Fachmarktstandort

Fachmarktzentrum PORTA MARKT⁴ sowie weitere Fachmärkte und ist aufgrund seiner Lage sowie seiner derzeitigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld als Fachmarktstandort bzw. Fachmarkttagglomeration zu bezeichnen. Neben den dort ansässigen Fachmärkten sind weitere Nutzungen gewerblicher Art im Umfeld anzutreffen.

Abb. 5: Fotos Standortumfeld, PORTA MARKT



Quelle: eigene Fotos

Aufgrund der räumlichen Nähe zum genannten PORTA MARKT sind Agglomerationseffekte zu berücksichtigen.

Agglomerationseffekte

Die Einbindung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt über die Bundesstraßen B 61 bzw. B 65 sowie mittelbar über weitere Bundesstraßen (B 482) mit Anschluss an die Bundesautobahnen BAB 2 bzw. BAB 30. Die kleinräumige Erschließung soll zum einen über den westlich liegenden Kreisverkehr am Erbeweg erfolgen. Zum anderen ist eine weitere Erschließung im südöstlichen Bereich an die Feldstraße und somit mittelbar an den PORTA MARKT geplant.

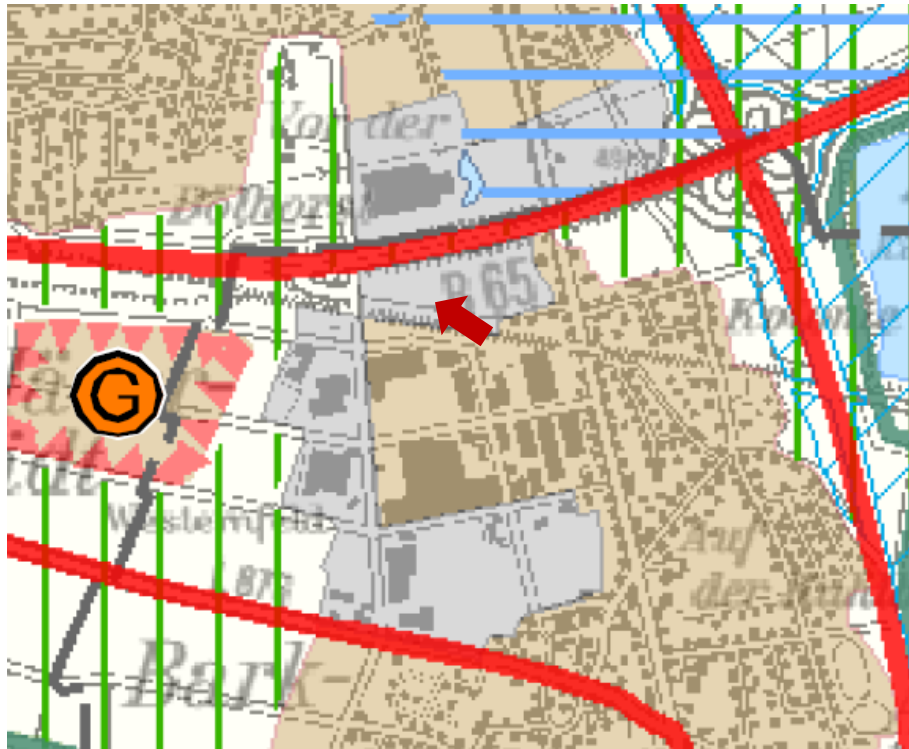
Einbindung in das
Verkehrsnetz

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt für den Standortbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dar.

Regionalplan

⁴ In dem Fachmarktzentrum PORTA MARKT haben sich neben dem Möbelhaus PORTA MÖBEL als Mittelpunkt zudem ein großflächiges, modernes SB-Warenhaus (E-CENTER) sowie weitere großflächige Fachmärkte mit unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten wie Unterhaltungselektronik, Drogerie, Bekleidung, Schuhe, Sport und Spielwaren etabliert. In räumlicher Nähe befinden sich unmittelbar angrenzend zum PORTA MARKT weitere Fachmärkte.

Abb. 6: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

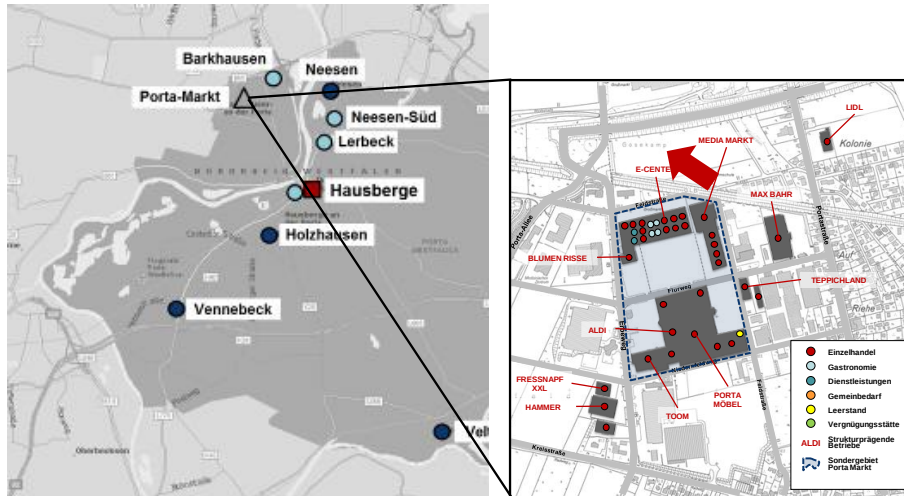
Für den Planstandort befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 „SO Zwischen den Dämmen“ mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Baumarkt“ bzw. „Bau- und Gartenmarkt“ einschließlich sortimentsbezogenen Festsetzung der Verkaufsflächen in Aufstellung.

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Porta Westfalica ist dem Vorhabenstandort zunächst keine Funktion zugewiesen worden. Der nahegelegene PORTA MARKT ist indes als Fachmarktstandort ausgewiesen worden.

Planungsrechtliche
Einordnung

Einordnung in das
Zentrenkonzept

Abb. 7: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



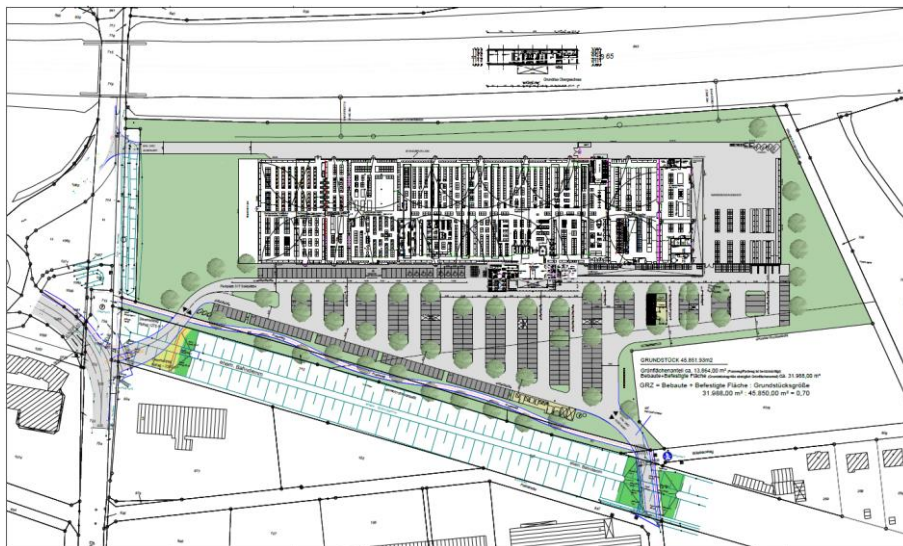
Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelskonzept der Stadt Porta Westfalica, 2013

2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Am Planstandort soll ein moderner und leistungsfähiger Bau- und Gartenfachmarkt des Betreibers OBI mit einer ungewichteten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 12.000 qm errichtet werden.

Rd. 12.000 qm VKF

Abb. 8: Vorentwurf zur Anlagengestaltung



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper überwiegend vorge- lagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzan- gebot ist mit rd. 317 Parkflächen großzügig bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt ohne verkehrstechnische Reglementierungen über zwei Zufahrten im Südwesten mit Anschluss zum nahegelegenen Kreisverkehrs bzw. Südosten des Plangelandes mit Anbindung an die Feldstraße und damit auch zum nahegelegenen PORTA MARKT. Eine weitere Zu- und Abfahrt für die Warenanlieferung besteht im rückwärtigen Bereich des Baukörpers.

2.4 Flächenaufteilung und Relevanz der Sortimente

Der Fachmarkt soll mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von insgesamt 12.000 qm errichtet werden. Im Einzelnen ist nachfolgende Flächenaufteilung geplant:

Abb. 9: Flächenaufteilung des Planvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche	
	in qm	in %
Bau- und Gartenmarkt Kernsortiment	10.555	88,0%
Schnittblumen	53	0,4%
Heimtex, Sonnenschutz	214	1,8%
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	375	3,1%
Bilder, Rahmen	150	1,3%
Spielwaren, Basteln	64	0,5%
Lampen, Leuchten	535	4,5%
sonstige	54	0,5%
Summe	12.000	100,0%

Quelle: eigene Darstellung; Angaben des Auftraggebers vom 08/2015

Das geplante Bauvorhaben gliedert sich hierbei in Warm- und Kalthalle sowie eine Freifläche. Aufgrund einer derzeit noch nicht bekannten Platzierung einzelner Sortimente werden die Sortimente mit einer durchschnittlichen Flächenleistung bewertet.

Die geplanten Sortimente unterscheiden sich zudem nicht nur hinsichtlich ihres Charakters (Kern- oder Randsortiment), sondern insbesondere auch hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz. Für die Einordnung der jeweiligen Sortimente hinsichtlich ihrer Relevanz wird grundsätzlich die örtliche Sortimentsliste einer Stadt oder Gemeinde zu Grunde gelegt. Örtliche Sortimentslisten sind hierbei ein unverzichtbares Instrument zur Steue-

rung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung. In der Bauleitplanung ist hierbei die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den einzelnen Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) relevant.

Abb. 10: Einordnung der Sortimente nach Relevanz⁵

Sortiment	Relevanz
Bau- und Gartenmarkt Kernsortiment	nicht zentrenrelevant
Lampen, Leuchten	nicht zentrenrelevant
Schnittblumen	zentrenrelevant
Heimtex, Sonnenschutz	zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	zentrenrelevant
Bilder, Rahmen	zentrenrelevant
Spielwaren, Basteln	zentrenrelevant
sonstige	zentrenrelevant

Quelle: eigene Darstellung; Sortimentsliste der Stadt Porta Westfalica

2.5 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

⁵ Das Sortiment „Lampen, Leuchten“ ist bei einigen Nachbarstädten (z. B. Minden) als zentrenrelevant eingeordnet worden.

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 OBI weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 1.409 € pro qm Verkaufsfläche über alle Sortimentsbereiche aus. Damit liegt OBI in etwa im Bundesdurchschnitt aller Baumarktbetreiber. Allerdings unterscheiden sich die Flächenleistungen in den einzelnen Sortimentsbereichen gemäß nachfolgender Aufstellung zum Teil deutlich.

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. €
Bau- und Gartenmarkt Kernsortiment	10.555	88,0%	1.400	14.777	1.200	12.666
Schnittblumen	53	0,4%	3.000	159	2.500	133
Heimtex, Sonnenschutz	214	1,8%	3.000	642	2.500	535
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	375	3,1%	3.000	1.125	2.500	938
Bilder, Rahmen	150	1,3%	3.000	450	2.500	375
Spielwaren, Basteln	64	0,5%	3.000	192	2.500	160
Lampen, Leuchten	535	4,5%	2.500	1.338	2.000	1.070
sonstige	54	0,5%	3.000	162	2.500	135
Gesamt	12.000	100%		18.845		16.011

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014/2015; gutachterliche Erfahrungswerte

Aufgrund der unterschiedlichen Sortimente bzw. Teilsortimente werden diese auch differenziert bewertet. Das Gesamtvorhaben generiert somit gemäß obiger Tabelle eine maximale Umsatzleistung von 18,8 Mio. €.

Max. 18,8 Mio. €

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

3 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 zumeist 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 sich aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

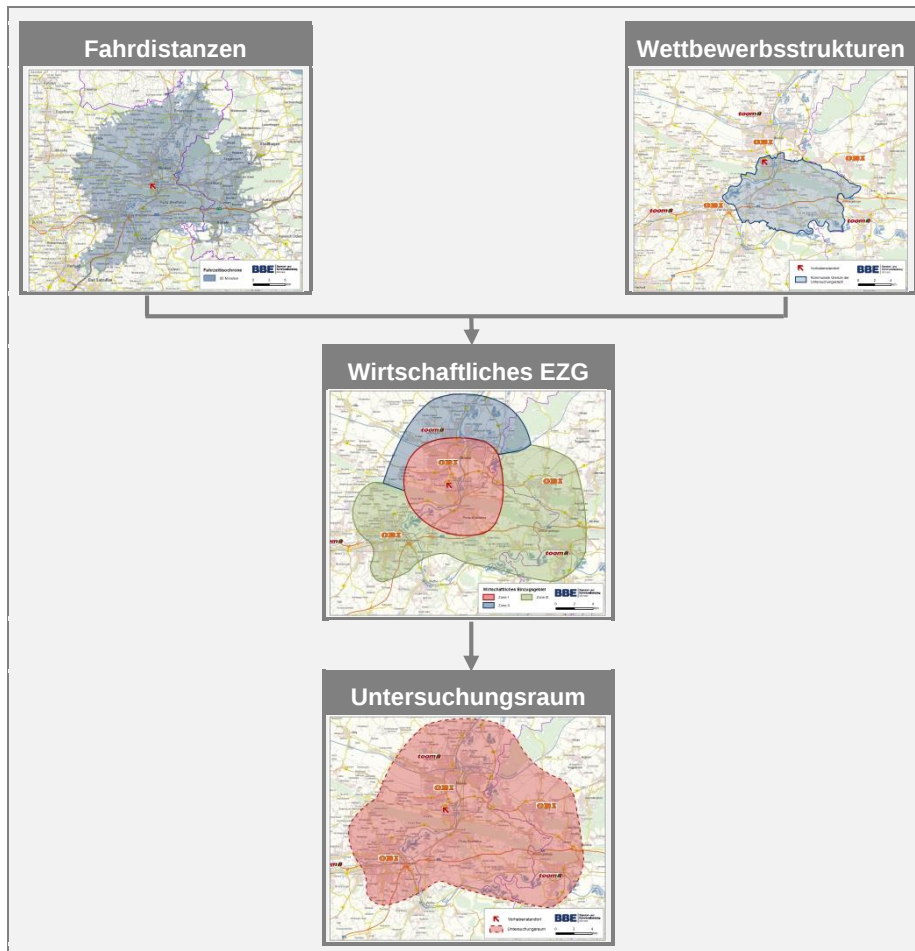
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts somit durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. 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:

Anhaltspunkte zur
Festlegung des Untersuchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 20 Minuten erschließen?
- Welche wesentlichen Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?

Abb. 12: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

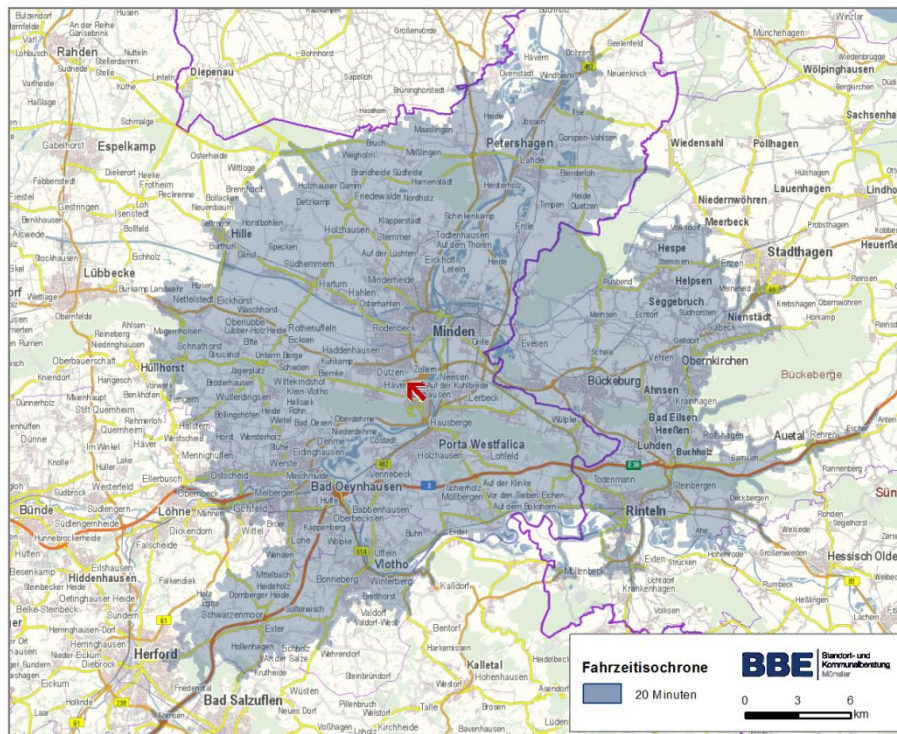


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 20-Min-FahrISOchrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 13: 20-Min-Fahrzeitisochrone

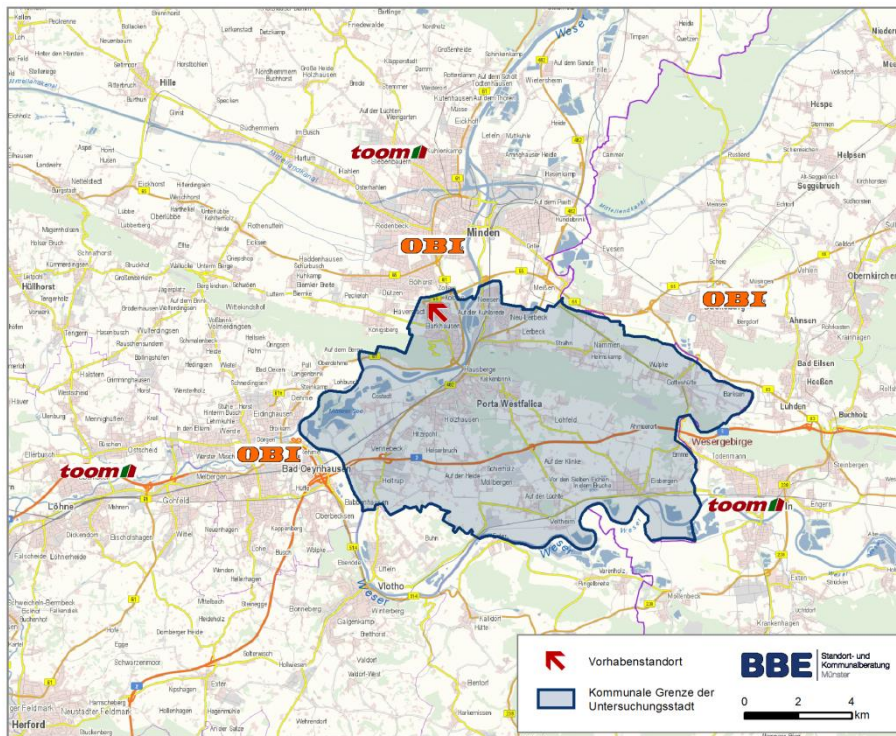


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Darüber hinaus spielen die weiteren Angebotsstrukturen, und hier insbesondere die weiteren größeren Bau- und Gartenmärkte in der Region eine wesentliche Rolle, da die Märkte ihre jeweiligen Einzugsgebiete untereinander und zueinander begrenzen. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 14: Wettbewerbsstrukturen im Umland

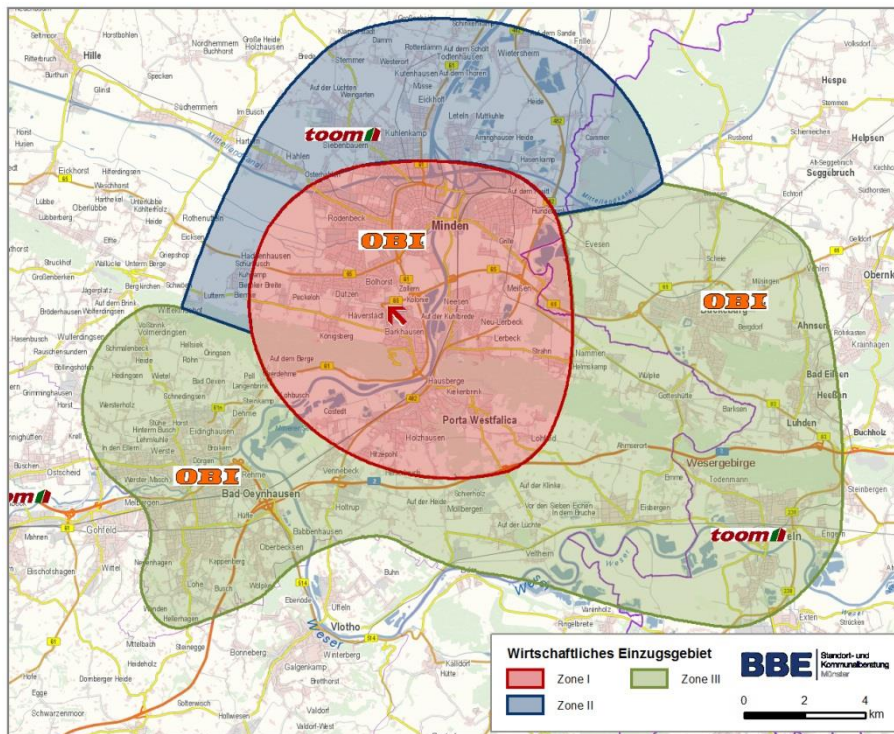


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Ergebnis: Abgrenzung
wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 15: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



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

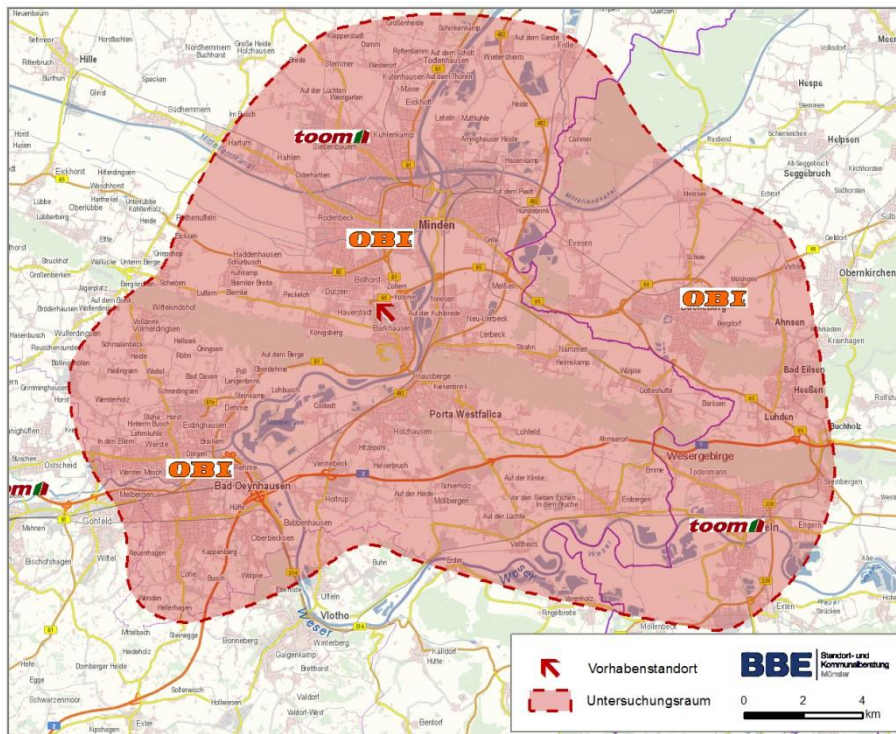
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Stadt Porta Westfalica sowie Teile von Minden eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Städte und Gemeinden 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. 16: 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 nachfolgende Städte:

- Stadt Porta Westfalica
- Stadt Minden
- Stadt Bad Oeynhausen
- Stadt Bückeburg
- Stadt Bad Eilsen

- Stadt Rinteln

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes berücksichtigt hierbei die Veränderungen der Angebots- und Wettbewerbsstrukturen der letzten Jahre. Durch die Schließung bzw. insolvenzbedingte Aufgabe der regional bedeutsamen Baumarktstandorte in Porta Westfalica (Schließung TOOM und MAX BAHR), in Bad Oeynhausen (Schließung MAX BAHR, Neueröffnung OBI) und Minden (Schließung PRAKTIKER) haben sich auch die Einkaufsorientierungen in der jüngeren Vergangenheit deutlich verändert. Insbesondere für die Stadt Porta Westfalica, die derzeit keine eigenen Angebotsstrukturen vorzuweisen hat, ergeben sich Einkaufsverflechtungen zu den nächstgrößeren Baumarktstandorten in Minden (OBI), Bad Oeynhausen (OBI), Bückeburg (OBI) und Rinteln (TOOM). Dies hat entsprechend Eingang in der Abgrenzung des Untersuchungsraumes der nunmehr vorliegenden OBI-Ansiedlung in Porta Westfalica gefunden.

Einkaufsorientierung

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. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche¹⁰). Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach
Lagequalitäten

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben. Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Hauptzentren, welche

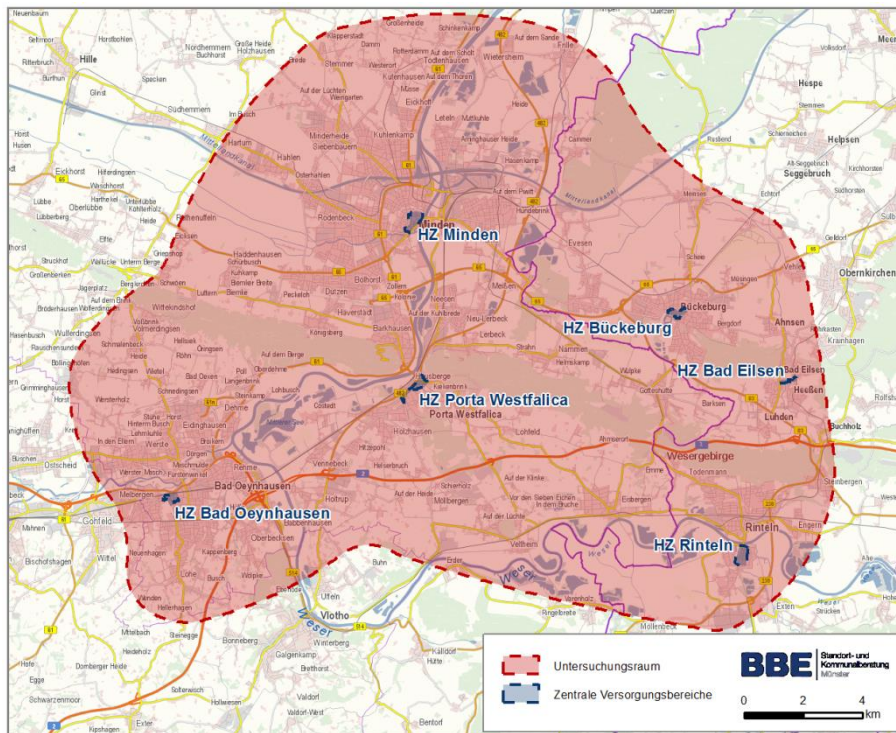
Standortkategorien

¹⁰ Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

innerhalb des Untersuchungsraumes liegen bzw. welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein könnten. Dies sind:

- Hauptzentrum Porta Westfalica
- Hauptzentrum Minden
- Hauptzentrum Bad Oeynhausen
- Hauptzentrum Bückeburg
- Vermutungsraum ZVB Bad Eilsen¹¹
- Hauptzentrum Rinteln

Abb. 17: Hauptzentren im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Neben den obigen Hauptzentren sind weitere zentrale Versorgungsbereiche und somit schützenswerte Standorte im Untersuchungsraum gelegen. Diese werden jedoch nur dann im Folgenden einer vertiefenden städtebaulichen Analyse unterzogen, sofern dort ein nennenswerter projektrelevanter Besatz vorzufinden ist.

Weitere ZVB

¹¹ Da für die Stadt Bad Eilsen kein planerisches Konzept zur Festlegung des Zentrums vorliegt, wird der Vermutungsraum zentraler Versorgungsbereich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bewertet.

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 schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Sonstige Standorte

4 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 6.246 € einzelhandelsrelevant.

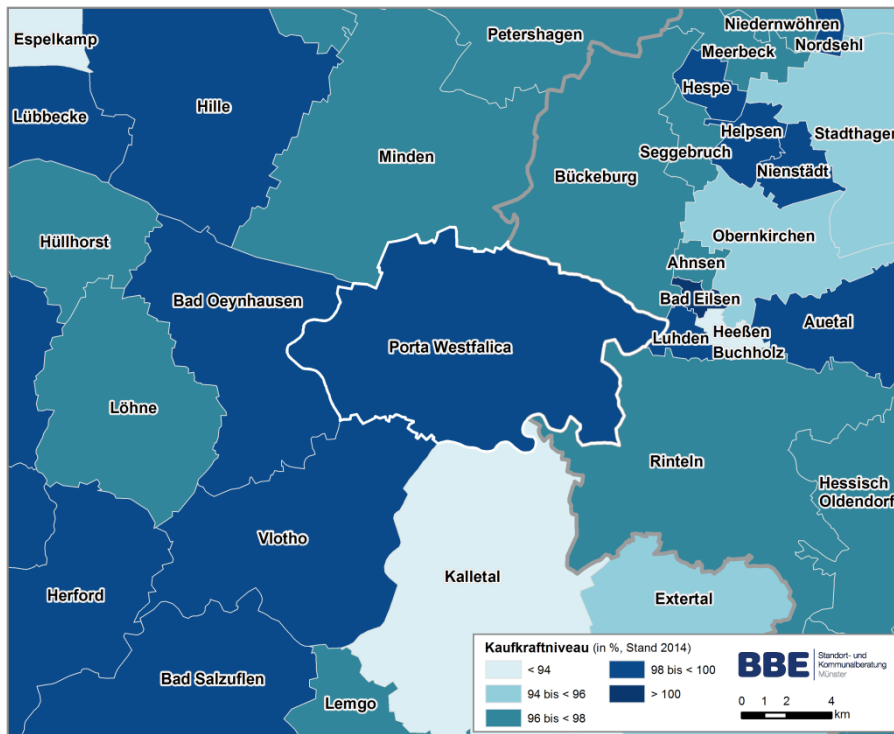
Verbrauchsausgaben

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 99,71 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 0,29 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen bzw. leicht überdurchschnittlichen 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. 18: 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 im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 171,3 Mio. € für das Jahr 2015.

Kaufkraftpotenzial

Abb. 19: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Stadt	Kaufkraft in Tsd. €								
	Kaufkraft-niveau in %	Einwohner	Bau- und Gartenmarkt-artikel	Schnitt-blumen	Heimtextilien	Hausrat, GPK	Spielwaren	Lampen, Leuchten	Gesamt
Porta Westfalica	99,71	35.374	19.893	1.975	1.799	2.434	1.411	1.834	29.346
Minden	96,81	79.969	43.664	4.335	3.948	5.342	3.097	4.026	64.413
Bad Oeynhausen	99,80	48.294	27.183	2.699	2.458	3.326	1.928	2.506	40.099
Bückeberg	96,90	18.930	10.346	1.027	936	1.266	734	954	15.262
Rinteln	96,24	25.228	13.693	1.360	1.238	1.675	971	1.262	20.199
Bad Eilsen	100,98	2.394	1.363	135	123	167	97	126	2.011
Gesamt		210.189	116.142	11.532	10.502	14.209	8.237	10.708	171.331

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015; BBE München 2013

5 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 der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Hauptzentren, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen bzw. welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein könnten. Dies sind:

Schützenswerte
Standortbereiche im
Untersuchungsraum

- Hauptzentrum Porta Westfalica
- Hauptzentrum Minden
- Hauptzentrum Bad Oeynhausen
- Hauptzentrum Bückeburg
- Vermutungsraum ZVB Bad Eilsen
- Hauptzentrum Rinteln

Neben den obigen Hauptzentren sind weitere zentrale Versorgungsbereiche und somit schützenswerte Standorte im Untersuchungsraum gelegen. Diese werden jedoch nur dann im Folgenden einer vertiefenden städtebaulichen Analyse unterzogen, sofern dort ein nennenswerter projektrelevanter Besatz vorzufinden ist.

Weitere ZVB

Im Rahmen der Untersuchung gilt es vorrangig 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 sonstigen weiteren Standortlagen außerhalb schützenswerter Bereiche in die Modellrechnung mit einzubeziehen.

Sonstige Standortlagen

5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

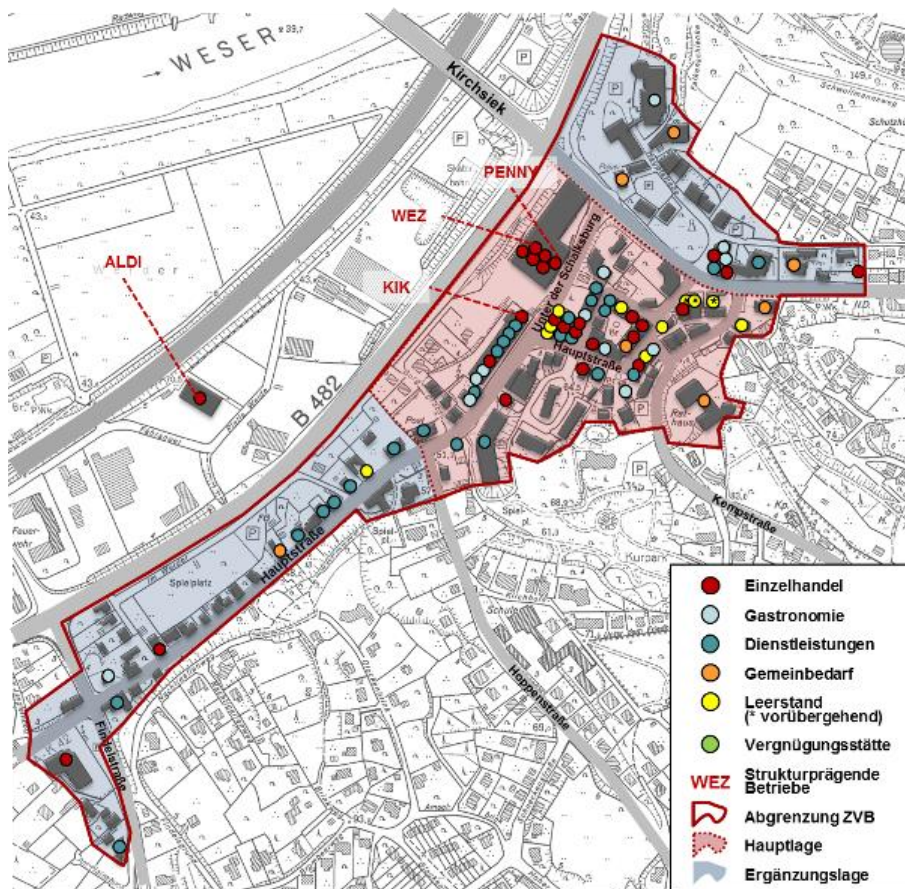
Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

5.1.1 Hauptzentrum Porta Westfalica

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 Hauptgeschäftsbesatzes werden durch die B 482, die Bebauungsgrenzen sowie die topographischen Gegebenheiten bestimmt.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 20: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Porta Westfalica



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 Fachmarktzentrums gelungen, die Versorgungssituation im Zentrum zu stär-

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

ken sowie zur Frequenzverbesserung zu nutzen, wenngleich sich im Bereich der SCHALKSBURG PASSAGE sowie auch über das Ortszentrum verteilt einige Leerstände befinden.

Das städtebauliche Erscheinungsbild im Ortsteil Hausberge wird durch historische Bebauungsstrukturen wie Fachwerkhäuser und städtebaulich somit attraktive Rahmenbedingungen bestimmt.

Städtebauliche
Qualitäten

Abb. 21: Fotos Hauptzentrum Porta Westfalica



Quelle: eigene Fotos

Innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Porta Westfalica werden die untersuchungsrelevanten Sortimente nur in einzelnen, kleinflächigen Fachgeschäften (z. B. Blumenfachgeschäft) sowie als Randsortimente vorgehalten. Wesentliche lagenprägende Angebotsstrukturen sind indes nicht vorzufinden.

Vorhabenrelevante
Angebotsstrukturen

KURZBEURTEILUNG

- Der Versorgungsschwerpunkt liegt im Bereich Nahversorgung, während das Hauptzentrum in den weiteren Bedarfsdeckungsbereichen keine weitergehende Versorgungsfunktion ausübt. Die vorhandene Gesamtausstattung des Hauptzentrums wird damit der Funktion eines Mittelzentrums nicht gerecht.

Fazit

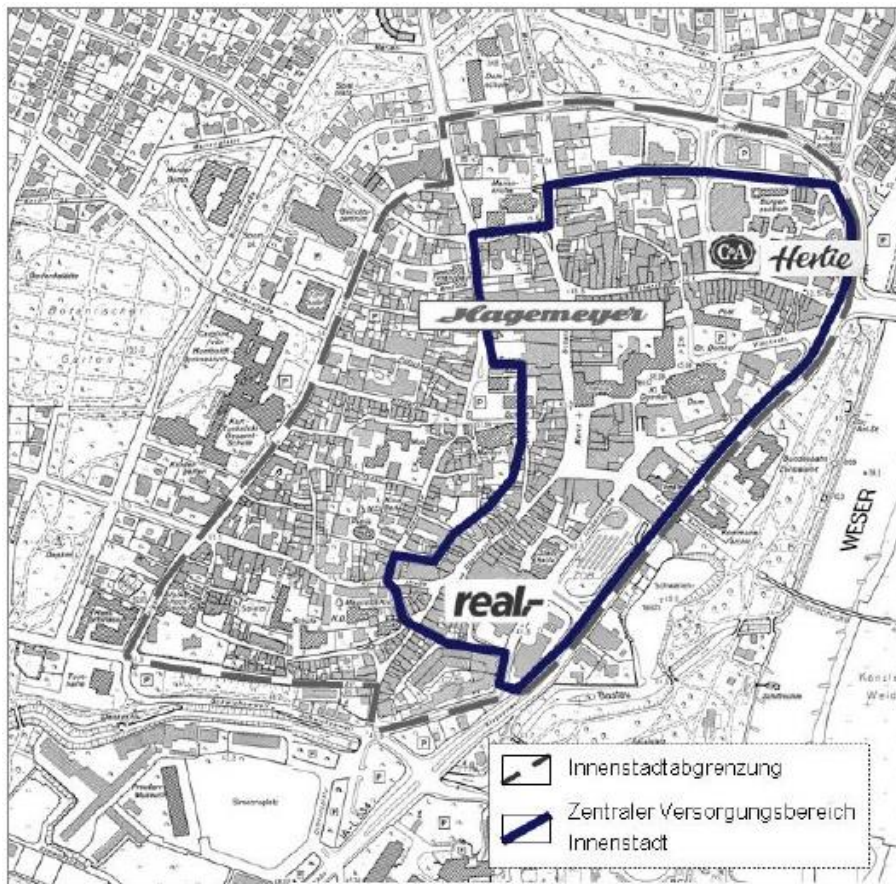
5.1.2 Hauptzentrum Minden

Die Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs verlaufen entlang der Straßenzüge Marienwall im Norden, Kampstraße und Ritterstraße im Westen, Simeonskirchhof und Petersilienstraße im Süden sowie Klausenwall im Osten. Der innerstädtische Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf die Bäckerstraße, den Scharn, den Marktplatz, die Obermarkstraße sowie unmittelbar angrenzende Lagen bei einer räumlich sehr großen Ausdehnung von rd. 850 m. Der Haupteinkaufsbereich (1a-Lage) mit einem größtenteils durchgängigen Einzelhandelsbesatz umfasst hier-

Räumliche Ausdehnung

bei in etwa den Bereich zwischen dem ehemaligen KARSTADT / HER-TIE-Haus und dem Marktplatz, welcher den stadträumlichen Mittelpunkt darstellt. Die südlich angrenzende Obermarktstraße ist aufgrund abfallender Frequenzen von nachgeordneter Relevanz (1b-Lage). Hier sind teilweise Friktionen und Unternutzungen u. a. im Bereich der Obermarkt-Passage. In den weiteren Randbereichen ist ein abnehmender Einzelhandelsbesatz mit teilweise Leerständen sowie einer zunehmenden Durchmischung mit ergänzenden Nutzungen festzustellen.

Abb. 22: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Minden



Quelle: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Minden; Ergänzendes Einzelhandelsgutachten zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Minden, 2008

Die Innenstadt von Minden ist wesentlicher Angebotsstandort für den Einzelhandel sowie für ergänzende, handelsaffine Nutzungen (Dienstleistung, Gemeinbedarf, Gastronomie) nicht nur für die Mindener Wohnbevölkerung, sondern auch für das angrenzende Umland. Die Innenstadt kommt damit in Ergänzung zu den weiteren örtlichen Angebotsstrukturen ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum im Wesentlichen nach. Der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere in den Leitbranchen Bekleidung und Schuhe. Die Stadt profitiert hierbei vor allem von Magnetbetrieben wie HAGEMEYER als eines der größten Beklei-

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

dungshäuser im norddeutschen Raum. Weitere Magnetbetriebe sind H & M, C & A sowie KAUF LAND. Ansonsten wird der weitere Einzelhandelsbesatz teilweise durch kleinteilige Angebotsstrukturen inhabergeführter Fachgeschäfte sowie filialisierter Betriebe mit zumeist eher begrenzten Verkaufsflächengrößen bestimmt. Für die ehemalige KARSTADT / HERTIE-Immobilie konnte bislang keine adäquate Nachfolgenutzung umgesetzt werden, wenngleich Planungen diesbezüglich vorliegen.

Der Kernbereich verfügt aufgrund seiner Ausgestaltung als Fußgängerzone und seines städtebaulich insgesamt attraktiven Erscheinungsbildes über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität. Insbesondere die in jüngerer Vergangenheit vorgenommenen Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraumes (Straßenbelag, Beleuchtung etc.) lassen im Kernbereich einen modernen und attraktiven städtebaulichen Rahmen erkennen. Den stadträumlichen Mittelpunkt bildet hierbei der durch z. T. historische Gebäude gefasste und durch Außengastronomie geprägte Marktplatz. Einzig im Bereich des Rathauses / der öffentlichen Verwaltung besteht eine unattraktive städtebauliche „Hinterhofsituation“. Eine städtebauliche bzw. funktionale Anbindung an die Weser ist zudem nicht gegeben.

Städtebauliche
Qualitäten

Abb. 23: Fotos Hauptzentrum Minden

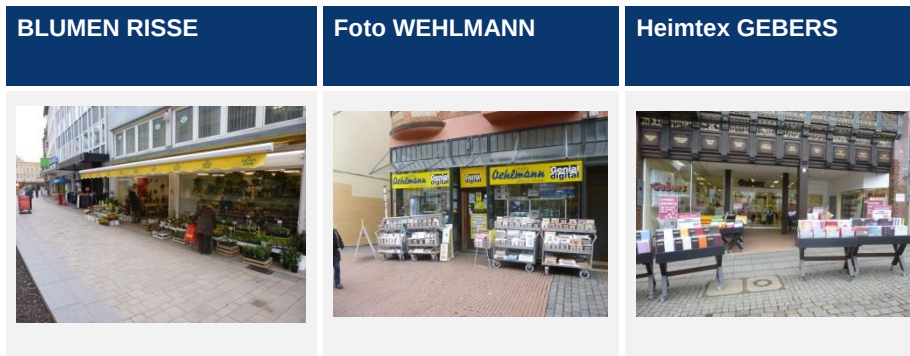


Quelle: eigene Fotos

Innerhalb der Innenstadt von Minden werden die untersuchungsrelevanten Sortimente nur in einzelnen, kleinflächigen Fachgeschäften (z. B. Blumenfachgeschäft) sowie als Randsortimente vorgehalten. Wesentliche lagenprägende Angebotsstrukturen sind nicht vorzufinden.

Vorhabenrelevante
Angebotsstrukturen

Abb. 24: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

KURZBEURTEILUNG

- Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Minden weist mit seinen Angebots- und Versorgungsstrukturen im Kernbereich eine teilregionale Versorgungsfunktion auf. Das Stadtzentrum bietet zudem eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität und verfügt über eine städtebaulich stabile Ausgangssituation. In den Randbereichen lassen sich allerdings auch strukturelle Probleme feststellen.

Fazit

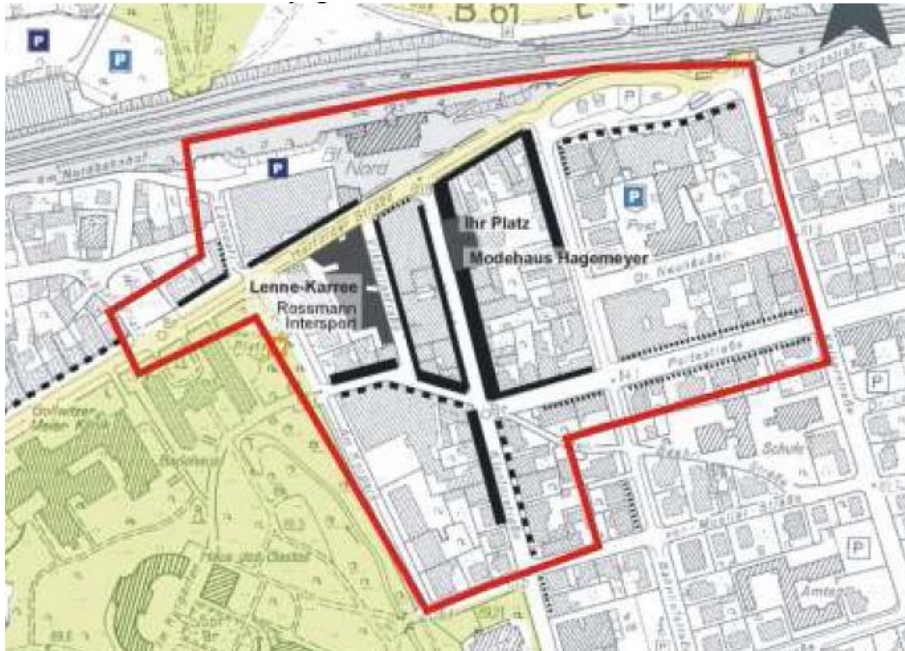
5.1.3 Hauptzentrum Bad Oeynhausen¹³

Der Innenstadtbereich erstreckt sich auf einen Bereich zwischen dem Kurpark im Westen, der Von-Möller-Straße im Süden, der Kaiserstraße im Osten sowie dem Bahnhof im Norden und konzentriert sich insbesondere auf die Klosterstraße und Viktoriastraße.

Räumliche Ausdehnung

¹³ Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Oeynhausen wird derzeit durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster aktualisiert. Der bereits vorliegende Entwurf (auch zur künftigen Abgrenzung des Hauptzentrums) ist jedoch noch nicht durch den Rat der Stadt Bad Oeynhausen formal beschlossen worden, so dass Grundlage der hier vorliegenden Untersuchung noch das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 ist.

Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Bad Oeynhausen



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Oeynhausen, 2008

In der Innenstadt ergibt sich ein zumindest in den Kernlagen verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge im Einzelhandel, teilweise durchmischt mit Gemeinbedarf, Kureinrichtungen sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes konzentriert sich hierbei entlang der Klosterstraße sowie der Victoriastraße, Teilen der Herforder Straße sowie der Paul-Baehr-Straße. Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, hier insbesondere im Bereich der persönlichen Ausstattung. Es existieren nur wenige Magnetbetriebe in der Innenstadt wie HAGEMEYER, ROSSMANN, BACKS sowie QUICK SCHUH. Ansonsten handelt es sich überwiegend um kleinteilige Geschäftseinheiten bei einem hohen Anteil des inhabergeführter Einzelhandels bzw. einem geringen Filialisierungsgrad. Der innerstädtische Besatz ist angesichts der Größe der Stadt somit eher schwach ausgeprägt, was insbesondere mit der Wettbewerbssituation zum Einkaufszentrum WERREPARK zusammenhängt.

Strukturelle Probleme werden auch durch die Häufung von Leerständen insbesondere in den Randlagen deutlich. Hierbei ist eine Konzentration der Leerstände auf die Bereiche City Center, Lenné Karree, Königshofkolonaden und Königstraße (ZOB) festzustellen.

Innerhalb der Kernlagen findet sich eine zumeist dreigeschossige Bebauung in einer attraktiven Mischung aus moderner sowie historischer Bausubstanz teilweise aus der Gründerzeit. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums sowie guten Verweilmöglichkeiten ergibt sich ein insgesamt attraktiver städtebaulicher Rah-

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Leerstände

Städtebauliche
Qualitäten

men, der allerdings durch o. g. Leerstände sowie Unternutzungen insbesondere in den Randlagen deutlich eingetrübt wird.

Abb. 26: Fotos Hauptzentrum Bad Oeynhausen

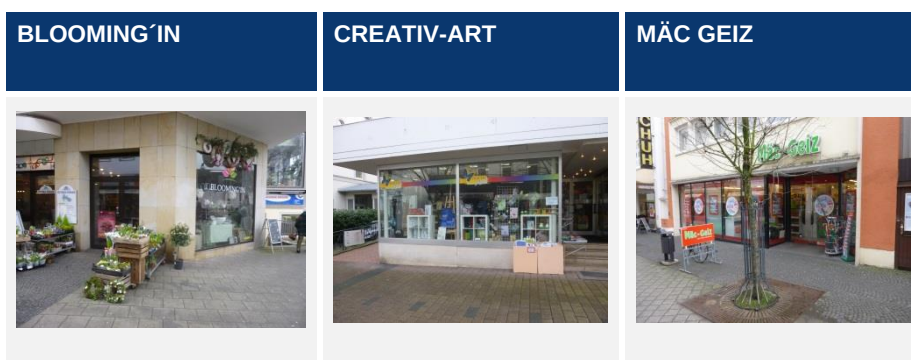


Quelle: eigene Fotos

Auch in der Innenstadt von Bad Oeynhausen werden die untersuchungsrelevanten Sortimente nur in einzelnen, kleinflächigen Fachgeschäften sowie als Randsortimente vorgehalten. Wesentliche lagenprägende Angebotsstrukturen mit vorhabenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind auch hier nicht vorzufinden.

Vorhabenrelevante
Angebotsstrukturen

Abb. 27: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

KURZBEURTEILUNG

- Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Bad Oeynhausen hat einen städtebaulich attraktiven Rahmen, weist jedoch nur wenige strukturprägende Magnetbetriebe sowie vorrangig in den Randlagen Leerstände und Unternutzungen auf. Die städtebauliche Ausgangssituation ist als eher sensibel einzustufen.

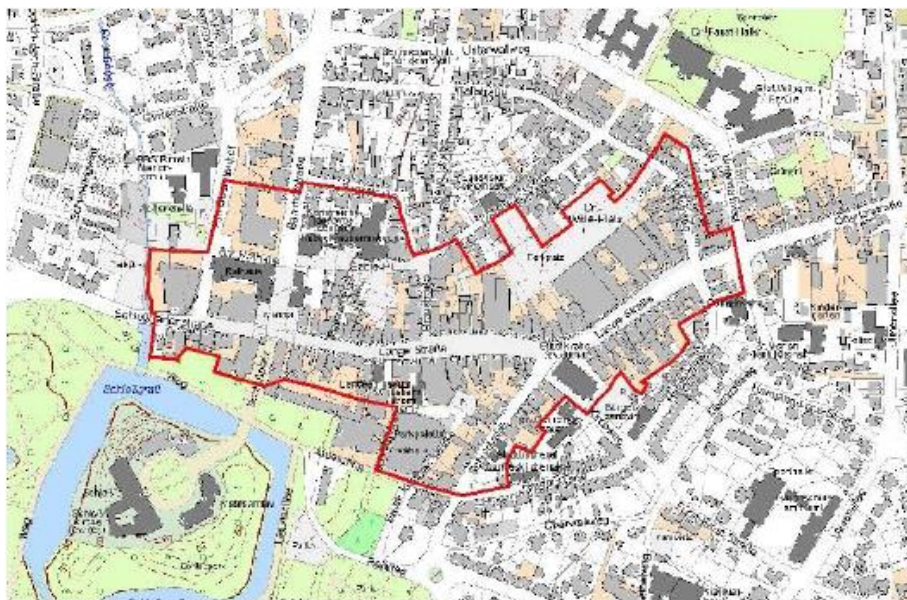
Fazit

5.1.4 Hauptzentrum Bückeburg

Die niedersächsische Nachbarkommune Bückeburg ist durch die Bundesstraße 65 verkehrlich gut an den Vorhabenstandort angebunden. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der historischen Altstadt Bückeburg zwischen der Straße am Oberstenhof im Westen sowie dem Ober- bzw. Unterwallweg im Osten. Die mit zahlreichen Baudenkmälern versehene Innenstadt hat ihren Hauptgeschäftsbesatz entlang der Schlossgartenstraße und der Lange Straße sowie unmittelbar angrenzender Bereiche. Der zentrale Versorgungsbereich beinhaltet die historisch gewachsene Altstadt, einen attraktiven Marktplatz und grenzt unmittelbar an das Schloss Bückeburg sowie den umgebenden Schlosspark.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Bückeburg



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg, 2012

Das Innenstadtzentrum verfügt über eine Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt im Bereich der persönlichen Ausstattung und hier im Besonderen bei Bekleidung. Das Angebot wird daneben durch die Branchen Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik und Hausrat / Einrichtungszubehör gebildet. Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden indes nur rudimentär angeboten. Die wesentlichen Magnetbetriebe sind MAGRO, TAKKO, VÖGELE sowie NAHKAUF. Diese sind, auch wenn sie z. T. unter der Großflächigkeitsgrenze liegen, wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum. Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

ergänzen das örtliche Angebot und steigern damit die Attraktivität des Innenstadtzentrums.

Die Innenstadt von Bückeburg verfügt insgesamt über eine gute städtebauliche Struktur und weist ein gepflegtes Stadtbild auf. Den stadträumlichen Mittelpunkt bildet hierbei das städtebaulich prägende Ensemble um den Marktplatz / Sablè-Platz mit vielen Zentrenfunktionen sowie die angrenzende Lange Straße. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine attraktive Einkaufsatmosphäre. Unterstützt wird diese durch die Ausweisung von Teilen der Langen Straße als Fußgängerzone. Das städtebaulich ansprechende Umfeld sowie ein für die Ortsgröße attraktiver Besatz im Zusammenspiel mit touristischen Zielen machen die Innenstadt auch für auswärtige Besucher attraktiv.

Städtebauliche
Qualitäten

Abb. 29: Fotos Hauptzentrum Bückeburg



Quelle: eigene Fotos

Im Innenstadtzentrum von Bückeburg werden die untersuchungsrelevanten Sortimente beim Magnetbetrieb MAGRO (insb. Hausrat, GPK) bei allerdings anderer Zielgruppenansprache sowie in weiteren kleinflächigen Fachgeschäften tlw. als Randsortimente angeboten.

Vorhabenrelevante
Angebotsstrukturen

Abb. 30: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

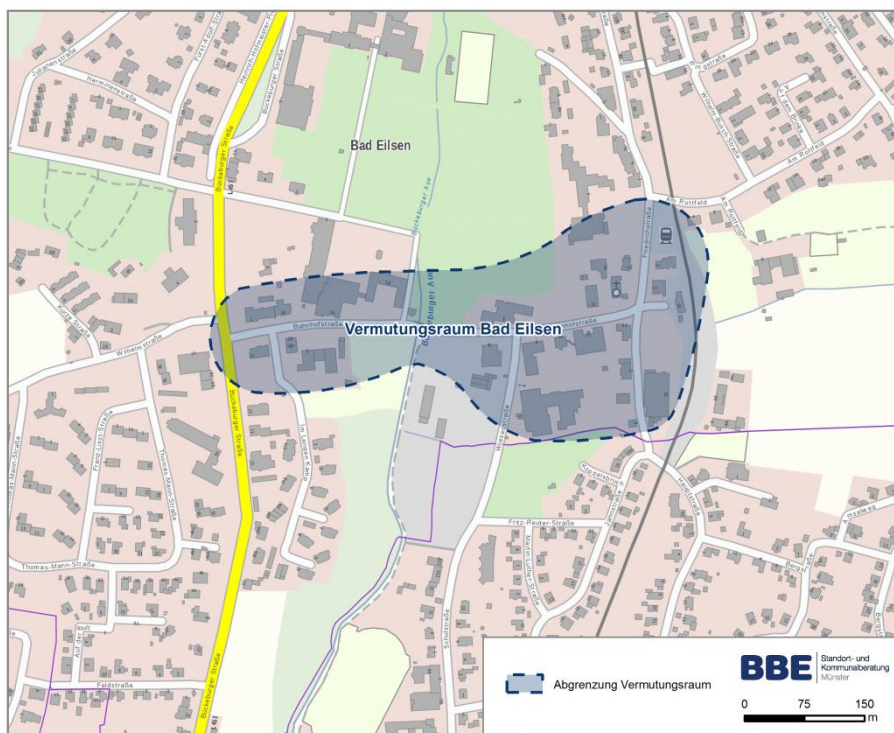
KURZBEURTEILUNG

- Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Bückeburg ist sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch des Angebotsbesatzes als attraktiv zu bezeichnen. Es besteht eine stabile städtebauliche Ausgangssituation.

5.1.5 Vermutungsraum Bad Eilsen

Das Zentrum der niedersächsischen Nachbarkommune Bad Eilsen erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße sowie der Bückeburger Straße.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 31: Räumliche Abgrenzung – Vermutungsraum Bad Eilsen

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

Neben vereinzelten Handels- und Dienstleistungsnutzungen wird das Bild durch verschiedene Kureinrichtungen geprägt. In jüngerer Vergangenheit ist es gelungen, einen modernen Supermarkt des Betreibers EDEKA in den Ortskern zu integrieren. Ansonsten weist der Ortskernbereich aufgrund der geringen Besatzdichte sowie nicht vorhandener strukturprägender Magnetbetriebe nur einen geringen Zentrencharakter auf.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Gewisse städtebauliche Qualitäten bestehen aufgrund der aufgelockerten Bebauung sowie der vorhandenen „Durchgrünung“, es existiert je-

Städtebauliche
Qualitäten

doch keine fußläufig erlebbare Geschäftslage bzw. kein ausgebildetes Zentrum mit erhöhter Aufenthaltsqualität und urbanem Leben. Das Ortsbild wird im Besonderen durch die Nutzungen aus dem Gesundheitssektor / Kureinrichtungen geprägt.

Abb. 32: Fotos Vermutungsraum Bad Eilsen



Quelle: eigene Fotos

Angebotsstrukturen mit vorhabenrelevanten Sortimentsschwerpunkten bzw. in Form von Randsortimenten sind innerhalb der Ortskernlage von Bad Eilsen nicht vorzufinden.

Vorhabenrelevante
Angebotsstrukturen

KURZBEURTEILUNG

- Der Ortskernbereich der Stadt Bad Eilsen weist nur rudimentäre Versorgungsstrukturen und somit auch nur einen geringen Zentrencharakter auf. Angesichts des eher dörflichen Charakters besteht insgesamt dennoch eine ausreichend stabile städtebauliche Ausgangssituation.

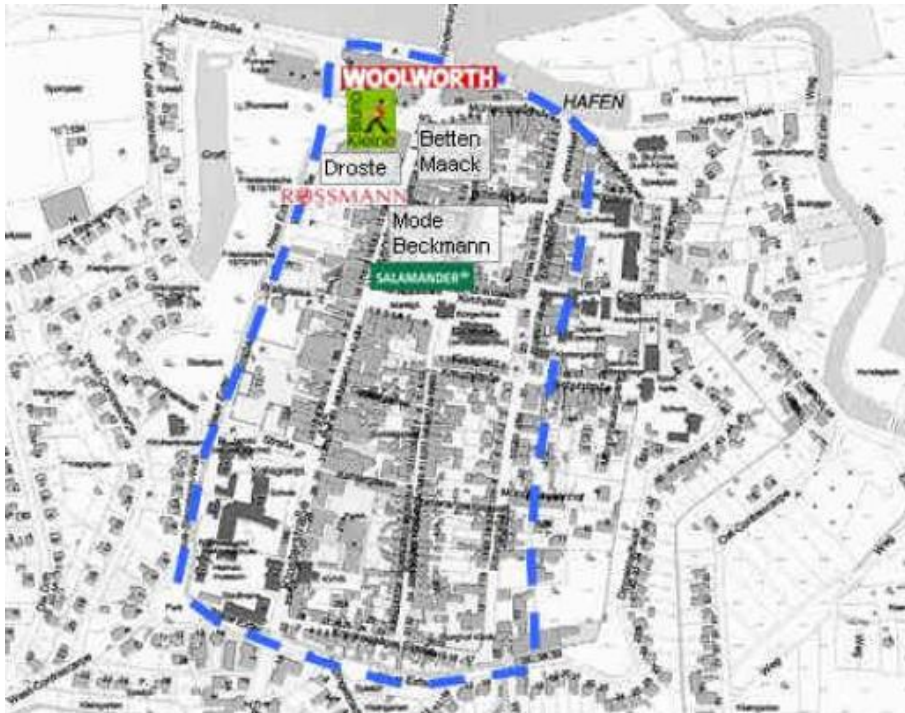
Fazit

5.1.6 Hauptzentrum Rinteln

Der Innenstadtbereich von Rinteln erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Straßen Weserstraße, Klosterstraße, Marktplatz, Bäckerstraße, Enge Straße sowie die direkt angrenzenden Bereiche.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Rinteln



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln, 2007

Die Innenstadt von Rinteln übernimmt eine Versorgungsfunktion für ihren mittelzentralen Verflechtungsbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im periodischen Bedarfsdeckungsbereich bzw. im Bereich der persönlichen Ausstattung und wird bestimmt durch die großflächigen Magnetbetriebe BRUNO KLEINE, WOOLWORTH und Betten MAACK. Ergänzt wird das Angebot um eine Vielzahl kleinflächig strukturierter, inhabergeführter Fachgeschäfte, weitere Filialbetriebe sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

Der Innenstadtbereich mit seiner historischen Struktur verfügt aufgrund seiner Ausgestaltung als Fußgängerzone und seines städtebaulich insgesamt attraktiven Erscheinungsbildes über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Städtebauliche
Qualitäten

Abb. 34: Fotos Hauptzentrum Rinteln

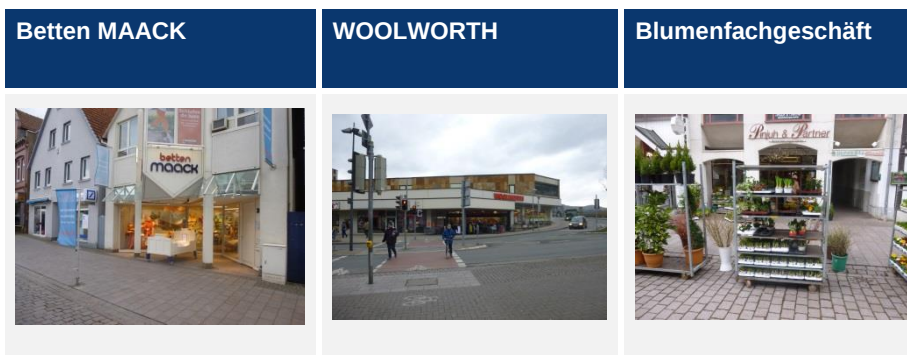


Quelle: eigene Fotos

In den strukturprägenden Magnetbetrieben Betten MAACK (Heimtextilien) sowie WOOLWORTH (Hausrat) werden einzelne vorhabenrelevante Warengruppen als Randsortimente angeboten. Des Weiteren werden die relevanten Sortimente in einzelnen, kleinflächigen Fachgeschäften (z. B. PHOTO STRUCK, DIE SPIELZEUGINSEL) bzw. als Randsortimente u. a. bei discountorientierten Angebotsformen wie MÄC GEIZ oder TEDI vorgehalten.

Vorhabenrelevante
Angebotsstrukturen

Abb. 35: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

KURZBEURTEILUNG

- Der Innenstadtbereich von Rinteln ist insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen, aber auch im Hinblick auf den vorhandenen Angebotsbesatz als attraktiv zu bezeichnen, wenngleich nur wenige standortprägende Magnetbetriebe vorhanden sind. Dennoch besteht im Wesentlichen eine stabile städtebauliche Ausgangssituation.

Fazit

5.1.7 Sonstige zentrale Versorgungsbereiche

Neben den beschriebenen Hauptzentren sind innerhalb des Untersuchungsraumes weitere zentrale Versorgungsbereiche und somit nachfolgende schützenswerte Lagen vorzufinden:

Weitere schützenswerte
Bereiche

PORTA WESTFALICA

- Nahversorgungszentrum Neesen
- Nahversorgungszentrum Holzhausen
- Nahversorgungszentrum Vennebeck
- Nahversorgungszentrum Veltheim
- Nahversorgungszentrum Eisbergen
- Nahversorgungszentrum Kleinenbremen

BAD OEYNHAUSEN

- Nahversorgungszentrum Südstadt
- Nahversorgungszentrum Eidinghausen

MINDEN

- Nahversorgungszentrum Hessenring / In den Bärenkämpen
- Nahversorgungszentrum Marienstraße
- Nahversorgungszentrum Lahder Straße
- Nahversorgungszentrum Viktoriastraße / Bachstraße
- Nahversorgungszentrum Grille (Gneisenaustraße)
- Nahversorgungszentrum Lübbecker Straße / Dützener Weg
- Nahversorgungszentrum Lübbecker Straße / Schwabenring
- Nahversorgungszentrum Stiftsallee / Am Schäferfeld
- Nahversorgungszentrum Ringstraße / Stiftstraße
- Nahversorgungszentrum Königstraße / Gesellenweg
- Nahversorgungszentrum Ringstraße / Friedrichstraße
- Nahversorgungszentrum Graßhoffstraße / Spiekerheide

RINTELN

- Grund- und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße

Allerdings weisen die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Funktion „Nahversorgung“ auch überwiegend Angebote aus diesem Sortimentsbereich auf. In einzelnen zentralen Versorgungsbereichen sind dennoch auch untersuchungsrelevante Sortimente vorzufinden, wenngleich es sich hierbei in der Regel um einzelne, kleinteilige Fachgeschäfte bzw. um Randsortimente und damit nicht um lagenprägende Angebotsformen / Magnetbetriebe mit besonderer städtebaulicher und / oder versorgungsstruktureller Relevanz handelt. Diese Betriebsstätten tragen zwar zur Angebotsvielfalt der Standortlagen bei, bei einer etwaigen absatzwirtschaftlichen Betroffenheit würde die städtebauliche Versorgungsfunktion der planerisch ausgewiesenen Zentren als Standorte der Nahversorgung jedoch nicht wesentlich negativ beeinträchtigt werden.¹⁴

Funktion sonstiger ZVB

Beispiele hierfür sind z. B. Blumenfachgeschäfte (Blumenhaus ZANDER, BLÜTENZAUBER etc.) sowie sonstige Angebotsformen (Raumausstattung DIEKMANN, TEE AMO etc.) in den Nahversorgungszentren der Ansiedlungskommune Porta Westfalica. Diese weisen eine Flächendimensionierung zwischen 50 qm und 120 qm auf und liegen damit sogar deutlich unterhalb des „Portaer Ladens“. ¹⁵

Beispiel Porta Westfalica

Einzig in den nachfolgenden zentralen Versorgungsbereichen sind größere, jedoch i. d. R. unterhalb der Großflächigkeit liegende Anbieter von Sortimenten vertreten, die innerhalb des Planvorhabens als Randsortimente angeboten werden sollen.

BAD OEYNHAUSEN

- Nahversorgungszentrum Südstadt
- Nahversorgungszentrum Eidinghausen

MINDEN

- Nahversorgungszentrum Viktoriastraße / Bachstraße
- Nahversorgungszentrum Stiftsallee / Am Schäferfeld
- Nahversorgungszentrum Königstraße / Gesellenweg

¹⁴ Siehe hierzu auch die einleitenden Ausführungen in Kapitel 7

¹⁵ Definition zum „Portaer Laden“ siehe Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica, 2013

RINTELN

- Grund- und Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße

Abb. 36: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen in den sonstigen ZVB

Beispiele



Quelle: eigene Fotos

Lediglich im zentralen Versorgungsbereich Königsstraße / Gesellenweg in Minden sind mit dem dortigen CENTRAL Gartencenter sowie u. a. einem HAMMER-Fachmarkt großflächige Anbieter mit projektrelevantem Sortimentsschwerpunkt vertreten.

NVZ Königsstraße /
Gesellenweg, Minden

Abb. 37: Nahversorgungszentrum Königsstraße / Gesellenweg, Minden



Quelle: eigenes Foto; Einzelhandelsgutachten für die Stadt Minden, 2008

5.2 Angebotsstrukturen und sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen sind wesentliche Angebotsstrukturen der geplanten Kernsortimente aufgrund ihrer fehlenden Zentrenrelevanz sowie ihres hohen Flächenbedarfs außerhalb schützenswerter Bereiche angesiedelt. Zur Herleitung absatz-

Schwerpunkt an
Sonderstandorten

wirtschaftlicher Auswirkungen ist der vorhandene untersuchungsrelevante Angebotsbesatz somit im gesamten Untersuchungsraum sowie im unmittelbaren Verflechtungsraum von maßgeblicher Bedeutung.

5.2.1 Sonstige Angebotsstandorte für Bau- und Gartenmärkte, Schnittblumen

Neben den großflächigen Angebotsstrukturen an Sonderstandorten werden bau- und gartenmarktspezifische Sortimente zudem in sonstigen Streulagen vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden.

Fachmärkte für
Bau und Garten

Abb. 38: Beispiel für sonstige Lagen – Bau und Garten

RISSE, Porta Markt	OBI, (Werrepark) Bad Oeynhausen	BIESANG, Bad Oeynhausen
		
OBI, Minden	TOOM, Minden	OBI, Bückeburg
		
RCG, Bückeburg	TOOM, Rinteln	RCG, Rinteln
		

Quelle: eigene Fotos

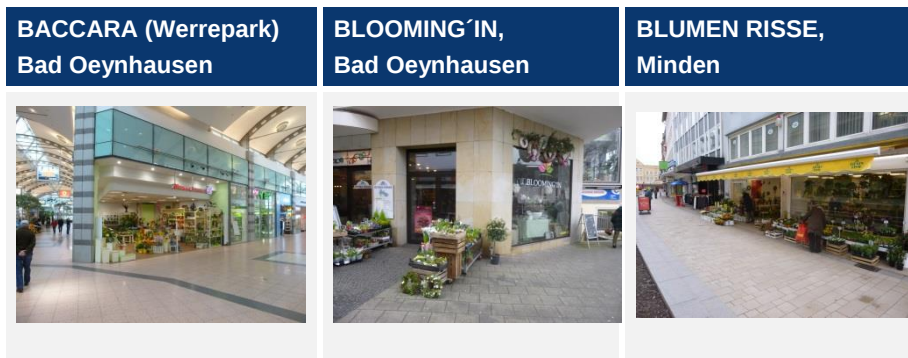
Innerhalb des Untersuchungsraumes wurden 36 Betriebe mit Bau- und Gartenmarktsortimenten¹⁶ auf einer Verkaufsfläche von mehr als 64.000 qm¹⁷ erhoben. Zahlreiche weitere, z. T. auch „branchenfremde“ Anbieter (Sonderpostenmärkte o. ä.) halten diese Sortimentsgruppe zumindest mit einer schmalen Sortimentstiefe und -breite als Randsortimente vor.

Rd. 64.000 qm VKF bei
Bau- / Gartenmärkten

Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Anbieter mit dem Sortimentsschwerpunkt „Schnittblumen“, die sich nicht ausschließlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch in sonstigen integrierten und nicht integrierten Standortlagen sowie an Fachmarktstandortlagen finden lassen.

Schnittblumen

Abb. 39: Beispiele Anbieter Schnittblumen



Quelle: eigene Fotos

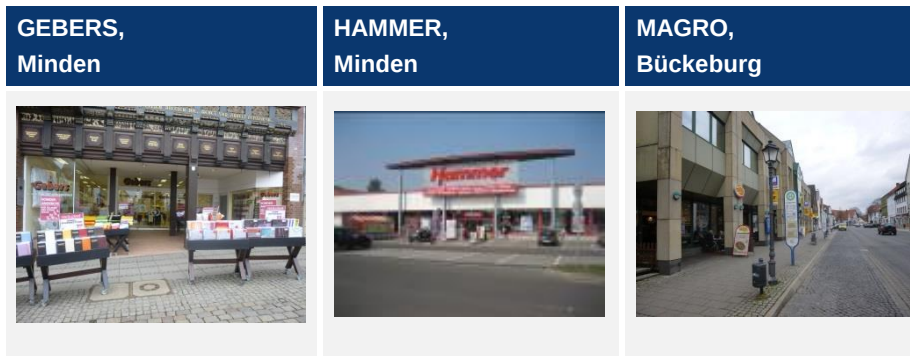
5.2.2 Angebotsstrukturen bei Heimtextilien, Sonnenschutz

Bei Heimtextilien / Sonnenschutz hat sich der Angebotsschwerpunkt vom ehemals inhabergeführten Fachgeschäft hin zu Fachmärkten oder Fachabteilungen in Möbelhäusern mit ihren zumeist nicht integrierten Lagen verschoben. Eine Besonderheit ist der HAMMER-Fachmarkt in Minden, der innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt liegt, wenngleich nicht im Hauptzentrum.

Heimtextilien /
Sonnenschutz

¹⁶ Nur Anbieter mit Kern- / Hauptsortiment „Bau und Garten“

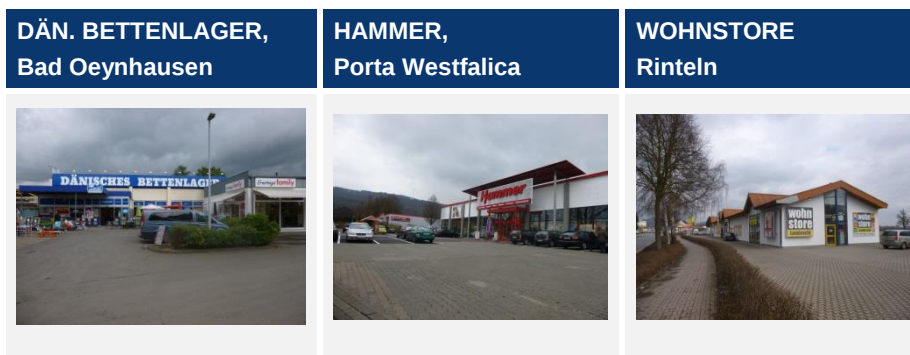
¹⁷ Inkl. Randsortimente

Abb. 40: Beispiele Anbieter Heimtextilien, Sonnenschutz in den Zentren

Quelle: eigene Fotos

Insgesamt findet sich im Untersuchungsraum ein Angebotsbesatz von knapp 16.000 qm Verkaufsfläche, der sich neben o. g. schützenswerten Standortlagen (rd. 6.000 qm) vorrangig auch auf nicht integrierte Lagen verteilt.

16.000 qm Verkaufs-
fläche

Abb. 41: Beispiele Anbieter Heimtextilien, Sonnenschutz außerhalb der Zentren

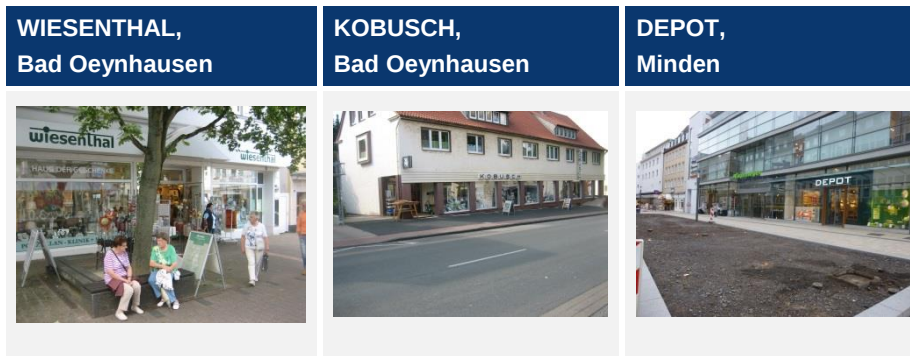
Quelle: eigene Fotos

5.2.3 Angebotsstrukturen bei Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik

Auch in der Branche Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik ist in den letzten Jahren zum einen eine Angebotsverlagerung auf Fachabteilungen insbesondere der großen Möbel- und Einrichtungshäuser zu beobachten. Zum anderen finden sich in den Lauflagen der größeren Städte filialisierte Anbieter wie etwa BUTLERS oder DEPOT, während die klassischen Fachgeschäfte sich eher auf dem Rückzug befinden.

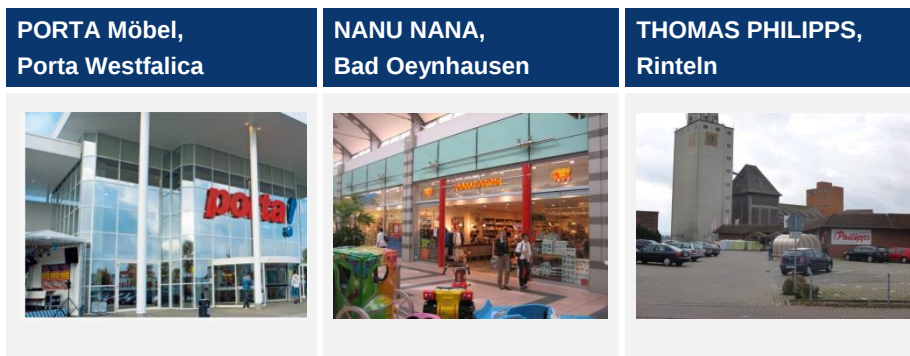
Im Untersuchungsraum finden sich innerhalb der Zentren einige inhabergeführte Fachgeschäfte, aber auch filialisierte Angebote.

Rückgang der
Fachgeschäfte

Abb. 42: Beispiele Anbieter Hausrat, GPK in den Zentren

Quelle: eigene Fotos

Der überwiegende Teil der Verkaufsflächen im Untersuchungsraum ist allerdings auch hier außerhalb schützenswerter Lagen wie im PORTA Möbelhaus oder aber bei sonstigen größeren Anbietern anzutreffen.

Abb. 43: Beispiele Anbieter Hausrat, GPK außerhalb der Zentren

Quelle: eigene Fotos

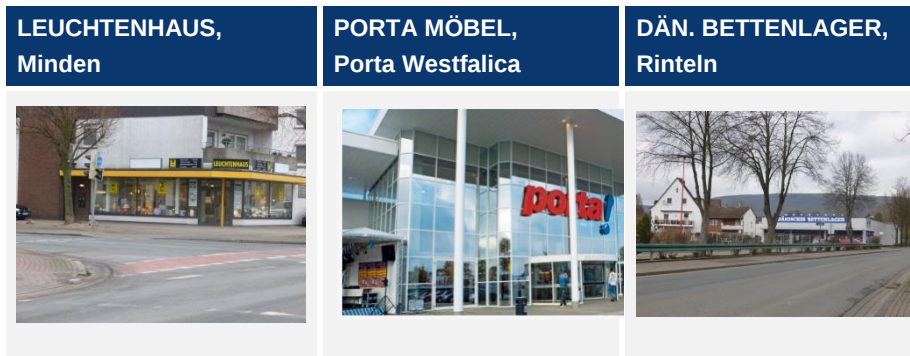
Insgesamt wurde eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 18.700 qm erhoben, davon allerdings lediglich etwa 6.300 qm innerhalb schützenswerter Lagen.

Etwa 18.700 qm

5.2.4 Lampen, Leuchten

Vergleichbar zu den vorgenannten Sortimenten hat eine Angebotsverlagerung auf die großen Fachabteilungen insbesondere der großen Möbel- und Einrichtungshäuser, aber auch auf die sonstigen Fachanbieter wie Baumärkte oder Möbelfachmärkte stattgefunden. Gleichwohl existieren innerhalb des Untersuchungsraumes zumindest vereinzelt auch klassische Fachanbieter für Lampen / Leuchten.

Lampen, Leuchten

Abb. 44: Beispiele Anbieter Lampen, Leuchten

Quelle: eigene Fotos

Die Erhebungen haben hier eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.700 qm ergeben, die vorrangig als Randsortimente in den beispielhaft genannten Betriebsformen vorgehalten werden.

Etwa 3.700 qm

5.2.5 Angebotsstrukturen bei Bildern, Rahmen

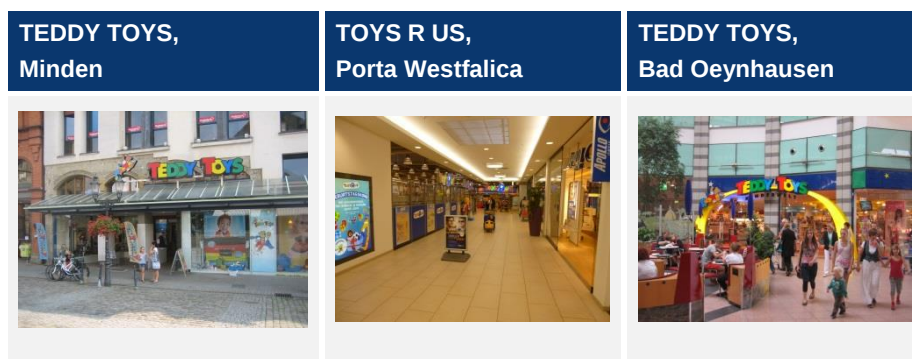
Bilder und Rahmen werden bevorzugt als Randsortimente von Fotofachgeschäften oder aber als Fachabteilungen in Einrichtungshäusern, Möbelfachmärkten oder Baumärkten angeboten.

Abb. 45: Beispiele Anbieter Bilder, Rahmen

Quelle: eigene Fotos

5.2.6 Angebotsstrukturen bei Spielwaren

Im Sortiment Spielwaren finden sich die wesentlichen Angebotsstrukturen in den großen Fachmärkten wieder. Allerdings ist auch nicht zu verkennen, dass sich der Markt durch eine Vielzahl von branchenfremden Anbietern wie Supermärkten, Sonderpostenmärkten bis hin zu Textildiscountern gewissermaßen in Detailstrukturen „atomisiert“ hat.

Abb. 46: Beispiele Anbieter Spielwaren

Quelle: eigene Fotos

Insgesamt findet sich im Einzugsgebiet eine Verkaufsfläche von 8.400 qm, was insbesondere den drei größten Fachmärkten im Untersuchungsraum geschuldet ist.

8.400 qm VKF

5.2.7 Sonstige Randsortimente

Des Weiteren werden gemäß Sortimentsauflistung des Vorhabenträgers sonstige Randsortimente angeführt. Diese sind nicht weiter nach ihrem Sortimentsschwerpunkt differenziert. Hierbei handelt es sich u. a. um Aktionsware o. ä., welche der Ergänzung des Angebots dienen und dem Kernsortiment in der Dimensionierung deutlich untergeordnet sind. Im vorliegenden Fall wird über alle Sortimente eine maximale Verkaufsfläche von 54 qm anvisiert. Angesichts der hiermit verbundenen geringen absatzwirtschaftlichen Leistungen lassen sich hieraus keine städtebaulichen Folgewirkungen ableiten, zumal aufgrund wechselnder Sortimente sowie geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Auf eine detaillierte Analyse dieser Angebotsstrukturen soll deshalb verzichtet werden. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie wechselnden Sortimentschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Sonstige Randsortimente

6 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.

6.1 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.

Gravitationsmodell

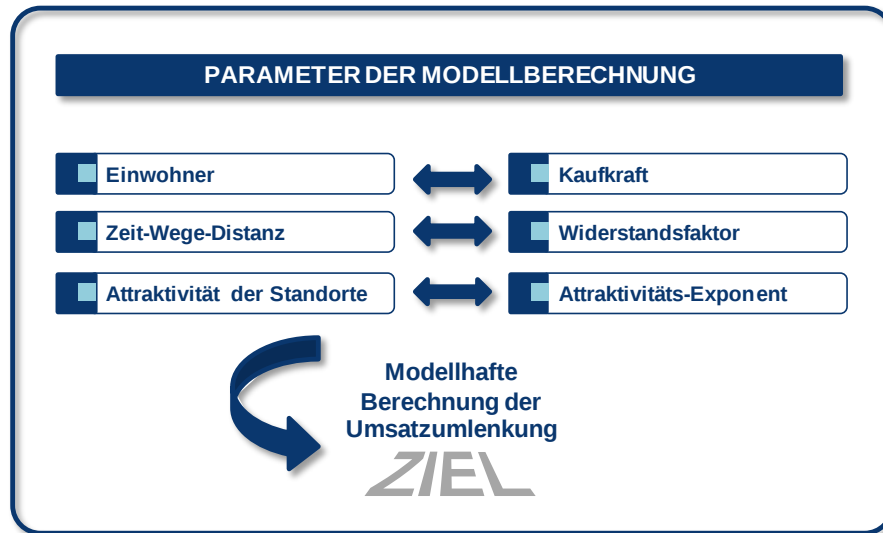
Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

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

Modellparameter

Abb. 47: 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 Rechtsprechung¹⁸ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

6.2 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. Aufgrund der in der jün-

Neue Verflechtungen

¹⁸ 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).

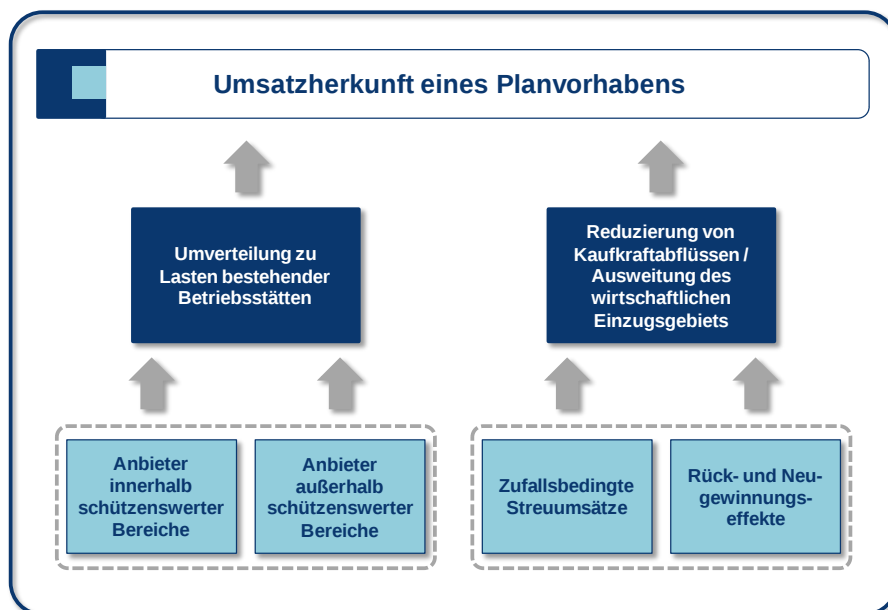
geren Vergangenheit erfolgten Schließung bzw. insolvenzbedingten Aufgabe der regional bedeutsamen Baumarktstandorte in Porta Westfalica (Schließung TOOM und MAX BAHR), in Bad Oeynhausen (Schließung MAX BAHR, Neueröffnung OBI) und Minden (Schließung PRAKTIKER) haben sich auch die Einkaufsorientierungen deutlich verändert. Insbesondere für die Stadt Porta Westfalica, die derzeit keine eigenen Angebotsstrukturen vorzuweisen hat, ergeben sich Einkaufsverflechtungen zu den nächstgrößeren Baumarktstandorten. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Betrachtung im Bereich Bau- und Gartenmarkt auch entsprechende Rückholungseffekte zu berücksichtigen.

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. 48: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Die Rückholungs- und Neugewinnungseffekte sind gegenüber den Bestandsumsätzen als nicht verteilungsrelevant einzuordnen.

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.

6.3 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgrößvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO 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 und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie¹⁹ 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

¹⁹ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

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.²⁰ Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.²¹ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²²

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer 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 Umsatzzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Die sortimentsspezifische 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

²⁰ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

²¹ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

²² BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor erläutert worden sind (worst-case-Betrachtung):

Maximal 18,8 Mio. €
Umsatzleistung

- Kernsortiment (Bau & Garten): 14,8 Mio. €
- Schnittblumen: 0,16 Mio. €
- Heimtextilien, Sonnenschutz: 0,6 Mio. €
- Hausrat, GPK: 1,1 Mio. €
- Bilder, Rahmen: 0,4 Mio. €
- Spielwaren: 0,2 Mio. €
- Lampen, Leuchten: 1,4 Mio. €
- Sonstige Randsortimente: 0,2 Mio. €

6.4 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 herleitbar²³, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

²³ 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.

Abb. 49: Umlenkungswirkungen Kernsortiment

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Porta Westfalica - Hauptzentrum	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige ZVB	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige Lagen	630	19,2%	531	16,2%
Bad Oeynhausen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige ZVB	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige Lagen	2.943	18,9%	2.482	15,9%
Minden - Hauptzentrum	---	*	---	*
Minden - sonstige ZVB	160	3,1%	135	2,7%
Minden - sonstige Lagen	5.924	17,3%	4.997	14,6%
Bückeburg - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bückeburg - sonstige Lagen	1.403	9,8%	1.183	8,3%
Bad Eilsen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Eilsen - sonstige Lagen	---	*	---	*
Rinteln - Hauptzentrum	---	*	---	*
Rinteln - sonstige ZVB	---	*	---	*
Rinteln - sonstige Lagen	935	7,9%	789	6,7%
Streuumsätze	1.478		1.267	
Rückholungseffekte	1.161		1.161	

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

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

Zudem ist die Rückholung heute abfließender Kaufkraft gegenüber sonstigen Standorten berücksichtigt worden. Wie bereits angeführt, haben sich durch die Schließung der regional bedeutsamen Baumarktstandorte in Porta Westfalica, aber auch in den weiteren Städten des Untersuchungsraumes, die Einkaufsorientierungen deutlich verändert. Insbesondere für die Stadt Porta Westfalica, die derzeit keine eigenen Angebotsstrukturen vorzuweisen hat, ergeben sich Einkaufsverflechtungen zu den nächstgrößeren Baumarktstandorten innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes sowie darüber hinaus auch zu weiteren Wettbewerbsstandorten außerhalb hiervon. In der Konsequenz sind entsprechende Rückholungseffekte zumindest im Bau- und Gartenmarktsegment zu

Rückholungseffekte

berücksichtigen.²⁴ Diese sind gegenüber den Bestandsumsätzen als nicht verteilungsrelevant einzuordnen.

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung sind allerdings nur sehr moderate Rückholungseffekte berücksichtigt worden. Die hier angenommenen Rückholungseffekte stellen lediglich 1 % der sortimentsrelevanten Kaufkraft für Bau und Garten innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes dar, was in Bezug zum Umsatz des Planvorhabens nur einen Umsatzanteil von < 8 % ausmacht.

In analoger Weise werden auch die Umlenkungswirkungen bei den weiteren Randsortimenten ermittelt.

Moderate
Rückholungseffekte

Randsortimente

Abb. 50: Umlenkungswirkungen Heimtex, Sonnenschutz

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Porta Westfalica - Hauptzentrum	---	---	---	---
Porta Westfalica - sonstige ZVB	---	---	---	---
Porta Westfalica - sonstige Lagen	155	2,2%	129	1,8%
Bad Oeynhausen - Hauptzentrum	---	---	---	---
Bad Oeynhausen - sonstige ZVB	---	---	---	---
Bad Oeynhausen - sonstige Lagen	72	5,6%	60	4,6%
Minden - Hauptzentrum	---	---	---	---
Minden - sonstige ZVB	88	1,5%	74	1,3%
Minden - sonstige Lagen	59	1,7%	---	1,4%
Bückeburg - Hauptzentrum	---	---	---	---
Bückeburg - sonstige Lagen	50	2,6%	---	2,1%
Bad Eilsen - Hauptzentrum	---	---	---	---
Bad Eilsen - sonstige Lagen	---	---	---	---
Rinteln - Hauptzentrum	---	---	---	---
Rinteln - sonstige ZVB	---	---	---	---
Rinteln - sonstige Lagen	51	2,6%	---	2,2%
Streuumsätze	64		54	
Rückholungseffekte	0		0	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

²⁴ Für die geplanten Randsortimente sind auch im Sinne einer worst-case-Betrachtung keine Rückholungseffekte eingestellt worden.

Abb. 51: Umlenkungswirkungen Hausrat, GPK

Hausrat, GPK

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Porta Westfalica - Hauptzentrum	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige ZVB	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige Lagen	344	5,6%	286	4,7%
Bad Oeynhausen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige ZVB	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige Lagen	84	2,6%	70	2,2%
Minden - Hauptzentrum	---	*	---	*
Minden - sonstige ZVB	---	*	---	*
Minden - sonstige Lagen	139	3,8%	116	3,1%
Bückeburg - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bückeburg - sonstige Lagen	78	2,9%	65	2,5%
Bad Eilsen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Eilsen - sonstige Lagen	---	*	---	*
Rinteln - Hauptzentrum	---	*	---	*
Rinteln - sonstige ZVB	---	*	---	*
Rinteln - sonstige Lagen	58	2,9%	---	2,4%
Streuumsätze	113		94	
Rückholungseffekte	0		0	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 52: Umlenkungswirkungen Bilder, Rahmen

Bilder, Rahmen

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Porta Westfalica - Hauptzentrum	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige ZVB	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige Lagen	85	13,7%	71	11,4%
Bad Oeynhausen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige ZVB	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige Lagen	---	*	---	*
Minden - Hauptzentrum	---	*	---	*
Minden - sonstige ZVB	---	*	---	*
Minden - sonstige Lagen	65	7,1%	54	5,9%
Bückeburg - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bückeburg - sonstige Lagen	---	*	---	*
Bad Eilsen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Eilsen - sonstige Lagen	---	*	---	*
Rinteln - Hauptzentrum	---	*	---	*
Rinteln - sonstige ZVB	---	*	---	*
Rinteln - sonstige Lagen	---	*	---	*
Streuumsätze	45		38	
Rückholungseffekte	0		0	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 53: Umlenkungswirkungen Lampen, Leuchten

Lampen, Leuchten

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Porta Westfalica - Hauptzentrum	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige ZVB	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige Lagen	562	20,8%	449	16,6%
Bad Oeynhausen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige ZVB	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige Lagen	159	13,6%	127	10,9%
Minden - Hauptzentrum	---	*	---	*
Minden - sonstige ZVB	---	*	---	*
Minden - sonstige Lagen	285	8,0%	228	6,4%
Bückeburg - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bückeburg - sonstige Lagen	98	15,1%	79	12,1%
Bad Eilsen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Eilsen - sonstige Lagen	---	*	---	*
Rinteln - Hauptzentrum	---	*	---	*
Rinteln - sonstige ZVB	---	*	---	*
Rinteln - sonstige Lagen	62	10,4%	---	8,3%
Streuumsätze	134		107	
Rückholungseffekte	0		0	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen in den Sortimentsgruppen „Schnittblumen“ sowie „Spielwaren / Basteln“ liegen auch aufgrund der begrenzten Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens und den damit einhergehenden absatzwirtschaftlichen Leistungen über alle hier betrachteten Standortlagen (schützenswert, nicht schützenswert) deutlich unterhalb der Messbarkeitsgrenze von 50 T€.

Unter Berücksichtigung der nur geringen absoluten absatzwirtschaftlichen Umsatzhöhen werden die Umlenkungseffekte der sonstigen Randsortimente nicht weiter ermittelt. Wie angeführt sind Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten (hier: 50 T€) nicht mehr hinreichend genau zu ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz zu bewerten.

Schnittblumen & Spiel-
waren / BastelnSonstige Rand-
sortimente

7 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 sein²⁵:

- 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.

²⁵ 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

7.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

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

Umschlagen der
Auswirkungen

7.1.1 Kernsortiment (Bau & Garten)

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens führen gegenüber den schützenswerten Standortlagen in der Ansiedlungsgemeinde Porta Westfalica zu Umlenkungseffekten unterhalb der Meßbarkeitsschwelle. Städtebaulich negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Porta Westfalica

Gegenüber den sonstigen Lagen in Porta Westfalica kommt es zu Umlenkungen von maximal 19,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen damit deutlich oberhalb des Schwellenwertes von 10 %. Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der räumlich nahegelegene Anbieter BLUMEN RISSE. Aufgrund der Spezialisierung dieses Anbieters ist zwar eine Betroffenheit im Teilsegment Garten zu erwarten, jedoch ist nicht von einem Marktaustritt durch die Ansiedlung eines Baumarktbetreibers auszugehen. Unabhängig hiervon befindet sich BLUMEN RISSE, wie auch das Planvorhaben, außerhalb städtebaulich schützenswerter Lagen. Etwaige absatzwirtschaftliche Betroffenheiten sind rein wettbewerblicher Art und einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Gemäß nachfolgenden Ausführungen (siehe Exkurs – Kap. 7.1.1.1) sind die hier ausgewiesenen Umverteilungseffekte zudem zu relativieren.

Auch in der westlich angrenzenden Stadt Bad Oeynhausen belaufen sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen gegenüber den schützenswerten Standortlagen unterhalb der Meßbarkeitsschwelle, so dass auch hier keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bad Oeynhausen

Ebenfalls absatzwirtschaftlich betroffen sind hier die Anbieter von Bau- und Gartenmarktsortimenten in den sonstigen Lagen, wobei sich dieses im Besonderen auf den betreibergleichen Anbieter OBI im WERREPARK konzentriert. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen liegen mit 18,9% deutlich oberhalb der definierten Schwellenwerte, wenngleich es sich

auch hier um eine städtebaulich nicht schützenswerte Standortlage handelt.

Da es sich zudem um denselben Betreiber handelt, welcher in der jüngeren Vergangenheit die Realisierung beider Baumarktstandorte in Porta Westfalica und Bad Oeynhausen verfolgt, ist von einer ausreichenden betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit beider Märkte auszugehen. Ziel einer städtebaulichen Beurteilung ist es zudem nicht, etwaige betriebswirtschaftliche Tragfähigkeiten zu beurteilen und den Wettbewerb von Märkten bestimmter Betreiber (hier: OBI) zu steuern, sondern Auswirkungen auf Standortlagen zu bewerten. Wie angeführt, handelt es sich um städtebaulich nicht schützenswerte Lagen.

Während die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum der Stadt Minden ebenfalls unterhalb der Messbarkeitsschwelle liegen, sind gegenüber den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen mit rd. 3,1 % zumindest gewisse Umverteilungseffekte feststellbar. Hierbei handelt es sich um Umverteilungen gegenüber den planerisch ausgewiesenen Nahversorgungszentren der Stadt, die gemäß ihrer städtebaulichen Versorgungsfunktion in erster Linie der Nahversorgung dienen. Vorhabenrelevante Sortimente sind hier in der Regel nicht bzw. nur als ergänzendes Randsortiment vorzufinden.

Minden

Absatzwirtschaftlich betroffen ist im Umkehrschluss vorrangig der Versorgungsbereich Königsstraße / Gesellenweg mit dem dortigen CENTRAL Gartencenter sowie u. a. einem HAMMER-Fachmarkt. Allerdings liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %, so dass städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Auch in der Stadt Minden sind mit 17,3 % die größten Umverteilungseffekte gegenüber den weiteren Baumarktbetreibern (hier: insb. OBI, TOOM) in den sonstigen Standortlagen zu erwarten. Aufgrund der jeweiligen nicht integrierten und damit auch städtebaulich nicht schützenswerten Lagen handelt es sich hier ebenfalls um eine wettbewerbliche Beeinträchtigung, welche grundsätzlich einer städtebaulichen Abwägung zugänglich ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe sowie des gleichen Betreiberformats sind auch hier absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen insbesondere gegenüber dem OBI-Markt zu erwarten. Durch die Vorhabenrealisierung kann die mittel- bis langfristige Schließung dieses Marktes zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund des gleichen Betreibers zunächst eine betriebliche und weniger eine städtebaulich relevante Entscheidung.

In der Stadt Bückeburg liegen die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen gegenüber den schützenswerten Standortlagen ebenfalls unterhalb der Meßbarkeitsschwelle.

Bückeburg

Bei den sonstigen Lagen in Bückeburg ergeben sich mit rd. 9,8 % Umlenkungswirkungen im relevanten Bereich. Wie zuvor angeführt, handelt es sich allerdings auch hier um Angebotsstrukturen innerhalb nicht integrierter und damit aus städtebaulicher Sicht nicht schützenswerter Lagen, so dass die Umlenkungseffekte zunächst eine wettbewerbliche Beeinträchtigung ohne städtebauliche Relevanz darstellen. Unabhängig hiervon ist nicht von einem Marktaustritt einer der hier ansässigen Betreiber durch die Vorhabenrealisierung auszugehen, zumal die hier ausgewiesenen Umverteilungsquoten zu relativieren sind (siehe Exkurs).

Gegenüber Bad Eilsen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen herleitbar.

Bad Eilsen

Gegenüber den schützenswerten Standortbereichen in der Stadt Rinteln sind ebenfalls keine relevanten Umverteilungseffekte festzustellen. Städtebaulich negative Fehlentwicklungen sind von daher auszuschließen.

Rinteln

Die Umverteilungen gegenüber den sonstigen Lagen in Rinteln belaufen sich auf maximal 7,9 %. Wie auch schon zuvor angeführt handelt es sich aufgrund nicht integrierter Lagen um rein wettbewerbliche Beeinträchtigungen. Da die Umverteilungseffekte zudem begrenzt sind, ist ein Marktaustritt eines ortsansässigen Anbieters auszuschließen, so dass auch keine versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen herzuleiten sind.

ZWISCHENFAZIT

- Städtebaulich negative Fehlentwicklungen in den einzelnen Standortbereichen sind aus den absatzwirtschaftlichen Umlenkungen nicht herleitbar.

Zwischenfazit

7.1.1.1 Exkurs: Einordnung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten

Durch die Vorhabenrealisierung kommt es zu den o. g. Umverteilungsquoten. Diese ergeben sich aufgrund der aktuellen örtlichen bzw. regionalen Angebotssituation und liegen zum Teil deutlich oberhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %, auch wenn städtebaulich negative Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden können.

Die derzeit am Markt etablierten Bau- und Gartenmarktbetreiber haben in ihrer Umsatzerzielung hierbei von der Aufgabe bzw. betriebsbedingten Insolvenz von TOOM und MAX BAHR in Porta Westfalica wie auch PRAKTIKER in Minden und dem dadurch freigewordenen Umsatzpotenzial profitiert, wenngleich sie sich auch ohne diesen „Zusatzeffekt“ erfolgreich am Markt etabliert hatten und wirtschaftlich betrieben werden konnten.

Freigewordenes
Umsatzpotenzial

Unter Zuhilfenahme betreiberspezifischer Kennzahlen (hier: Flächenproduktivität) des Kölner Institutes EHI Retail Institute können allein für die ehemaligen Betreiber TOOM und MAX BAHR in Porta Westfalica insgesamt ein baumarktrelevantes Umsatzvolumen²⁶ von rd. 10 Mio. € - 13 Mio. € angenommen werden, welches durch die Schließungen freigesetzt worden und den weiteren Anbietern zugutegekommen ist.

Durch den geplanten OBI-Markt wird nunmehr ein baumarktrelevantes Umsatzvolumen von maximal 14,8 Mio. € am Standort Porta Westfalica gebunden, gleichwohl im Saldo lediglich 2,0 Mio. € bis 5,0 Mio. € an „Mehr-Umsatz“ erwirtschaftet werden. Würde man ausschließlich diese Saldenbetrachtung den hier vorliegenden Berechnungen zugrunde legen, so würden sich die Umverteilungen auf nachfolgende Werte relativieren.

Saldenbetrachtung

²⁶ Ohne Umsätze bei den Randsortimenten

Abb. 54: Umlenkungswirkungen Bau und Garten - Saldenbetrachtung²⁷

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Porta Westfalica - Hauptzentrum	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige ZVB	---	*	---	*
Porta Westfalica - sonstige Lagen	223	6,8%	531	16,2%
Bad Oeynhausen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige ZVB	---	*	---	*
Bad Oeynhausen - sonstige Lagen	1.042	6,7%	2.482	15,9%
Minden - Hauptzentrum	---	*	---	*
Minden - sonstige ZVB	57	1,1%	135	2,7%
Minden - sonstige Lagen	2.098	6,1%	4.997	14,6%
Bückeburg - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bückeburg - sonstige Lagen	497	3,5%	1.183	8,3%
Bad Eilsen - Hauptzentrum	---	*	---	*
Bad Eilsen - sonstige Lagen	---	*	---	*
Rinteln - Hauptzentrum	---	*	---	*
Rinteln - sonstige ZVB	---	*	---	*
Rinteln - sonstige Lagen	331	2,8%	789	6,7%
Streuumsätze	478		1.267	
Rückholungseffekte	1.161		1.161	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Wenngleich im Rahmen der vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ausschließlich eine vollständige Umverteilung des prognostizierten Gesamtumsatzes sachgerecht ist, so sind die sich hieraus ergebenden Umverteilungseffekte aufgrund genannter Aspekte dennoch zumindest in Teilen zu relativieren. Die bei der reinen Saldenbetrachtung zu erwartenden Umverteilungen liegen über alle Standortlagen hinweg unterhalb definierter Schwellenwerte.

Zumindest in Teilen ist Vergleichbares auch für die nachfolgenden Randsortimente anzunehmen, gleichwohl es hier aufgrund unterschiedlicher Sortimentsformate und -schwerpunkte der jeweiligen Betreiber stärkere Abweichungen gibt.

²⁷ Die zuvor angenommenen Rückholungseffekte haben in der reinen Saldenbetrachtung zunächst keine Berücksichtigung gefunden.

7.1.2 Heimtextilien, Sonnenschutz

In dem untersuchten Sortiment liegen die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen gegenüber den Innenstadtbereichen und Ortskernlagen der im Untersuchungsraum liegenden Städte unterhalb der Meßbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Hauptzentren

Gegenüber den sonstigen schützenswerten Bereichen im Untersuchungsraum sind einzig im Nahversorgungszentrum an der Königsstraße / Gesellenweg in Minden aufgrund des hier vorhandenen Besatzes (insb. HAMMER) zumindest gewisse Umsatzumverteilungen herleitbar, wenngleich mit 1,5 % deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Auch die absoluten Werte (hier: 88 T€) liegen nur knapp oberhalb der Meßbarkeitsschwelle von 50 T€.

Sonstige ZVB

Gegenüber den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum liegen die Umlenkungen mit maximal 5,6 % der Bestandswerte ebenfalls deutlich unterhalb des Schwellenwertes. Da es sich bei den genannten Lagen zu meist um nicht schützenswerte Standortlagen handelt, sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht feststellbar.

Sonstige Lagen

ZWISCHENFAZIT

- Städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich beim Randsortiment Heimtextilien, Sonnenschutz nicht ableiten.

Zwischenfazit

7.1.3 Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik

Bei dem genannten Sortiment handelt es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment, welches für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und somit für eine starke und intakte Zentrenbildung bedeutsam sein kann. Wie allerdings in der Situationsanalyse schon dargelegt wurde, finden sich die Angebotsschwerpunkte heute größtenteils außerhalb der Zentren.

Die modellhaften Berechnungen zu den Umlenkungseffekten lassen erkennen, dass schützenswerte Standortbereiche (Hauptzentren, sonstige ZVB) von dem Planvorhaben nicht wesentlich betroffen sind. Die zu erwartenden Umverteilungen liegen unterhalb der Meßbarkeitsschwelle.

Hauptzentren,
sonstige ZVB

Die modellhaften Berechnungen haben gegenüber den sonstigen Lagen in Porta Westfalica Umlenkungseffekte von rd. 5,6 % ermitteln können. Neben den Randsortimenten bei einzelnen Anbietern wie dem dortigen SB-Warenhaus sind hier in erster Linie die Fachabteilung im PORTA-Möbelhaus sowie die Pflanzkeramik bei dem Gartenfachmarkt betroffen. Allerdings handelt es sich hierbei um Teilsortimente dieser Anbieter, die

Sonstige Lagen

auch bei einer etwaigen wettbewerblichen Beeinträchtigung nicht zu einer Betriebsaufgabe des jeweiligen Anbieters führen werden. Auch bedingt durch den fehlenden Schutzcharakter dieser Standortlage sowie Umverteilungen unterhalb des Schwellenwertes lassen sich hieraus keine städtebaulichen Folgewirkungen ableiten.

Absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte ergeben sich auch in Bad Oeynhausen auf Angebotsstrukturen außerhalb der Zentren und somit außerhalb schützenswerter Bereiche. Die Umlenkungswerte liegen mit etwa 2,6 % zudem deutlich unter den Schwellenwerten. Gleiches gilt auch für die sonstigen Lagen in Minden (3,8 %), Bückeburg (2,9 %) sowie Rinteln (2,9 %). In Bad Eilsen sind zudem keine projektrelevanten Angebotsstrukturen vertreten.

ZWISCHENFAZIT

- Städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich beim Randsortiment Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik nicht ableiten.

Zwischenfazit

7.1.4 Bilder, Rahmen

Wie die Bestandsanalyse aufzeigen konnte, werden die entsprechenden Sortimente im Untersuchungsraum lediglich als Randsortimente unterschiedlicher Anbieter wie Fotofachgeschäften, Möbelhäusern oder auch Baumärkten angeboten.

Die zu erwartenden Umverteilungen liegen gegenüber den schützenswerten Standortbereichen im Untersuchungsraum deutlich unterhalb der Meßbarkeitsschwelle. Städtebaulich negative Entwicklungen sind von daher auszuschließen.

Hauptzentren,
sonstige ZVB

Bedingt durch einen in absoluter Höhe sehr geringen Angebotsbesatz ergeben sich gegenüber einzelnen Standortlagen in der Relation hohe Umlenkungseffekte. Diese betragen in den sonstigen Lagen von Porta Westfalica und Minden 13,7 % bzw. 7,1 %, wenngleich die Umverteilungen in absoluter Höhe bei gerade einmal 85 T€ bzw. 65 T€ und damit nur knapp oberhalb der Meßbarkeitsschwelle liegen. Da es sich zudem um nicht schützenswerte Bereiche handelt, lassen sich allein hieraus keine städtebaulichen Folgewirkungen ableiten. Auch ist davon auszugehen, dass bei etwaigen Umsatzeinbußen einzelner Betreiber diese nicht zu einer Aufgabe des kompletten Betriebes führen wird, sondern in den meisten Fällen zu flexiblen Anpassungsreaktionen hinsichtlich der Sortimentsgestaltung.

Sonstige Lagen

ZWISCHENFAZIT

- Städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich beim Randsortiment Bilder, Rahmen nicht feststellen.

Zwischenfazit

7.1.5 Lampen, Leuchten

Bei dem genannten Sortiment handelt es sich um ein Sortiment, welches zumindest für die Städte Minden und Rinteln als zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet worden ist, während dies für die weiteren Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum keine zentrenprägende bzw. -bildende Bedeutung hat. Wie die Bestandsanalyse zudem aufzeigen konnte, werden die entsprechenden Sortimente im Untersuchungsraum vorrangig als Randsortimente unterschiedlicher Anbieter außerhalb schützenswerter Lagen wie bei Möbelhäusern oder auch Baumärkten angeboten, während nur wenige „klassische“ Lampenfachgeschäfte in sonstigen Standortlagen vorzufinden sind.

In der Konsequenz ergeben sich gegenüber den schützenswerten Standortbereichen im Untersuchungsraum auch nur marginale absatzwirtschaftliche Umverteilungen, welche unterhalb der Meßbarkeitsschwelle liegen und in ihrer städtebaulichen Relevanz nicht zu beurteilen sind.

Hauptzentren,
sonstige ZVB

Die sowohl prozentual als auch absolut höchsten Umverteilungen ergeben sich mit 20,8 % bzw. rd. 560 T€ gegenüber den sonstigen Lagen in Porta Westfalica. In erster Linie ist hier die Fachabteilung im PORTA-Möbelhaus betroffen. Da es sich nur um ein Teilsortiment dieses Anbieters handelt, führen etwaige wettbewerbliche Beeinträchtigungen bei Lampen, Leuchten nicht zu einer Betriebsaufgabe des Möbelhauses. Vielmehr ist von einer möglichen konzeptionellen Anpassung des Betreibers auszugehen.

Sonstige Lagen

Bedingt durch den fehlenden Schutzcharakter dieser Standortlage lassen sich zudem keine städtebaulichen Folgewirkungen ableiten. Vielmehr handelt es sich um Wettbewerb innerhalb der gleichen Standortkategorie.

ZWISCHENFAZIT

- Städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich beim Randsortiment Lampen, Leuchten ebenfalls nicht ableiten.

Zwischenfazit

7.1.6 Schnittblumen & Spielwaren, Basteln

Die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen in den Sortimentsgruppen „Schnittblumen“ sowie „Spielwaren / Basteln“ liegen, auch aufgrund der begrenzten Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens und den damit einhergehenden absatzwirtschaftlichen Leistungen, über alle hier betrachteten Standortlagen (schützenswert, nicht schützenswert) deutlich unterhalb der Messbarkeitsgrenze von 50 T€.

Bei „Spielwaren“ finden sich im Untersuchungsraum zudem gleich mehrere leistungsfähige Spielwarenfachmärkte und somit eine bereits hohe Wettbewerbsintensität. Eine weitere nennenswerte Verschärfung wird sich durch das sehr begrenzt dimensionierte Randsortiment des geplanten OBI Bau- und Gartenmarktes nicht ergeben.

ZWISCHENFAZIT

- Städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich bei den Randsortimenten „Schnittblumen“ sowie „Spielwaren / Basteln“ nicht feststellen.

Zwischenfazit

7.1.7 Sonstige Randsortimente

Durch die geringen Flächen der sonstigen Randsortimente bei gleichzeitig oftmals sehr kleinteiligen Angebotsstrukturen lassen sich Umlenkungswirkungen in einem städtebaulich messbaren Bereich nicht nachweisen.

ZWISCHENFAZIT

- Umlenkungswirkungen in einem städtebaulich messbaren Bereich lassen sich nicht nachweisen.

Zwischenfazit

8 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

8.1 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 Innenstadtbereich sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ist dem Vorhabenstandort zunächst allerdings keine Funktion zugewiesen worden. Der nahegelegene PORTA MARKT ist indes als Fachmarktstandort ausgewiesen worden. Aufgrund der räumlichen Nähe beider Standortbereiche ist, ohne der politischen Willensbildung auf kommunaler Ebene vorgreifen zu können, aus gutachterlicher Sicht eine konzeptionelle Gleichbehandlung des Planstandortes sinnvoll und in Bezug auf die Zielvorstellungen auch schlüssig.

Gemäß den Ansiedlungsgrundsätzen sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Sonder- / Fachmarktstandorten realisiert werden.²⁸ Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen hierbei unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele sowie der Zentrenverträglichkeit anbieter- und kundengerecht gesichert und verträglich entwickelt werden.²⁹ Im Rahmen des Konzeptes wird darauf verwiesen, dass keine Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen entstehen dürfen.³⁰ Diesbezüglich sei auf die Ausführungen des hier vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Grundsätze

ZWISCHENFAZIT

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Zwischenfazit

8.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

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.

LEP –
Sachlicher Teilplan

²⁸ Siehe Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica, 2013; S. 68

²⁹ Ebenda; S. 51

³⁰ Ebenda; S. 73

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtigungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage in Allgemeinen Siedlungsbereich), Ziel 5 (Anteil zentrenrelevanter Randsortimente) sowie Grundsatz 4 (Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Kernsortimente) wesentliche Anforderungen an das Planvorhaben dar.

Ziele der Landesplanung

Für eine mögliche Umsetzung des Vorhabens wäre somit gemäß Ziel 1 des LEP NRW eine Anpassung des Regionalplans mit Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) als planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen. Hierzu ist anzumerken, dass es sich aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster durch die räumliche Nähe zum PORTA MARKT bereits heute um einen faktischen Sonderstandort handelt.

Anpassung Regionalplan

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt laut Planung 910 qm Verkaufsfläche³¹ und somit weniger als 10 % der gesamten Verkaufsfläche von 12.000 qm. Das Planvorhaben entspricht somit dem Ziel 5 bzw. dem Grundsatz 6 mit weniger als 2.500 qm Verkaufsfläche der Randsortimente.

Anteil zentrenrelevanter
Randsortimente < 10 %

Durch das Planvorhaben wird über alle Sortimente ein maximaler Umsatz von 18,8 Mio. € absatzwirtschaftlich prognostiziert. Dem steht in der Ansiedlungskommune Porta Westfalica ein projektrelevantes Kaufkraftvolumen im Kernsortiment von 29,3 Mio. € entgegen. Für das umsatzstärkste Kernsortiment Bau und Garten wird zudem eine Umsatzleistung von 14,8 Mio. € angenommen. Dem steht wiederum ein örtliches Kaufkraftpotenzial von rd. 19,9 Mio. € gegenüber, so dass die Planung dem Grundsatz 4 im Sinne des Kongruenzgebotes entspricht.

Gesamtumsatz kleiner
Kaufkraftpotenzial

ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielen 5 und 6 sowie dem Grundsatz 4 des LEP NRW
- Als planungsrechtliche Grundlage wäre allerdings die Anpassung des Regionalplanes notwendig

Zwischenfazit

³¹ Ohne das in Porta Westfalica als nicht zentrelevantes Sortiment eingeordnete Sortiment „Lampen, Leuchten“.

8.3 Einordnung in das regionale Einzelhandelskonzept

Das regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Ostwestfalen-Lippe bildet den informellen Rahmen für eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Hierbei werden die formellen Instrumente zur vertraglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung um ein informelles Abstimmungsverfahren, den „Regionalen Konsens“ auf Grundlage spezifischer Ansiedlungskriterien, ergänzt. Im Vordergrund stehen neben der Erhaltung und Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten die Schaffung von mehr Planungs- und Investitionssicherheit, das Aufzeigen potenzieller Entwicklungsstandorte im regionalen Kontext sowie eine Intensivierung interkommunaler Zusammenarbeit und damit eine Vereinfachung bzw. Beschleunigung von Genehmigungsverfahren.

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Die hier vereinbarten Konsenskriterien wie Lage im ASB, Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente sowie die Kongruenz zur Kaufkraft entsprechen in wesentlichen Punkten den Zielen und Grundsätzen des gültigen LEP, womit auf die Ausführungen in diesem Punkt verwiesen werden kann.

Anforderung vergleich-
bar mit LEP

9 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Vorhabens in der Stadt Porta Westfalica. Die vorgenommenen Untersuchungen und Bewertungen der Planung gegenüber den städtebaulich relevanten Angebotsstrukturen innerhalb schützenswerter Lagen konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Keine wesentlichen
Auswirkungen auf vor-
handene Strukturen

- Für die einzelnen schützenswerten Bereiche und sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen der Planung gegenüber dem vorhandenen Besatz keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber nicht schützenswerten Strukturen sind wettbewerblicher Art.
- Aus dem Vorhaben lassen sich zudem keine Vorschädigungen schützenswerter Standortbereiche ableiten.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben wesentlichen Grundsätzen und Zielen des LEP „Großflächiger Einzelhandel“, wenngleich es einer Anpassung des Regionalplans bedarf.

Die Untersuchungen konnten somit keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

Münster, 20.08.2015

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.

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise	5
Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	7
Abb. 3: Lage im Raum.....	8
Abb. 4: Fotos Planstandort.....	8
Abb. 5: Fotos Standortumfeld, PORTA MARKT	9
Abb. 6: Regionalplan	10
Abb. 7: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	11
Abb. 8: Vorentwurf zur Anlagengestaltung.....	11
Abb. 9: Flächenaufteilung des Planvorhabens	12
Abb. 10: Einordnung der Sortimente nach Relevanz.....	13
Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	14
Abb. 12: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	17
Abb. 13: 20-Min-Fahrzeitisochrone	18
Abb. 14: Wettbewerbsstrukturen im Umland	19
Abb. 15: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	20
Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	21
Abb. 17: Hauptzentren im Untersuchungsraum.....	23
Abb. 18: Regionales Kaufkraftniveau	26
Abb. 19: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	26
Abb. 20: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Porta Westfalica.....	28
Abb. 21: Fotos Hauptzentrum Porta Westfalica.....	29
Abb. 22: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Minden.....	30
Abb. 23: Fotos Hauptzentrum Minden	31
Abb. 24: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen.....	32
Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Bad Oeynhausen	33
Abb. 26: Fotos Hauptzentrum Bad Oeynhausen	34

Abb. 27: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen.....	34
Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Bückeburg	35
Abb. 29: Fotos Hauptzentrum Bückeburg	36
Abb. 30: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen.....	36
Abb. 31: Räumliche Abgrenzung – Vermutungsraum Bad Eilsen	37
Abb. 32: Fotos Vermutungsraum Bad Eilsen	38
Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Rinteln	39
Abb. 34: Fotos Hauptzentrum Rinteln	40
Abb. 35: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen.....	40
Abb. 36: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen in den sonstigen ZVB	43
Abb. 37: Nahversorgungszentrum Königsstraße / Gesellenweg, Minden	43
Abb. 38: Beispiel für sonstige Lagen – Bau und Garten	44
Abb. 39: Beispiele Anbieter Schnittblumen	45
Abb. 40: Beispiele Anbieter Heimtextilien, Sonnenschutz in den Zentren	46
Abb. 41: Beispiele Anbieter Heimtextilien, Sonnenschutz außerhalb der Zentren.....	46
Abb. 42: Beispiele Anbieter Hausrat, GPK in den Zentren	47
Abb. 43: Beispiele Anbieter Hausrat, GPK außerhalb der Zentren	47
Abb. 44: Beispiele Anbieter Lampen, Leuchten.....	48
Abb. 45: Beispiele Anbieter Bilder, Rahmen	48
Abb. 46: Beispiele Anbieter Spielwaren	49
Abb. 47: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)	51
Abb. 48: Umsatzquellen von Planvorhaben	52
Abb. 49: Umlenkungswirkungen Kernsortiment	56
Abb. 50: Umlenkungswirkungen Heimtex, Sonnenschutz	57
Abb. 51: Umlenkungswirkungen Hausrat, GPK	58
Abb. 52: Umlenkungswirkungen Bilder, Rahmen	59
Abb. 53: Umlenkungswirkungen Lampen, Leuchten	60
Abb. 54: Umlenkungswirkungen Bau und Garten - Saldenbetrachtung	66

