

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die **Gemeinde Havixbeck**

– Bericht –



BBE Handelsberatung 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



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2	Methodik.....	2
1.2.1	Gravitationsmodell nach Huff.....	2
1.2.2	Städtebauliche Prüfkriterien.....	3
1.2.3	Prüfung des Gesamtvorhabens	4
1.2.4	Zur Verträglichkeit von Vorhaben	5
1.2.5	Untersuchte Standorte	6
1.2.6	Zentrale Versorgungsbereiche.....	7
2	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	9
2.1	Exkurs : Nahversorgung im Einzelhandelserlass NRW.....	11
3	Planvorhaben	12
4	Untersuchungsraum	15
5	Nachfragesituation im Untersuchungsraum	22
6	Ausgangssituation im Untersuchungsraum	23
6.1	ZVB Havixbeck.....	23
6.2	Nahversorgungszentrum & Nahversorgungsstandorte.....	24
6.3	Sonstige Standorte.....	25
7	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	27
7.1	Betrachtung des Gesamtvorhabens	28
7.2	Absatzwirtschaftliche Betrachtung (Saldenbetrachtung)	28
7.3	Exkurs : Absatzwirtschaftliche Leistung der Randsortimente	29
7.4	Umlenkungswirkungen	30
7.5	Bewertung vorliegender Planung	31
8	Städtebauliche Bewertung	32
8.1	Hauptzentrum.....	32
8.2	Nahversorgungszentrum	32



8.3	Sonstige Standorte.....	33
8.4	Bewertung der Randsortimente.....	33
8.5	Fazit.....	34
9	Zusammenfassung und Empfehlung.....	35
10	Anhang.....	36
10.1	Abbildungen	36
10.2	Begriffe.....	37



1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Gemeinde Havixbeck liegen Planungen zur Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes des Betreibers LIDL im Siedlungsbereich der Gemeinde vor.

Planvorhaben

Im Zuge der Erweiterung wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 218 qm avisiert, so dass der Betrieb die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten würde.

Für das Planvorhaben ist somit zu prüfen, ob und inwiefern mit der Vorhabenrealisierung ggf. landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Untersuchung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Zu untersuchen sind demnach die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in Havixbeck sowie innerhalb des Einzugsbereiches.

Die Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersuchen:

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben in den Zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den oben genannten schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der örtlichen Zentrenstruktur?
 - Zentraler Versorgungsbereiche bzw. integrierter Nahversorgungsstandorte?
 - zentrenprägender Magnetbetriebe?
- Ist die Gesamtplanung nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Handelsberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.



1.2 Methodik

Die vorliegende Stellungnahme basiert sowohl auf vorhandenen Daten und Untersuchungen als auch auf eigenen Erhebungen und Berechnungen (Primärerhebungen).

Für die Untersuchung wurde zunächst auf vorliegende Sekundärquellen und Erhebungen zurückgegriffen. Es sind dies insbesondere die nachfolgenden Unterlagen:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, BBE Münster 2009
- Marktforschungsergebnisse:
 - BBE RETAIL EXPERTS, Köln
 - EHI Retail Institute, Köln
 - Institut für Handelsforschung, IfH, Köln

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Informationen zu Verkaufsflächen und Betreibern im Einzugsgebiet zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer Begehung aller projektrelevanten Betriebsstätten innerhalb des Einzugsgebiets sowie an den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes durch Projektmitarbeiter der BBE Handelsberatung.

Die Betriebsstätten wurden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Standortgüte sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet.

In der Angebotserhebung wurde eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes vorgenommen.

1.2.1 Gravitationsmodell nach Huff

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsbegutachtung der Gravitationsansatz bewährt.

Das in Gutachten am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L.HUFF, das auch im vorliegenden Fall Anwendung findet.

Das Modell wird auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens darstellen zu können.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermit-

Sekundärdaten

Primärerhebungen

Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

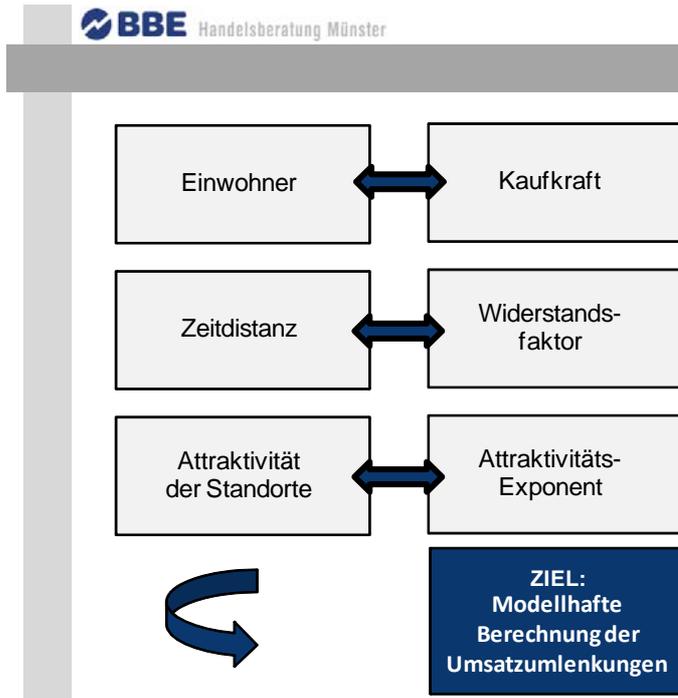


telt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Modellparameter

Abb. 1: Parameter der Modellberechnung



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen unabdingbar.

1.2.2 Städtebauliche Prüfkriterien

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die neben dem Planvorhaben u.a. auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.¹

In diesem Sinne sind innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet der Betriebsstätte insbesondere folgende Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten qualitativ zu überprüfen:

Prüfkriterien

¹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

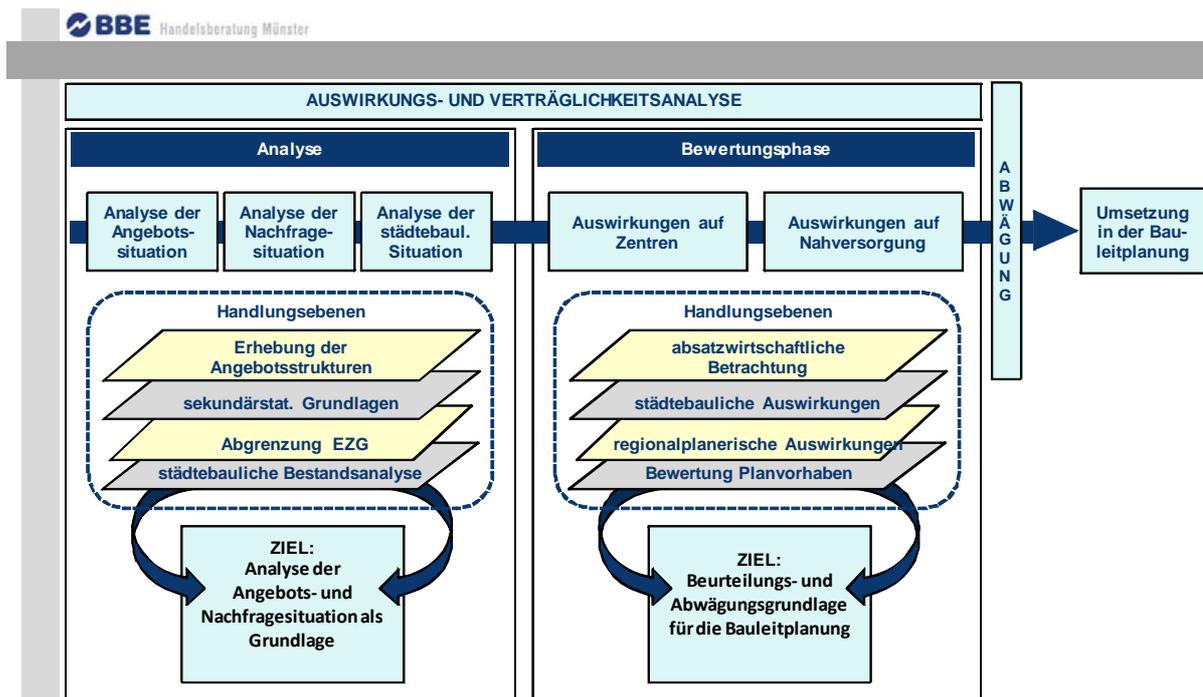


- Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion: Es ist zu untersuchen, inwieweit der Betrieb das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Haupteinkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Zentralen Versorgungsbereiche.
- Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation: Es ist weiterhin zu prüfen, inwieweit die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagieren werden.
- Betroffenheit von Magnetbetrieben: Der unbeeinträchtigte Fortbestand von Magnetbetrieben hat maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Haupteinkaufslage. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o.g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch den Betrieb Schädigungen eintreten werden.

Schädigungen?

Abb. 2: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

1.2.3 Prüfung des Gesamtvorhabens

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen des bestehenden Betriebes LIDL ist zunächst der Betrieb in seiner derzeitigen ausgeübten Nutzung zu betrachten.



Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist – wie bereits angeführt – von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.

Einordnung der tatsächlichen Situation

Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch den bestehenden Betrieb bereits „Vorschädigungen“ eingetreten sind.

Prüfkriterien Vorschädigungen?

1.2.4 Zur Verträglichkeit von Vorhaben

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumlenkung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von nicht mehr als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht.

Auswirkungen ab 10% Schwellenwert

Demnach seien lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen festzustellen, nicht jedoch städtebauliche Auswirkungen.

„Erhebliche städtebauliche Folgen“ werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von 10 % bis 20 % ausgelöst werden.

Dabei ist vor allem die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen als kritisch zu betrachten:

Herleitung

Der Schwellenwert wurde aus den Ergebnissen einer Langzeit-Studie² abgeleitet, welche im Rahmen einer Vorher-Nachher-Untersuchung die Auswirkungen von 8 Ansiedlungsvorhaben vom Supermarkt mit 900 qm-Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit 21.000 qm-Verkaufsfläche in Klein- bzw. Unter- sowie Mittelzentren des Landes Baden-Württemberg näher untersucht hat.

Angemerkt wurde seitens der Wissenschaftler, dass die Auswirkungen im Einzelfall noch zu überprüfen und nicht ohne weiteres bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, ab denen negative städtebauliche Auswirkungen auf Zentra-

Rechtsprechung

² GMA, Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997



le Versorgungsbereiche erwartet werden können.³ Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.⁴

Aus den Ausführungen wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Vielmehr ist neben dem Maßstab der Umverteilungswirkungen die Erfassung und Bewertung des Zustands des jeweiligen betroffenen Einkaufsbereiches im Einzelfall erforderlich. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist somit auch immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.⁵

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen Zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen auch negative städtebauliche Auswirkungen werden und somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen vorliegt.

Funktionsstörung

Somit gilt es zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen zu analysieren, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

1.2.5 Untersuchte Standorte

Schwerpunkt der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerter Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes für die jeweiligen Gemeinden und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Schützenswerte
Standorte

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standortkategorien wie die nicht integrierten Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes sowie die größeren Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter mit ein, sie sind aber dennoch als keine „schützenswerten Standorte“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen und entziehen sich somit der städtebaulichen Abwägung.

Sonstige Standorte

Als Basis für die Modellberechnung sind somit folgende räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert:

Standortkategorien

³ OVG Münster (07.12.2000), Az: 7A D 60/99.NE

⁴ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

⁵ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07



- Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes (Betriebe innerhalb der Zentren⁶ (Zentraler Versorgungsbereich))
- Nahversorgungszentrum (Betriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums)
- Integrierte Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes (Betriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche)⁷
- Sonstige Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes

1.2.6 Zentrale Versorgungsbereiche

Grundsätzlich können als Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt- oder Hauptgeschäftszentren per Definition⁸ angesehen werden. Diese weisen in der Regel einen größeren Einzugsbereich auf, der grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland mit einem oftmals breiten Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versorgt.

Hauptgeschäftszentrum

Nebenzentren oder Ortsteilzentren weisen dem gegenüber einen mittleren Einzugsbereich auf – zumeist bestimmte Stadt-/Ortsteile größerer Städte. In ihnen ist in der Regel ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den kurz- und mittelfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf, anzutreffen.

Nebenzentren

Grund- oder auch Nahversorgungszentren beziehen sich auf einen kleineren Einzugsbereich nur bestimmter Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte. Sie versorgen die hier ansässige Bevölkerung mit vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfes.

Grund- und Nahversorgungszentren

Die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Gemeinden.⁹

Festlegung durch die
Kommune

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.

⁶ Zur Methodik bzw. Definition der Zentralen Versorgungsbereiche siehe nachfolgendes Kapitel

⁷ Da innerhalb der Gemeinde Havixbeck neben dem Planstandort lediglich eine Betriebsstätte (EDEKA Wiewel) diesem Typus zuzurechnen ist, wird in der Modellrechnung diese Angebotsstätte wie die des Nahversorgungszentrums behandelt.

⁸ OVG Münster (11.12.2006), Az: 7 A 964/05

⁹ § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW



Zentrenkonzepten) ableiten, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.¹⁰

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck wurde ein abgestuftes System schützenswerter Standorte mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen festgelegt.

¹⁰ Begründung des Regierungsentwurfes zum Europarechtsanpassungsgesetz; BT-Dr 15/2250



2 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

In der Gemeinde Havixbeck ist ein Einzelhandelskonzept zur zukünftigen Steuerung des Handels erarbeitet worden. Diesem liegt die gutachterliche Empfehlung des beauftragten Büros BBE Handelsberatung Münster zu Grunde.

Grundlage des Konzeptes sind die Situationsanalyse sowie die städtebauliche Bewertung für die Gemeinde Havixbeck. Dabei wird der Zentrale Versorgungsbereich Havixbecks in ein hierarchisches Zentrenmodell integriert, das im Sinne von „Arbeitsteilung“ und Konkurrenzabbau den verschiedenen Einzelhandelsstandorten im Havixbecker Stadtgebiet räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zuweist.

Ausgehend von obigen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Gemeinde Havixbeck nachfolgende Zentrenhierarchie:

Räumlich-funktionale
Arbeitsteilung

Abb. 3 : Modell Zentrenhierarchie



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck, BBE Münster 2009

Der Zentrale Versorgungsbereich stellt den zukünftigen zu schützenden und zu entwickelnden Bereich insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar.

Nahversorgungszentrum
Blickallee



Neben dem Hauptzentrum ist ein Nahversorgungszentrum an der Blickallee ausgewiesen worden, das zugleich durch seine räumliche Anbindung an das Hauptzentrum für diesen auch Magnetfunktionen hat.

In den Standorttypus Integrierte Nahversorgungsstandorte wurden die Standorte EDEKA WIEWEL (Schützenstraße) sowie LIDL als Planstandort einbezogen. Beide Betriebsstätten sind somit aufgrund ihrer Funktion als schützenswerte und entwicklungsfähige Standorte bewertet worden.

Als Bestandsstandort Nahversorgung ist der Standort des Discountmarktes NETTO zu benennen.

Weitere Standorte befinden sich außerhalb der definierten Bereiche und sind ausnahmslos kleinteiliger Natur.

Zur ersten Einordnung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens wurde im Erarbeitungsprozess des Konzeptes das Prüfverfahren gemäß § 24a LEPro herangezogen.

Danach unterliegen großflächige Planvorhaben dem Beeinträchtigerungsverbot. Es gilt die Regelung, dass entsprechende Planungen weder Zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnahe Grundversorgung beeinträchtigen dürfen.

Beeinträchtigerungsverbot

Negative Beeinträchtigungen dieser schützenswerten Strukturen sind regelmäßig dann zu unterstellen, wenn der Zielumsatz eines Planvorhabens das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial einer Gemeinde oder - im Bereich der Nahversorgung - eines Ortsteils überschreitet.¹¹

Wird dem gegenüber das örtliche Kaufkraftpotenzial nicht überschritten, so ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen vor allem auf die Nachbarkommunen zu unterstellen sind.

Das örtliche Kaufkraftpotenzial für Nahrungsmittel beträgt etwa 24,4 Mio. € und liegt somit auch ohne Einbeziehung sonstiger nahversorgungsrelevanter Ausgaben wie Drogerieartikel usw. bereits deutlich über der absatzwirtschaftlichen Leistung des Gesamtvorhabens nach Erweiterung mit maximal 5,2 Mio. €.

Das Kriterium Kaufkraft ist somit insbesondere für die Nahversorgung als relativ pauschale Bewertungsgrundlage nicht geeignet, um hierauf detaillierte Aussagen zur Verträglichkeit von Vorhaben anzuleiten.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer fachlichen Prüfung der Auswirkungen im Rahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Prüfung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO

¹¹ § 24a LEPro



2.1 Exkurs : Nahversorgung im Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008 nimmt unter dem Absatz 2.8 Bezug auf die Nahversorgung in den Städten und Gemeinden.

Hierbei wird grundsätzlich festgestellt, dass großflächige Lebensmittel-supermärkte ohne Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche bzw. außerhalb von Kern- und Sondergebieten zulässig sein können.

Diese atypischen großflächigen Nahversorgungsbetriebe müssen jedoch ihre Unschädlichkeit darlegen.

Nach Auffassung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 20.04.2002 kann dies insbesondere der Fall sein, wenn der voraussichtliche Umsatz des Betriebes maximal 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreitet.

Dies kann jedoch aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit der Einwohnerdichte durchaus variieren.

Die so genannte 35 %-Regel kann somit lediglich einen ersten Hinweis geben, der jedoch aufgrund der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten zu überprüfen wäre.

Der Planstandort des vorliegenden Planvorhabens befindet sich in einer kleineren Gemeinde und somit geringer Bevölkerungsdichte.

Der somit erreichte Nahbereich eines solchen Anbieters unterscheidet sich deutlich von anderen Standorten mit deutlich höherer Siedlungsdichte.

Dies trifft im Übrigen auf nahezu alle ländlichen Regionen zu, weswegen z.B. in den konzeptionellen Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Ostwestfalen-Lippe hierzu auch regional abgestimmte Empfehlungen zum Umgang mit großflächigen Nahversorgungsbetrieben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entwickelt wurden.

Aufgrund der fehlenden Übertragbarkeit dieses Handhabungshinweises auf die örtliche Situation wird eine detaillierte Analyse im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen.

Widerlegung der
Regelvermutung

So genannte
35 %-Regel

Anderer Nahbereich

Keine Übertragbarkeit

3 Planvorhaben

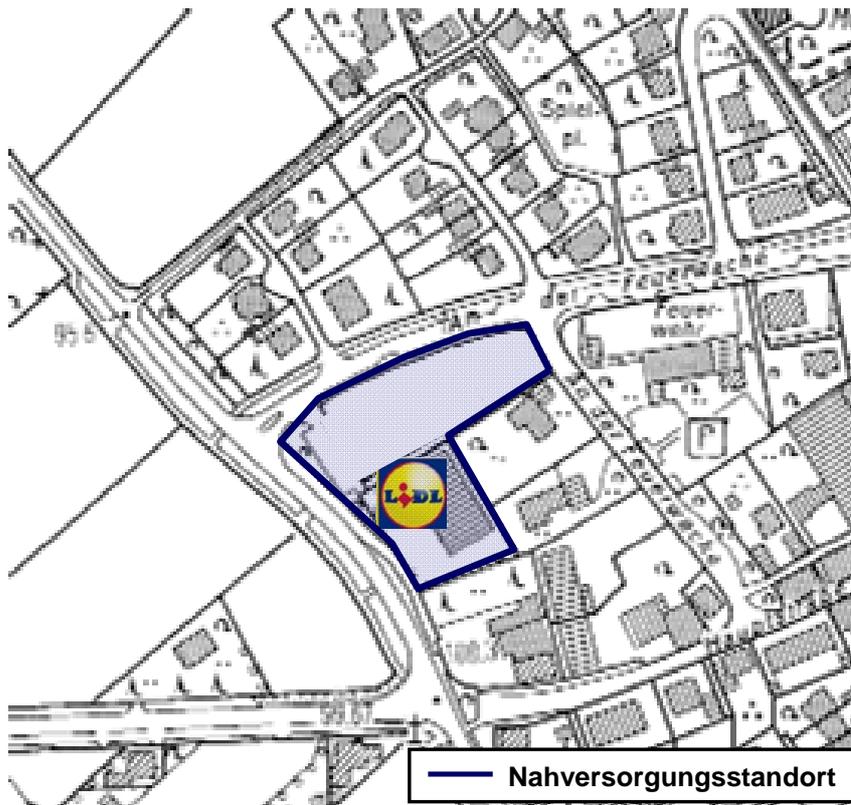
In Havixbeck liegen – wie bereits angeführt – Planungen zur Erweiterung des bestehenden Discountmarktes LIDL vor.

Großflächige
Erweiterung

Der Standort befindet sich im Siedlungsraum der Gemeinde. Das unmittelbare Umfeld des Standortes ist derzeit überwiegend durch Wohnbebauung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet.

Lage im Siedlungsraum

Abb. 4 : Karte Planstandort



Quelle: DGK, eigene Darstellung

Aufgrund seiner Lage hat der Betrieb eine Nahversorgungsfunktion auch für die umgrenzende Mantelbevölkerung.

Abb. 5: Fotos Standort



Quelle: eigene Fotos

Durch eine Realisierung der Planungen entstände ein in der Summe 1.009 qm großer Discountmarkt, der somit über der Großflächigkeitsgrenze läge.

Durch die Bewertung des Gesamtvorhabens und nicht nur eines Erweiterungssaldos soll gewährleistet werden, dass die Summe aller möglicherweise verträglichen Erweiterungen auch in der Gesamtwirkung als verträglich angesehen werden kann und somit nicht einer möglichen „Salamitaktik“ Vorschub leistet.

Maßstabsgröße dieser Bewertung ist zum einen die Beurteilung möglicher Vorschädigungen durch die bestehende Betriebsstätte, zum anderen die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Bewertung des Gesamtvorhabens in die Funktionszuweisung des Standortes.

Vorschädigungen sind dann beispielsweise festzustellen, wenn durch eine bestehende Betriebsstätte oder ein Einkaufszentrum sonstige Versorgungsstrukturen geschädigt oder aber in ihrer Entwicklung beeinträchtigt bzw. gar verhindert werden.

Diese Beeinträchtigungen sind insbesondere dort festzustellen, wenn durch großflächige Betriebe in räumlicher Nähe bestimmte Sortimente in anderen schützenswerten Bereichen nicht angeboten werden, obwohl diese eigentlich zur Funktionsfähigkeit sowie Vielfalt dieser Bereiche beitragen würden.

Eine wesentliche Messgröße ist die absatzwirtschaftliche Bedeutung des Gesamtvorhabens.

Nach einschlägiger Rechtsprechung¹² ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und zunächst die maximal mögli-

Bewertungsmaßstäbe

Vorschädigungen

¹² OVG Münster (07.12.2000), Az: 7A D 60/99.NE



chen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.¹³

Diese beruht auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten insbesondere der Flächenleistung¹⁴. Dies ist zwar eher unwahrscheinlich, muss aber hinsichtlich möglicher sortimentspezifischer Auswirkungen als städtebauliche Maximalvariante zu Grunde gelegt werden.

Maximale
Flächenleistung

Abb. 6 : Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens



Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Food	757	75,0%	5.480	4.147	5.000	3.784
Non Food 1	121	12,0%	5.480	664	5.000	605
Non Food 2	131	13,0%	5.480	719	5.000	656
Gesamt	1.009	100,0%	ø 5.480	5.529	ø 5.000	5.045

Quelle: EHI Retail Institute 2009, eigene Berechnungen

Das Gesamtvorhaben wird demnach eine absatzwirtschaftliche Gesamtleistung von maximal 5,5 Mio. € generieren.

Absatzwirtschaftliche
Gesamtleistung

Rund 87 % der Verkaufsflächen (757 qm + 121 qm) sind den nahversorgungsrelevanten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen den Randsortimenten (Non Food 2) zuzuordnen.

Etwa 87 % nah-
versorgungsrelevant

Der Bereich Non Food 2 nimmt mit einer Verkaufsfläche von etwa 131 qm nur einen geringen Teil der Verkaufsflächen innerhalb des LIDL MARKTES ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen.

Non Food 2:
etwa 131 qm

¹³ Auch wenn einzelne Betreiber z.B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

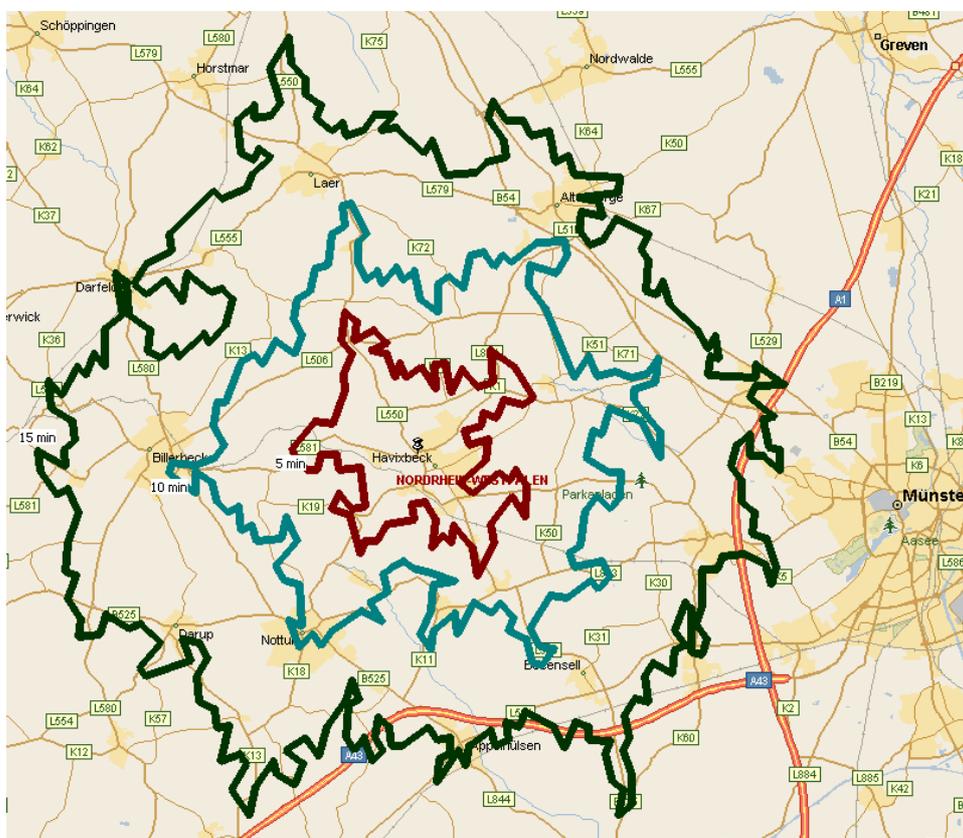
¹⁴ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche auch im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

4 Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des zukünftigen Untersuchungsraumes des Planvorhabens orientiert sich an zwei wesentlichen Parametern.

Die Entfernungen und die damit einhergehenden verkehrlichen Erreichbarkeiten (Fahrzeiten) zwischen den Wettbewerbsstandorten bewirken, dass das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial, welches durch das Vorhaben gebunden werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung verringert.

Abb. 7 : Karte Fahrzeitisochrone



Quelle: MapPoint, eigene Darstellung

Daneben sind Begehungen der möglichen Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden.

Begehungen

Für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes werden im nachfolgenden die Kurzprofile zur Nahversorgungssituation in den angrenzenden Städten und Gemeinden kurz dargestellt.

Wesentlicher Wettbewerbsstandort in der Region ist die Kreisstadt Coesfeld, die insbesondere über großflächige Angebotsstrukturen wie die beiden SB Warenhäuser verfügt, die ansonsten im Einzugsbereich nicht anzutreffen sind.

Abb. 8 : Nahversorgungsprofil Coesfeld



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreisstadt des Kreises COE ▪ rd. 20 km zum Vorhabenstandort
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 36.600 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 101,8
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kompakter Siedlungsschwerpunkt
Angebotsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überaus vielfältiges Nahversorgungsangebot ▪ Alle Betriebstypen und wesentlichen Betreiber vor Ort vertreten
Wesentliche Angebotsstätten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REAL ▪ KAUF LAND ▪ E Center ▪ KLAAS & KOCK ▪ ALDI ▪ LIDL
Verbundstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KAUF LAND, ALDI
Lage der wesentlichen Angebotsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend dezentral
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung, eigenes Foto

In der Nachbarkommune Altenberge hat sich neuerdings ein moderner Verbrauchermarkt des Betreibers EDEKA etabliert.

Abb. 9 : Nahversorgungsprofil Altenberge



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreisangehörige Gemeinde im Kreis ST ▪ rd. 11 km zum Vorhabenstandort
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 10.100 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 106,3
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kompakter Siedlungsschwerpunkt
Angebotsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vielfältiges Nahversorgungsangebot ▪ Die wesentlichen (regionalen) Anbieter der Betriebstypen Verbrauchermarkt, Supermarkt und Discountmarkt sind vor Ort ▪ Lediglich der Betriebstypus SB Warenhaus bzw. großer Verbrauchermarkt ist nicht vertreten
Wesentliche Angebotsstätten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EDEKA ▪ KLAAS & KOCK ▪ ALDI ▪ LIDL ▪ ROSSMANN
Verbundstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LIDL / ROSSMANN
Lage der wesentlichen Angebotsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend dezentral ▪ Schwerpunkt an der Münsterstraße
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung, eigenes Foto

Auch die Nachbarkommune Nottuln verfügt über ein relativ vielfältiges Nahversorgungsangebot, wenngleich sicherlich nicht mit überörtlicher Bedeutung.

Abb. 10 : Nahversorgungsprofil Nottuln



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreisangehörige Gemeinde im Kreis COE ▪ rd. 7 km zum Vorhabenstandort
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 20.300 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 103,5
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kompakter Siedlungsschwerpunkt
Angebotsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt vielfältiges Nahversorgungsangebot ▪ Die wesentlichen (regionalen) Anbieter der Betriebstypen Supermarkt und Discountmarkt sind vor Ort ▪ Der Betriebstypus SB Warenhaus bzw. großer Verbrauchermarkt ist nicht vertreten
Wesentliche Angebotsstätten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EDEKA ▪ KLAAS & KOCK ▪ ALDI ▪ LIDL ▪ ROSSMANN
Verbundstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EDEKA / ROSSMANN
Lage der wesentlichen Angebotsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend straßenbegleitend



Versorgungsfunktion

- Grundzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung, eigenes Foto

In der Nachbarkommune Billerbeck üben insbesondere die Standorte EDEKA sowie LIDL / K & K durch ihre Lage im Zentrum bzw. in Zentrennähe Versorgungsfunktionen für den Nahbereich aus.

Abb. 11 : Nahversorgungsprofil Billerbeck

	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreisangehörige Gemeinde im Kreis COE ▪ rd. 9 km zum Vorhabenstandort
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 11.600 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 101,5
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompakter Siedlungsschwerpunkt
Angebotsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt vielfältiges Nahversorgungsangebot ▪ Die wesentlichen (regionalen) Anbieter der Betriebstypen Supermarkt und Discountmarkt sind vor Ort ▪ Der Betriebstypus SB Warenhaus bzw. großer Verbrauchermarkt ist nicht vertreten
Wesentliche Angebotsstätten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EDEKA ▪ KLAAS & KOCK ▪ ALDI ▪ LIDL
Verbundstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ KLAAS & KOCK, LIDL



Lage der wesentlichen Angebotsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Größtenteils im ZVB bzw. zentrennah
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung, eigenes Foto

Das insgesamt eher schwächste Nahversorgungsangebot findet sich in Laer, sicherlich bedingt durch die geringe Einwohnerzahl.

Abb. 12 : Nahversorgungsprofil Laer

	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreisangehörige Gemeinde im Kreis ST ▪ rd. 11 km zum Vorhabenstandort
Anzahl der Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 6.300 Einwohner
Kaufkraftniveau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 102,1
Siedlungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompakter Siedlungsschwerpunkt
Angebotsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Ortsgröße befriedigendes Nahversorgungsangebot ▪ Einige Marktteilnehmer wie LIDL oder ALDI sind nicht vor Ort vertreten
Wesentliche Angebotsstätten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EDEKA ▪ JIBI ▪ NETTO
Verbundstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keiner
Lage der wesentlichen Angebotsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend wohngebietsorientiert ▪ NETTO im gewerblichen Umfeld

**Versorgungsfunktion**

- Grundzentrale Versorgungsfunktion

Quelle: eigene Darstellung, eigenes Foto

Unter Berücksichtigung der in der Summe sehr gut ausgestatteten Wettbewerbsstandorte kann eine Abgrenzung des zukünftigen Untersuchungsraumes abgeleitet werden. Dies ist mit den kommunalen Grenzen der Gemeinde Havixbeck gleichzusetzen.

Über diesen Untersuchungsraum hinaus gibt es insbesondere aufgrund der attraktiven Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes weitere Wettbewerbsbeziehungen bzw. Einkaufsverflechtungen. Erwähnt sei hier lediglich das Oberzentrum Münster mit seinem vielfältigen Angebot.

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

Innerhalb des Untersuchungsraumes werden im Weiteren die möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Planungen auf die wesentlichen Einzelhandelsstandorte betrachtet.

Untersuchungsraum
Gemeindegebiet



5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Zur Beurteilung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Daten aus den gebietsspezifischen Kaufkraftpotenzialen (Nachfragevolumina) zurückgegriffen.

Sekundärstatistische
Quellen

Ein wesentlicher Parameter für die Modellberechnung ist darüber hinaus das einzelhandelsspezifische Kaufkraftniveau sowie die projektrelevanten Nachfragepotenziale.

Nachfragepotenziale

Abb. 13: Nahversorgungsrelevante Potenziale

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:	104,0	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
	Einwohner: 11.830	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet	im Gebiet
Warengruppe		in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel		2.072	2.155	25.492
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitärsart.		246	256	3.027
Gesamt		2.318	2.411	28.519

Quelle: BBE Retail Experts, 2009, eigene Berechnungen



6 Ausgangssituation im Untersuchungsraum

Im Rahmen der Untersuchungen fanden Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum statt, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben als auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion dieser Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten.

Betriebsstätten und städtebauliche Bedeutung

Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet werden.

Absatzwirtschaftliche Folgewirkungen

Zunächst werden jedoch die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerte Standorte in einem Standortprofil kurz städtebaulich beschrieben.

Es wird dabei u.a. auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter als Frequenzbetrieb aufweisen.

6.1 ZVB Havixbeck

Im teilweise historisch geprägten Ortskern sind überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen anzutreffen.

Wesentliche Anbieter projektrelevanter Sortimente sind insbesondere die Drogeriefachmärkte (ROSSMANN, SCHLECKER) sowie eine örtliche Parfümerie.

Wesentliche Anbieter :
Drogeriemärkte,
Parfümerie

Weitere Angebote der projektrelevanten Sortimente finden sich darüber hinaus insbesondere bei Ladenhandwerksbetrieben.

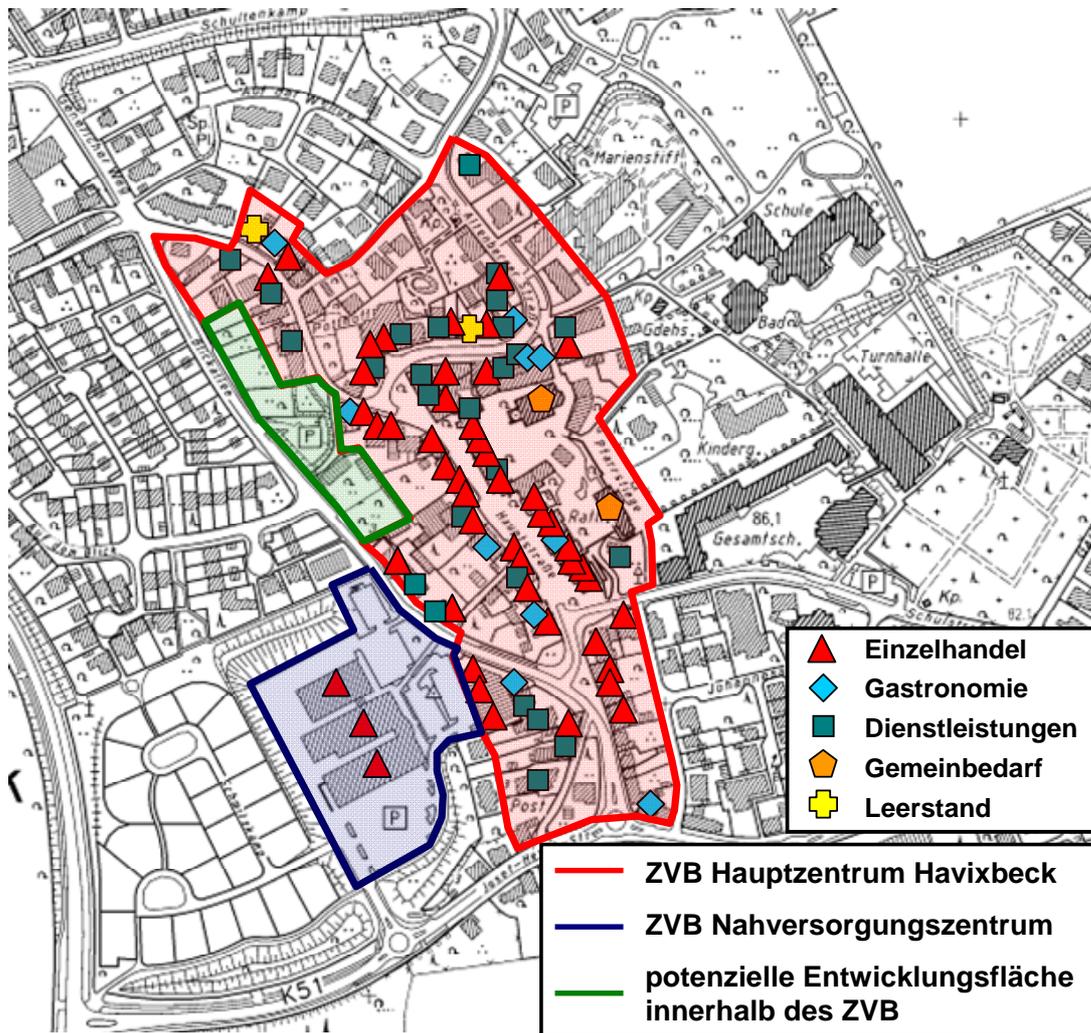
Bei den obigen Magnetbetrieben handelt es sich um in der Regel kleinere Einheiten, die sich zudem in Angebotsumfang und –genre deutlich von den Angeboten des Planvorhabens unterscheiden.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen konnten keine wesentlichen Leerstände ausgemacht werden, so dass die städtebauliche Ausgangssituation als stabil eingeordnet werden kann. Eine Vorschädigung durch das Gesamtvorhaben ist somit nicht auszumachen.

Keine Leerstände

Aufbauend auf der absatzwirtschaftlichen Untersuchung sind die Auswirkungen auf die städtebaulichen Strukturen durch das Vorhaben zu untersuchen.

Abb. 14 : Karte ZVB Havixbeck



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck, BBE Münster 2009

6.2 Nahversorgungszentrum & Nahversorgungsstandorte

Unmittelbar räumlich angrenzend an das Hauptzentrum hat sich ein modernes Nahversorgungszentrum etabliert.

Nahversorgungszentrum
Blickallee

Abb. 15 : Fotos Nahversorgungszentrum



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetfunktionen erfüllen hier die Betreiber EDEKA, K & K sowie ALDI.

Lediglich letzterer agiert in derselben Vertriebschiene wie das Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter).

Neben dem obigen Nahversorgungszentrum sind im Konzept der Gemeinde Havixbeck zwei weitere Standorte (EDEKA WIEWEL, LIDL als Untersuchungsvorhaben) als Nahversorgungsstandorte und somit schützenswerte Bereiche eingeordnet worden.

Nahversorgungs-
standorte

Abb. 16 : Fotos Nahversorgungsstandorte



Quelle: eigene Fotos

Für die obigen Standorte kann festgestellt werden, dass sie sich in einer wettbewerbsfähigen Position befinden, wenngleich der kleinere WIEWEL Markt sich an der unteren Grenze einer marktfähigen Dimensionierung bewegt.

6.3 Sonstige Standorte

Bei den sonstigen Standorten handelt es sich um solche außerhalb der definierten Bereiche.

Es sind dies insbesondere die Betriebsstätte PLUS (mittlerweile NETTO) sowie sonstige Standorte im Gemeindegebiet.



Abb. 17 : Fotos Sonstige Standorte



Quelle: eigene Fotos

Bei den sonstigen Standorten handelt es sich somit um solche ohne ausgeprägten Schutzcharakter bzw. um kleinteilige Angebotsstrukturen insbesondere des Ladenhandwerks und somit auch einer anderen Angebotspalette.

Insgesamt kann für Havixbeck ein sehr vielfältiges und wohngebietsorientiertes Netz an Nahversorgern festgestellt werden, so dass die Ausgangssituation als nahezu idealtypisch für ein derartiges Grundzentrum angesehen werden kann.

Sehr gute
Ausgangssituation

Insgesamt sind die Angebotsstrukturen in Havixbeck der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Abb. 18 : Nahversorgungsstrukturen in Havixbeck

BBE Handelsberatung Münster

Standort	Verkaufsfläche		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in %	in qm	in %	in Tsd. €	in %
Zentraler Versorgungsbereich	10	37,0%	900	18%	3.100	15%
Nahversorgungszentrum	7	25,9%	3.100	61%	13.300	64%
sonstige Standorte	10	37,0%	1.100	22%	4.440	21%
Gesamt	27	100,0%	5.100	100%	20.840	100%

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen¹⁵

¹⁵ Abweichungen zu den Ergebnissen der Situationsanalyse des Konzeptes ergeben sich aus der Einbeziehung der Flächen für nahversorgungsrelevante Angebote, es sind dies die Werte ohne den Bereich Gesundheit / Optik, welche im Konzept ebenfalls einbezogen wurden.



7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung sind gemäß dem Urteil des VGH Kassel vom 20.01.2005 (AZ.: 3 UE 2553/04) zunächst die Auswirkungen untersucht worden, die aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung resultieren. Darüber hinaus hat eine Betrachtung des Gesamtmarktes, d.h. einschließlich der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG vom 29.11.2005 zu erfolgen.

Gesamtbetrachtung

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen aufgrund der hier vorliegenden Erweiterungsmaßnahme erfolgt im Rahmen der in der gutachterlichen Praxis üblichen Betrachtungen einer Vorher-Nachher-Situation. Ein entsprechendes Verfahren ist u.a. bei der Begutachtung der geplanten CENTRO Erweiterung angewendet worden und wurde durch das Gericht als adäquates Instrumentarium anerkannt.

Vorher-Nachher-
Betrachtung

Gleichwohl ist zu beachten, dass die geplante Erweiterung eines bestehenden Betriebes die Gesamtattraktivität des Anbieters über Gebühr steigern kann und somit ggfs. Auswirkungen zeitigt, die über die betrachteten Auswirkungen der Erweiterung hinausgehen können.

Auch soll durch eine Gesamtbetrachtung dafür Sorge getragen werden, dass eine mögliche schrittweise Erweiterung („Salamitaktik“) nicht in der Summe mehrerer Erweiterungen dann doch zu städtebaulich und landesplanerisch unerwünschten Folgen führt.

„Salamitaktik“

Dem steht aus Betreibersicht die oftmals wirtschaftliche Notwendigkeit gegenüber, sich den Marktveränderungen angemessen anpassen zu müssen.

Die üblicherweise verwendeten Modellrechnungen werden bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens in Anlehnung an die oben angeführte Rechtsprechung des BVerwG vom 29.11.2005 indes ad absurdum geführt, da angesichts der Komplexität der Marktentwicklungen nicht abgeschätzt werden kann, welche Entwicklung Raum gegriffen hätte, wenn bestimmte Planungen in der Vergangenheit nicht realisiert worden wären.

Grenzen der
Modellrechnung

In Ermangelung geeigneter empirischer Verfahren zur Begutachtung solcher Fragestellungen soll eine qualitative Würdigung des Vorhabens anhand einer Betrachtung möglicher Vorschädigungen durch den bestehenden Betrieb erfolgen.

In der Bewertung ist darüber hinaus die Frage zu stellen, ob die bereits heute bestehenden Flächen zu einer Vorschädigung an anderen Standorten geführt hat.



7.1 Betrachtung des Gesamtvorhabens

In der städtebaulichen Analyse der schützenswerten Bereiche innerhalb des Einzugsgebietes kann festgestellt werden, dass die Zentren die zugewiesenen Funktionen wahrnehmen.

Funktionsfähigkeit
gegeben

Auch wenn im Ortsteil Hohenholte keine größeren Angebotsstätten anzutreffen sind, so ist dies vorrangig auf fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeiten als auf die Wettbewerbssituation in Havixbeck zurückzuführen.

Die Nahversorgungssituation stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Beurteilungskriterien

- Eine erfreuliche Vielfalt durch unterschiedliche Betriebstypen und Betreiber
- Eine überwiegend wohnungsnah räumliche Lage der Anbieter
- Eine sehr gute räumliche Einbindung insbesondere des Nahversorgungszentrums als Magnet für das Hauptzentrum
- Eine angemessene Dimensionierung der Angebotsstrukturen an das örtliche Nachfragepotenzial

Die städtebauliche Ausgangssituation ist somit als ausgesprochen stabil und damit auch widerstandsfähig gegenüber absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu betrachten.

Stabile Ausgangs-
situation

Darüber hinaus ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass es sich bei der Planung um eine Erweiterungs- und somit auch Bestandssicherungsmaßnahme handelt.

Bestandssicherung

7.2 Absatzwirtschaftliche Betrachtung (Saldenbetrachtung)

Bei den modellhaften Betrachtungen werden in einem ersten Schritt die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, die sich im Saldo aus den Erweiterungsplänen des Betreibers ergeben.

Umsatzprognose



Abb. 19 : Absatzwirtschaftliche Leistung der Erweiterungen

BBE Handelsberatung Münster

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Food	164	75,0%	5.480	896	5.000	818
Non Food 1	26	12,0%	5.480	143	5.000	131
Non Food 2	28	13,0%	5.480	155	5.000	142
Gesamt	218	100,0%	ø 5.480	1.195	ø 5.000	1.090

Quelle: EHI Retail Institute, eigene Erfahrungswerte, eigene Berechnungen

Auf Grundlagen der obigen Daten und Annahmen entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich 1,195 Mio. € bzw. 1,090 Mio. € durch die Erweiterung.

Maximal 1,2 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den weiteren Untersuchungen und Bewertungen auch die Zentrenrelevanz der Sortimente zu berücksichtigen.

Relevanz der Sortimente

Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind daher folgende Einordnungen:

- Die Bereiche Food und Non Food 1 sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente zu kennzeichnen.
- Dem gegenüber sind die Randsortimente unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

nahversorgungsrelevant

7.3 Exkurs : Absatzwirtschaftliche Leistung der Randsortimente

In der Abbildung 19 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden.

Zu Grunde gelegt wurden hierbei die Flächenleistungen, wie sie vom EHI Retail Institute für den Betreiber LIDL ermittelt werden. Diese Angaben stellen somit eine durchschnittliche Flächenleistung quer durch alle angebotenen Sortimente dar.

Unter obigen Voraussetzungen wäre somit auch für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen.

Die Teilfläche von zusammen 28 qm im Erweiterungssaldo wird hierbei für wechselnde Sortimentsschwerpunkte genutzt.

Teilfläche Randsortiment
28 qm



Die rechnerische Gesamtleitung der Fläche wäre somit auf maximal 155.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist zunächst die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche zu quantifizieren, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt zu differenzieren. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund der ständig wechselnden Sortimente auch keine sortimentspezifische Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit auch keine Zuordnung in der Modellrechnung in den Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann.

Keine Differenzierung
möglich

7.4 Umlenkungswirkungen

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung sowie bei der damit einhergehenden Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens werden durch die Betrachtung von städtebaulichen Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt.

Bei der Modellrechnung werden 10 % des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus der Rückholung heute abfließender Kaufkraft gegenüber sonstigen Standorten.

Streuumsätze

Abb. 20 : Umlenkungswirkungen des Vorhabens



Standort	Umverteilung worst-case		Umverteilung wahrscheinl. Fall	
	in Tsd .€	in % der Bestands- umsätze	in Tsd .€	in % der Bestands- umsätze
Zentraler Versorgungsbereich	305	9,8%	278	9,0%
Nahversorgungszentren	437	3,3%	399	3,0%
sonstige Standorte	193	4,4%	176	4,0%
Streu	104		95	
Gesamt	1.039	100,0%	948	100,0%

Quelle: eigene Berechnungen

Wie dargelegt ist der 10 % Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen.



Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können wie bereits angeführt sein:

- Wenn das 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 substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen können.¹⁶ Damit einher gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- In der betroffenen Einkaufslage befinden sich bereits zahlreiche Leerstände, so dass der Einkaufsbereich und damit die vorhandene städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert.¹⁷
- Die Betroffenheit von Magnetbetrieben, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat.¹⁸

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene Magnetbetriebe

7.5 Bewertung vorliegender Planung

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

Umschlagen der Auswirkungen

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

Umverteilungseffekte

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterungen führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 9,8 % der Bestandsumsätze
- Gegenüber dem Nahversorgungszentrum belaufen sich die Umverteilungen in einer Spannbreite von 3,0 bis 3,3 % der Bestandsumsätze
- Die Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standorten betragen maximal 4,4 % der Bestandsumsätze

Im nachfolgenden Kapitel ist daher zu prüfen, inwieweit die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

¹⁶ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

¹⁷ ebenda

¹⁸ ebenda



8 Städtebauliche Bewertung

Wie dargestellt ist der 10 % Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen.

Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können auch im Umkehrschluss oberhalb von 10 % keine negativen Auswirkungen anzutreffen sein.

Sie stellen somit lediglich ein Instrument dar, städtebaulich relevante negative Auswirkungen eines Vorhabens auf Einkaufslagen zu konkretisieren.

Städtebauliche
Bewertung

8.1 Hauptzentrum

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich im Zentralen Versorgungsbereich in einer Größenordnung von 9,0 % bis 9,8 % in den projektrelevanten Sortimenten.

Vom Vorhaben sind 10 Anbieter von projektrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches absatzwirtschaftlich betroffen.

Magnetfunktion für die Attraktivität des Hauptzentrums üben hierbei insbesondere die Drogeriemärkte (ROSSMANN, SCHLECKER) sowie die Parfümerie aus.

Bei den Drogeriemärkten handelt es sich um Fachmärkte, die aufgrund ihres Sortimentsschwerpunktes gegenüber dem Lebensmitteldiscounter einen deutlich abweichenden Sortimentsschwerpunkt aufweisen und somit durch die Wettbewerbszunahme lediglich am Rande betroffen sind.

Auch der Parfümerieanbieter im Hauptzentrum weist sowohl im Angebotsschwerpunkt als auch im Angebotsgenre eine deutlich abweichende Positionierung im Wettbewerb auf.

Angesichts der Umlenkungseffekte unterhalb der Schwellenwerte ist nicht von Betriebsaufgaben als Folge der Erweiterungen auszugehen.

Städtebaulich negative Folgen sind somit auszuschließen.

Städtebauliche
Einordnung

Fazit

8.2 Nahversorgungszentrum

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Nahversorgungszentrum liegen zwischen 3,0 % bis maximal 3,3 % der Bestandsumsätze.

Max. 3,3 % absatzwirtschaftl. Auswirkungen



Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier die drei größeren Nahversorgungseinrichtungen (EDEKA, K & K, ALDI) sowie der Nahversorgungsstandort WIEWEL.

Insbesondere das Nahversorgungszentrum Blickallee ist durch die Verbundwirkung der drei großen Betreiber als wirtschaftlich stabile Einheit zu bewerten, die zudem durch die Umlenkungen nur in einem geringen Maße wettbewerblich beeinträchtigt werden.

Der Nahversorgungsstandort WIEWEL ist durch seine wohngebietsorientierte Lage und somit seine wohnungsnaher Versorgungsfunktion geprägt. Somit ist davon auszugehen, dass sich ein erheblicher Teil der dort generierten Umsätze aus dem fußläufigen Einzugsbereich ergeben und somit auch gegenüber Wettbewerbsveränderungen außerhalb dieses Einzugsbereiches relativ unempfindlich sind.

Angesichts der deutlich unterhalb des Schwellenwertes liegenden Umverteilungswerte sind schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht anzunehmen.

Keine schädlichen
Auswirkungen

8.3 Sonstige Standorte

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der definierten Schützenswerten Standorte liegen zwischen 4,0 % und 4,4 %.

Maximal 4 %

Die relativen Umlenkungen liegen somit weit unterhalb der definierten Schwellenwerte.

Da sich die absatzwirtschaftlich betroffenen Betriebe außerhalb schützenswerter Bereiche befinden, sind mögliche wettbewerbliche, jedoch nicht städtebauliche Belange betroffen.

Keine städtebaulichen
Belange betroffen

8.4 Bewertung der Randsortimente

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden von allen Betreibern der Betriebsform Lebensmitteldiscounter auch sonstige Randsortimente, teilweise auch zentrenrelevanter Beschaffenheit, angeboten.

Hierbei handelt es sich vorrangig um temporär angebotene Produkte und Sortimente, die oftmals auch im saisonalen Zusammenhang beworben werden.

Überwiegend
Saisonartikel

Die Artikel sind somit nur zeitlich und mengenmäßig begrenzt verfügbar.

In aller Regel sind dies zudem Produkte, die als Eigenmarken des jeweiligen Betreibers oder bestimmter Betriebstypen erscheinen und somit auch in anderen Einkaufsstätten nicht angeboten werden.



Sortimentsspezifische absatzwirtschaftliche Prognosen sind jedoch aufgrund der ständig wechselnden Sortimente nicht zu erstellen.

Wechselnde Sortimente

In der Bewertung kann jedoch folgendes festgestellt werden:

Bewertung

- Die Artikel sind nur zeitlich und mengenmäßig begrenzt verfügbar
- Sortimente und Sortimentsschwerpunkte wechseln ständig
- Angebotsform und Angebotsgenre unterscheiden sich deutlich von denen bei Fachgeschäften und Fachmärkten

Das Preisgefüge bei den Randsortimenten ist in der Regel als preisorientiert bis preisaggressiv zu werten. Beratungsleistungen rund um die angebotenen Produkte sind auf ein Minimum reduziert. Serviceleistungen können bei einigen Produkten nur über Hotlines abgefragt werden. Nicht zuletzt unterscheidet sich somit das Qualitätsniveau von mittel- bis hochpreisigen Markenartikeln.

Sortimentsgenre

Auf Aktions- und Saisonwaren ausgerichtete Einkäufe bei Discountern sind daher tendenziell wenig bedarfsorientiert und eher dem Spontaneinkauf zuzurechnen. Im Vordergrund stehen der Preis bzw. das "einmalige" Angebot. Auswahl, Beratung und Service spielen nahezu keine Rolle.

Insofern richten sich mögliche Wettbewerbswirkungen durch die Non-Food-Sortimente 2 vorwiegend gegen systemgleiche Anbieter.

Wettbewerb innerhalb gleicher Betriebstypen

Klassische spezialisierte Fachgeschäfte wie sie sich beispielsweise in den Zentralen Versorgungsbereichen wiederfinden, sind daher nur marginal betroffen.

8.5 Fazit

Aufgrund der obigen Untersuchungen und Bewertungen sind städtebaulich negative Auswirkungen des Vorhabens auszuschließen.



9 Zusammenfassung und Empfehlung

Die vorliegende Untersuchung dient zur Abwägung einer aktuellen Planung.

Die Untersuchung konnte darlegen, dass die Planung nicht in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlägt.

Keine schädlichen
Auswirkungen

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente zu empfehlen.

Münster, 25.08.2010

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 politische und ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

10 Anhang

10.1 Abbildungen

Abb. 1: Parameter der Modellberechnung	3
Abb. 2: Vorgehensweise	4
Abb. 3 : Modell Zentrenhierarchie	9
Abb. 4 : Karte Planstandort.....	12
Abb. 5: Fotos Standort.....	13
Abb. 6 : Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	14
Abb. 7 : Karte Fahrzeitisochrone	15
Abb. 8 : Nahversorgungsprofil Coesfeld	16
Abb. 9 : Nahversorgungsprofil Altenberge	17
Abb. 10 : Nahversorgungsprofil Nottuln	18
Abb. 11 : Nahversorgungsprofil Billerbeck.....	19
Abb. 12 : Nahversorgungsprofil Laer	20
Abb. 13: Nahversorgungsrelevante Potenziale.....	22
Abb. 14 : Karte ZVB Havixbeck	24
Abb. 15 : Fotos Nahversorgungszentrum	24
Abb. 16 : Fotos Nahversorgungsstandorte	25
Abb. 17 : Fotos Sonstige Standorte.....	26
Abb. 18 : Nahversorgungsstrukturen in Havixbeck.....	26
Abb. 19 : Absatzwirtschaftliche Leistung der Erweiterungen	29
Abb. 20 : Umlenkungswirkungen des Vorhabens	30



10.2 Begriffe

Agglomeration

Eine Agglomeration ist eine räumliche Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften wie in einer Straße, Zone oder einem Einkaufszentrum, wodurch die Anziehungskraft auf die Kunden erhöht wird. Daraus resultieren höhere Kundenfrequenzen und somit ein Mehr an Umsatz für das einzelne Geschäft – der sog. Agglomerationseffekt.

Die Gesamtfläche mehrerer kleiner Betriebe auf einer Betriebsfläche (räumlicher Zusammenhang) und eines bestimmten Warensortimentes (funktionaler Zusammenhang) ist als Einkaufszentrum einzustufen, mit der Folge, dass auch die Ansammlung mehrerer kleinerer Betriebe in der Regel den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

Angebotsgenre

Das Angebotsgenre oder auch Sortimentsniveau ist die Wertigkeit der angebotenen Waren. Sie kennzeichnet Sortimente hinsichtlich ihres Qualitätsanspruches in Verbindung mit dem Preis.

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ist das wichtigste Gesetz im Bauplanungsrecht. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch umfassend geregelt sind. Zunächst wird für die Bodennutzung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Im Bebauungsplan wird für räumliche Teilbereiche dann u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.



Bestandsschutz

Der Bestandsschutz beschreibt den Schutz eines fertig gestellten Gebäudes vor staatlichen Anforderungen. Es wird dabei zwischen aktivem und passivem Bestandsschutz unterschieden. Das bedeutet, dass Gebäude, welche nach den zur Bauzeit gültigen Gesetzesgrundlagen erstellt wurden, auch dann noch genutzt und erhalten werden dürfen, wenn sich die Gesetzeslage später ändert (passiv). Bedingung für den Bestandsschutz ist, dass das Bauwerk zur Bauzeit dem gültigen Recht entsprochen hat und im gegenwärtigen Zustand seine Funktion erfüllen kann. Werden dem Gebäude über seinen derzeitigen Bestand hinaus Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf gesetzlicher Grundlage eingeräumt, so ist dies als aktiver Bestandsschutz zu bezeichnen.

Betriebsformen

Bei den Betriebsformen handelt es sich um Erscheinungsformen von Handelsbetrieben, die sich in einem oder auch mehreren Merkmalen gleichen oder ähnlich sehen, so dass sie dadurch jeweils von den anderen unterschieden werden können.

Die wesentlichen Betriebsformen im Handel sind: Fachgeschäft, Fachmarkt, Discounter, Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Kauf- und Warenhaus, Convenience-Store, Factory-Outlet-Center

Convenience-Store

Ein Convenience-Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 400 qm, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Zu den Convenience-Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Discounter

Ein Discounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche von unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung umschlagsstarke Artikel anbietet und den Verbraucher vor allem aufgrund seiner Niedrigpreispolitik anspricht.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Teil des verfügbaren Einkommens, der voraussichtlich in einem festgelegten Zeitraum (in der Regel ein Jahr) für Einkäufe bei Anbietern des stationären Einzelhandels oder im Versand- / Onlinehandel ausgegeben wird.

Das Kaufkraftvolumen für einen bestimmten Raum (z.B. eine Kommune) und bestimmte Sortimente ergibt sich durch Multiplikation der prognostizierten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl.

Die Pro-Kopf-Ausgaben unterscheiden sich regional. Diese Unterschiede werden mit Kaufkraftkennziffern dargestellt, die den Bezug zum Bundesdurchschnitt herstellen.



Elastizität der Nachfrage	Die Elastizität der Nachfrage gibt an, wie stark sich die Nachfrage nach einem Gut relativ ändert, wenn sich das Einkommen eines Haushaltes ändert. Sie ist definiert als prozentuale Änderung der Nachfragemenge pro Änderung des Einkommens.
Fachgeschäft	Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb mit tiefem Sortiment sowie Service und Beratung.
Fachmarkt	Ein Fachmarkt ist ein Fachgeschäft einschließlich eines branchengebundenen breiten und tiefen Angebotes, das überwiegend in Selbstbedienung, aber auch mit Beratung und Service geführt wird. Da sich Fachmärkte in der Regel auf eine bestimmte Branche konzentrieren, bezeichnen sie sich als Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Baumarkt etc.
Fachmarktstandort	Fachmarktstandorte befinden sich in der Regel an peripheren Standorten (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten) mit guter Verkehrsanbindung in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dadurch unterscheidet sich ein Fachmarktstandort gegenüber einem integrierten Zentralen Versorgungsbereich oder auch Nahversorgungsstandort.
Factory-Outlet-Center	Factory Outlet ist ein mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einfacher Ausstattung, über den ein Hersteller im Direktvertrieb insbesondere Ware zweiter Wahl, Überbestände und Retouren seines Produktionsprogrammes oder seines Zukaufsortimentes vorrangig in Selbstbedienung an fabriknahen oder verkehrsorientierten Standorten absetzt.
Flächenleistung	<p>Die Flächenleistung wird auch als Flächenproduktivität bezeichnet und ist der Brutto-Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes bezogen auf die Verkaufsfläche oder die Geschäftsfläche.</p> <p>Als betriebswirtschaftliche Kennziffer wird die Flächenleistung ausgedrückt als Umsatz pro qm Verkaufsfläche oder Umsatz pro qm Geschäftsfläche.</p>
Kauf- und Warenhaus	Ein Kauf- und Warenhaus ist ein großer Einzelhandelsbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment insbesondere in Textilien, Bekleidung, Haushaltswaren, verschiedener Bedarf und Lebensmittel inklusive gastronomischen Angeboten.
Mantelbevölkerung	An einen Einzelhandelsstandort unmittelbar angrenzende Bevölkerung im Naheinzugsbereich.
Nahversorgung	Nahversorgung ist die regelmäßige Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) in unmittelbarer fußläufiger Nähe (rund 700 m) zur Wohnung.



SB-Warenhaus	Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment, Drogerieartikel sowie weitere mittel- und langfristige Warengruppen führt.
Städtebauliche Auswirkung	Zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens zählen u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Aufgrund einer möglichen übermäßigen Kaufkraftbindung eines neuen Planvorhabens kann es im Einzelfall regelmäßig zu Geschäftsaufgaben, Leerständen und Funktionsverlusten kommen.
Städtebauliche Integration	Eine städtebaulich integrierte Lage befindet sich vom Grundsatz innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches oder Wohnsiedlungsbereiches. Kennzeichnend für eine derartige Lage ist insbesondere eine im unmittelbaren Umfeld befindliche Mantelbevölkerung.
Streulage	Prägend für eine Streulage ist ein wohngebietsorientierter Standort mit entsprechender Mantelbevölkerung im fußläufigen Naheinzugsbereich.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche, davon Frischwaren und einem Anteil von Non-Food-Artikeln von nicht mehr als 25 % der Verkaufsfläche.
Umsatz-Kaufkraft-Relation	<p>Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit dem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen in einem Gebiet.</p> <p>Eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % gibt an, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen in einem Stadtgebiet entspricht und Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden.</p> <p>Liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation über 100, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.</p>
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm, das weitgehend Lebensmittel sowie kurz-, mittel- und langfristige Warengruppen in Selbstbedienung anbietet.
Verbrauchsausgaben	Als Verbrauchsausgaben werden jene Ausgabebeträge bezeichnet, die im Durchschnitt für den Zeitraum eines Jahres von einer Person im Einzelhandel ausgegeben werden.

**Verkaufsflächen-
ausstattung**

Die Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten gibt die Ausstattung mit Verkaufsfläche in qm je Einwohner an.

Die Verkaufsflächenausstattung dient in quantitativer Hinsicht im Vergleich zu ähnlich gelagerten Standorten dem Erkennen einer Unter- oder Überversorgung am Standort.

**Vermutungsregel
städtebaulicher
Auswirkungen**

Städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsprojekten sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des Betriebs 1.200 qm überschreitet.

Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschoßfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 qm diese Auswirkungen haben kann.

Allerdings können auch aufgrund örtlicher Gegebenheiten städtebauliche Auswirkungen unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche auftreten.

**Verträglichkeits-
analyse**

Eine Verträglichkeitsanalyse prüft die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines in der Regel großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens.

Im Rahmen einer Modellberechnung werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand) ermittelt. Eine abschließende Gesamtbetrachtung untersucht letztendlich die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen.

Warengruppe

Unter einer Warengruppe versteht man im Handel die Zusammenfassung einzelner Artikel anhand eines gemeinsamen Merkmals zu einer Gruppe. Die Warengruppen können auch weiter in Unterwarengruppen bzw. Artikelgruppen (z.B. alkoholische und alkoholfreie Getränke) differenziert werden oder aber auch in übergeordneten Warenarten zusammengefasst werden (z.B. Food und Non-Food).

**Zentraler Versor-
gungsbereich**

Die Versorgungsbereiche einer Stadt oder Gemeinde umfassen die Zentralen Einkaufsbereiche im Stadtzentrum oder den Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde.

Sie werden häufig bestimmt durch einen durchgängigen Geschäftsbesatz,

einem Mix unterschiedlicher Nutzungen, einer höheren fußläufigen Frequenz sowie einer Ansammlung unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich gewachsenen Strukturen.



Zentralität

Im Gegensatz zur Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich die Zentralität eines bestimmten Gebietes (i.d.R. einer Kommune) aus der Gegenüberstellung von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer.

Die Umsatzkennziffer drückt aus, inwieweit der Pro-Kopf-Umsatz im stationären Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk im betrachteten Gebiet vom Bundesdurchschnitt abweicht; die Kaufkraftkennziffer entsprechend, inwieweit dies für die Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung in diesem Gebiet der Fall ist.

Der Bundesdurchschnitt für Pro-Kopf-Kaufkraft ist höher als der entsprechende Umsatzwert, in dem insbesondere nicht der in den Versand- / Onlinehandel fließende Teil eingerechnet wird.

Wegen der dadurch unterschiedlichen Bezugsgrößen beider Kennziffern unterscheiden sich Umsatz-Kaufkraft-Relation und Zentralität, was häufig zu Irritationen führt.

So kann die Zentralität bei rd. 100 % oder sogar geringfügig höher liegen, obwohl der Umsatz (im stationären Einzelhandel incl. Ladenhandwerk) niedriger ist als die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft (incl. Versand- / Onlinehandel).