



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Lange Straße 81 in Delbrück als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zur
Erweiterung des Marktkauf
Kosche-Verbrauchermarkts



Endbericht

Im Auftrag der H. Kosche GmbH
Hamburg, 25.05.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Lange Straße 81 in Delbrück als Einzelhandels-standort

Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Marktkauf Ko-
sche-Verbrauchermarkts

Projektnummer: 21DLP2988

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

H. Kosche GmbH
Lange Straße 81
33129 Delbrück

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	20
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	21
5.2.1	Hauptzentrum Delbrück	21
5.2.2	Nahversorgungszentrum Lippling	23
5.2.3	Nahversorgungszentrum Ostenland	24

5.2.4	Nahversorgungszentrum Westenholz	25
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	26
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	26
6.2	Wirkungsprognose	30
6.2.1	Vorbemerkungen	30
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	32
7	Bewertung des Vorhabens	35
7.1	Zu den Bewertungskriterien	35
7.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	39
7.3	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	41
8	Fazit	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Vorhabenstandort	4
Abbildung 3: Die Lange Straße mit Blick Richtung Norden	5
Abbildung 4: Marktkauf-Getränkemarkt an der Lange Straße	5
Abbildung 5: Lage im Raum	8
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	17
Abbildung 9: Elli-Verbrauchermarkt, Schlaunstraße 3, HZ Delbrück	18
Abbildung 10: Netto-Lebensmitteldiscounter, Lipplinger Straße 7, HZ Delbrück	18
Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Brenkenkamp 10, HZ Delbrück	19
Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter, Brenkenkamp 4, HZ Delbrück	19
Abbildung 13: Markant-Verbrauchermarkt, Westenholzer Straße 118, NVZ Westenholz	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	27
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	27
Tabelle 9: Marktanteile des Marktkauf-Markts (Status quo)	28
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Marktkauf-Markts (Status quo)	28
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Marktkauf-Markts durch Vorhabenrealisierung	29
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Marktkauf-Markts durch Vorhabenrealisierung	29
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	33

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Delbrück ist die Erweiterung des Marktkauf Kosche-Verbrauchermarkts (Hauptmarkt) geplant. Nach dem aktuellen Plankonzept gehen folgende Veränderungen der Verkaufsfläche einher:

- Ladenraum: mind. 1.570 qm VKF (aktuell: 1.245 qm VKF)
- Windfang, Mall: rd. 110 qm VKF (aktuell: 85 qm VKF)
- Bäcker (inkl. Verzehrbereiche): rd. 87 qm VKF (aktuell: 36 qm VKF)

Da die Planungen zu Flächenkonzept noch nicht abgeschlossen sind, sollte eine zusätzliche Flächenreserve von +100 qm VKF in die Prüfung eingestellt werden. Die Gesamtverkaufsfläche wird damit von aktuell rd. 1.366 qm VKF auf nachfolgend prüfungsrelevante 1.867 qm VKF ausgeweitet werden.

Die Erweiterung soll in Anlehnung an die Vorgaben im LEP NRW über die Änderung/Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel). Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf den Einzelhandel im prospektiven Einzugsgebiet im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Es war eine gutachterliche Einschätzung abzugeben, welche Größendimensionierung für den Verbrauchermarkt als geringfügige Erweiterung gemäß LEP NRW (Ziel 7) sowie konform mit den städtischen Entwicklungszielen gelten kann, resp. ob ein (Ausnahme-)Tatbestand für das Ziel 2 des LEP NRW vorliegt.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende Aspekte beleuchtet:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);

- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens (Magnetbetriebe/Zentren, Verkaufsfläche, Umsatz, Versorgungsniveau);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen mit besonderem Fokus auf die periodischen Magnetbetriebe zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** für die periodischen Sortimente bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- Intensive **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen (v.a. LEP NRW Ziel 7 und Ziel 2) unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Delbrücker Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** (Entwurf 2019);
- Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im südwestlichen Stadtkern von Delbrück an der Lange Straße 81.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist als sehr gut zu bewerten und erfolgt über die Lange Straße und Lippstädter Straße (L 822), welche zur unmittelbar angrenzenden B 64 führen. Die Bundesstraße stellt eine bedeutende Verkehrsachse in der Stadt sowie in der Region dar und erstreckt sich in Ost-West-Richtung bis nach

Paderborn/A 33 bzw. Rheda-Wiedenbrück/A 2. Die Lange Straße verbindet den Vorhabenstandort mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Delbrück, welcher in rd. 200 m östlicher Richtung, auf Höhe des den Hauptmarkt ergänzenden Marktkauf-Getränkemarkts beginnt. Eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ebenfalls über die direkt am Standort befindliche Bushaltestelle „Lange Straße“ gegeben.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bereits geprägt von dem Marktkauf-Verbrauchermarkt inklusive Stellplatz- und Lagerflächen. Die Erschließung erfolgt über die Lange Straße.

Im **Standortumfeld** sind in nördlicher und östlicher Richtung hauptsächlich Wohnbauungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie das Hauptzentrum von Delbrück mit einer Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben vorzufinden. Unmittelbar südlich des Vorhabenstandorts verläuft die B 64, welche eine starke Barrierewirkung aufweist. Dahinter befindet sich ein großes Gewerbegebiet sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es bestehen Planungen für ein neues Wohngebiet in diesem Bereich.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept (Entwurf 2019) ist der Vorhabenstandort nicht **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs**. Er schmiegt sich jedoch mittelbar an das räumlich sehr ausgedehnte Hauptzentrum Delbrück an. Der Verbrauchermarkt bildet dabei den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im Südwesten des Stadtkerns und übernimmt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion.



Abbildung 2: Vorhabenstandort



Abbildung 3: Die Lange Straße mit Blick Richtung Norden



Abbildung 4: Marktkauf-Getränkemarkt an der Lange Straße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts von derzeit rd. 1.366 qm Verkaufsfläche auf dann bis zu 1.867 qm Verkaufsfläche (inkl. Verzehrereich des Bäckers). Damit würde das Betreiberkonzept verkaufsflächenseitig weiterhin unterhalb typischer Marktkauf-Konzepte agieren.¹

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben auch nach der Erweiterung einen typischen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Nach Aussage des Kaufmanns dürfte der Anteil sogar noch darunter liegen, was für ein sehr frischeorientiertes Betreiberkonzept spricht.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die Erweiterung

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	max. VKF in qm nach Erweiterung*
periodischer Bedarf	1.231	469	1.700
<i>davon Ladenraum</i>	<i>1.110</i>	<i>393</i>	<i>1.503</i>
<i>davon Windfang, Mall</i>	<i>85</i>	<i>25</i>	<i>110</i>
<i>davon Bäcker</i>	<i>36</i>	<i>51</i>	<i>87</i>
aperiodischer Bedarf	135	32	167
Gesamt	1.366	501	1.867

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

*Gesamt-VKF als rechnerische Obergrenze (Ausschöpfung ggf. am Standort nicht möglich).

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über die Änderung des Bebauungsplans realisiert werden; so zeigt sich die seinerzeit getroffene Festsetzung als Wohngebiet als überholt und nicht zutreffend. Das Vorhaben ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden

¹ Die Zielverkaufsfläche wurde noch nicht abschließend definiert, wird voraussichtlich jedoch unterhalb der hier unterstellten Dimensionierung liegen (Planstand März 2021: 1.767 qm VKF).

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.³ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

In der Stadt Delbrück ist die Erweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts von derzeit rd. 1.366 qm Verkaufsfläche auf dann bis zu 1.867 qm Verkaufsfläche geplant. Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen.

³ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die nordrhein-westfälische **Stadt Delbrück** liegt im nordwestlichen Teil des Kreises Paderborn und grenzt im Osten unmittelbar an die Stadt Paderborn an. Die Stadt setzt sich neben dem namensgebenden Stadtteil Delbrück aus weiteren neun Stadtteilen zusammen.

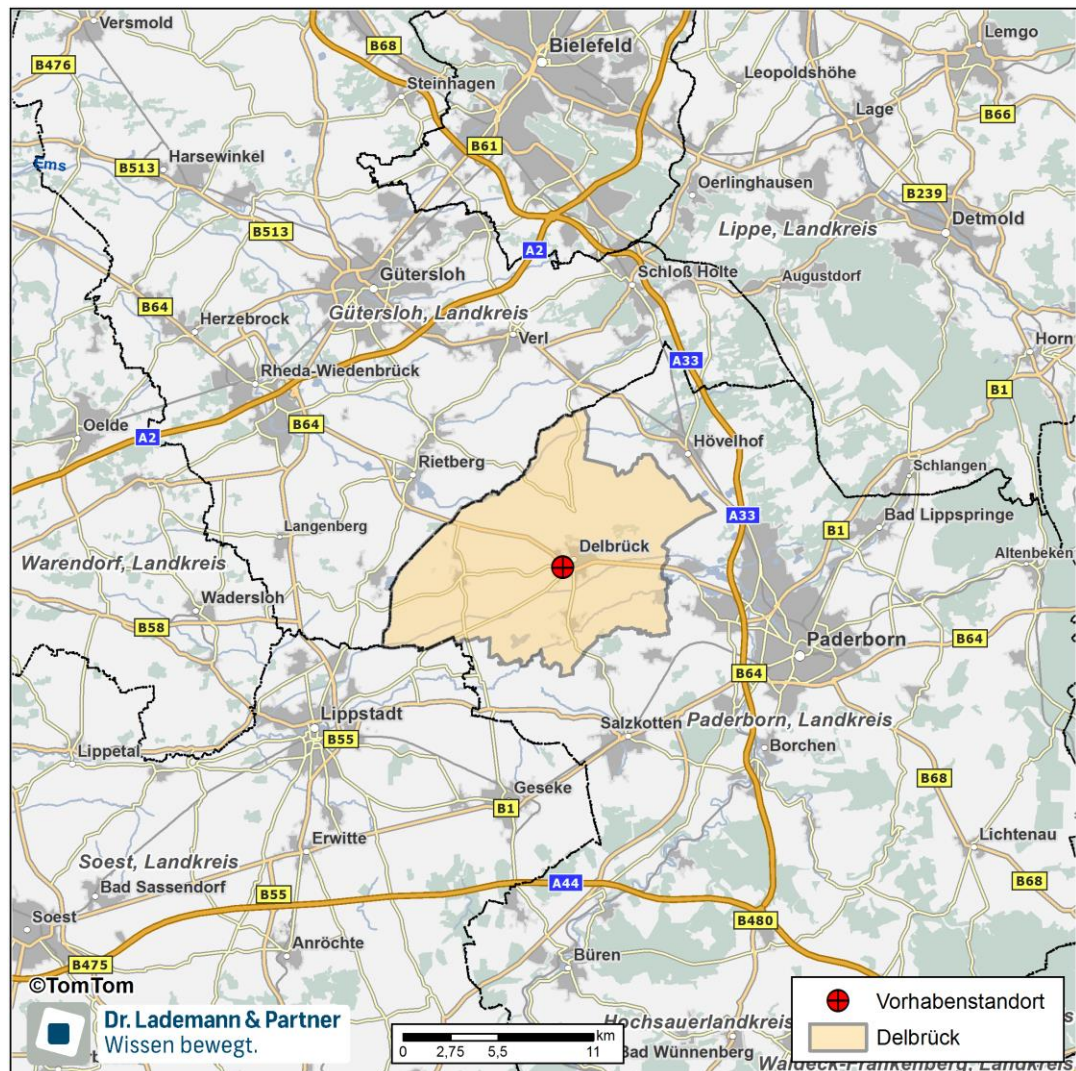


Abbildung 5: Lage im Raum

Die **überregionale verkehrliche Anbindung** Delbrücks erfolgt über die B 64, die Delbrück mit Rheda-Wiedenbrück und Paderborn verbindet. Hier sind jeweils auch die nächstgelegenen Anbindungen an die BAB 2 bzw. BAB 33 gegeben. Die

nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich ebenfalls in Rheda-Wiedenbrück und Paderborn sowie in Lippstadt. In Delbrück verkehren regelmäßig Busse nach Paderborn.

Delbrück kann zunehmend vom **Tourismus** profitieren. Vor allem für Wanderer und Radfahrer bietet die Stadt ein umfassendes Angebot. Hier spielt vor allem auch der Tagestourismus eine tragende Rolle.

Von Seiten der Regional- und Landesplanung ist die Stadt Delbrück als **Mittelzentrum** eingestuft. Damit soll die Stadt die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs sicherstellen, was eine qualifizierte Versorgungsaufgabe mit periodischen und aperiodischen Sortimenten umfasst. Delbrück besitzt zugleich auch einen überörtlichen Versorgungsauftrag, steht dabei jedoch im intensiven Städtewettbewerb. Die **nächstgelegenen zentrale Orte** sind die Mittelzentren Rietberg (rd. 13 km nordwestlich) und Lippstadt (rd. 20 km südwestlich). Als Grundzentren fungieren Hövelhof (rd. 11 km nordöstlich), Salzkotten (rd. 13 km südlich) und Verl (rd. 16 km nördlich). Das Oberzentrum Paderborn grenzt südöstlich an das Stadtgebiet von Delbrück an. Die Paderborner Innenstadt ist etwa 16 km entfernt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Delbrück verlief zwischen 2015 und 2020 mit einem jährlichen Wachstum von + 0,5 % positiv. Auch im Umland konnten die Kommunen ähnliche Zuwächse verzeichnen (zwischen + 0,2 % p.a. und + 0,9 % p.a.). Im regionalen Vergleich mit dem Kreis Paderborn (+ 0,6 % p.a.) sowie Nordrhein-Westfalen insgesamt (+ 0,3 % p.a.) liegt die Stadt Delbrück ebenfalls auf einem ähnlichen Niveau.

Insgesamt lebten in Delbrück Anfang 2020

rd. 32.000 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Delbrück im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2015	2020	abs.	+/- 15/20	
				in %	Veränderung p.a. in %
Delbrück	31.171	31.989	818	2,6	0,5
Rietberg	28.990	29.545	555	1,9	0,4
Verl	25.006	25.318	312	1,2	0,2
Hövelhof	15.922	16.281	359	2,3	0,4
Salzkotten	24.690	24.956	266	1,1	0,2
Paderborn	145.176	151.633	6.457	4,4	0,9
Lippstadt	66.518	67.952	1.434	2,2	0,4
Paderborn, Kreis	299.071	307.839	8.768	2,9	0,6
Nordrhein-Westfalen	17.638.098	17.947.221	309.123	1,8	0,3

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Delbrück kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁴, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2023 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Delbrück daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 32.300 Einwohnern.

Delbrück verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁵ von 99,1. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Paderborn (95,6) überdurchschnittlich aus und liegt annähernd im Landesdurchschnitt (99,5).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Delbrück. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt. Delbrück ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft. Damit soll die Stadt die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs sicherstellen, was eine qualifizierte Versorgungsaufgabe mit periodischen und aperiodischen Sortimenten umfasst.

⁴ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2020. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁵ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Delbrück übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist v.a. das Filialnetz von ähnlich aufgestellten Marktkauf- und Edeka-Märkten zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment). Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie die nachfolgende Karte zeigt, finden sich innerhalb des Delbrücker Stadtkerns neben dem Marktkauf-Verbrauchermarkt (Kernstadt: Westen) noch ein Elli-Verbrauchermarkt (Kernstadt: Osten) sowie drei Lebensmitteldiscounter (Netto, Lidl, Aldi; Kernstadt: Norden), von denen aufgrund geringerer Sortiments- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben nur eine eingeschränkte einzugsgebietslimitierende Wirkung ausgeht. Diese gehören alle zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Delbrück. Auf das weitere Stadtgebiet verteilen sich noch ein Markant-Verbrauchermarkt und drei Frischmarkt-Supermärkte mit kleinen Verkaufsflächen („Ortsteilversorger“). Innerhalb von Delbrück kann somit von einer moderaten Wettbewerbssituation gesprochen werden.

Eine Vielzahl weiterer Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter sind allerdings in allen Himmelsrichtungen im Umland ansässig. Besonders im östlichen Paderborn

und im westlichen Lippstadt ist dabei eine hohe Einzelhandelsdichte zu verzeichnen, von der jeweils eine erhebliche einzugsgebietsbegrenzende Wirkung ausgeht.

Der nächstgelegene Marktkauf befindet sich in rd. 25 km Entfernung nördlicher Richtung in der Stadt Gütersloh. Dieser ist jedoch aufgrund des abweichenden Betreiberkonzepts (deutlich größer; deutlich mehr Randsortimente) nicht mit dem stark frischeorientierten Planvorhaben von Marktkauf Kosche vergleichbar.

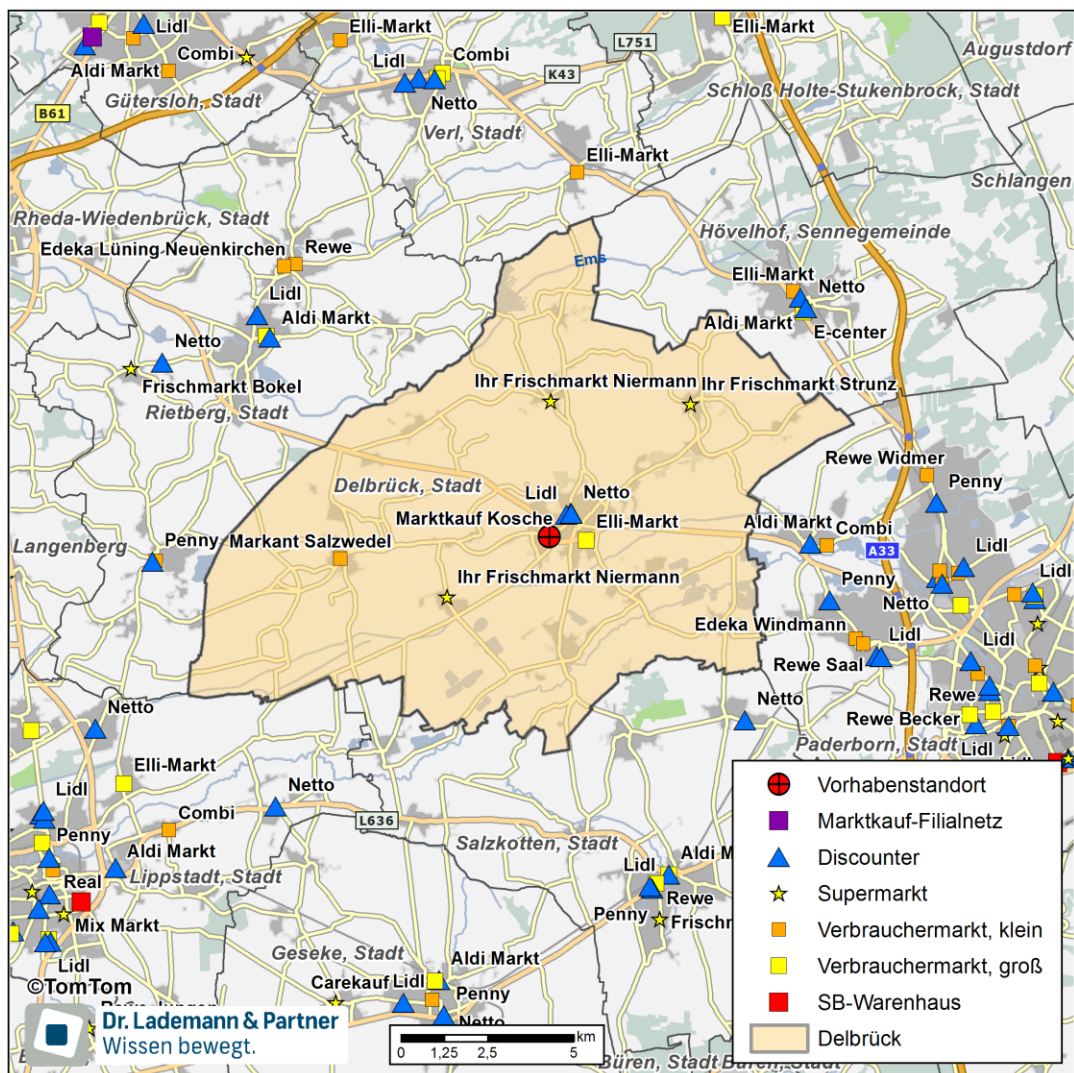


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation innerhalb der Stadt Delbrück selbst sowie von einer erhöhten Wettbewerbssituation im Umland auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst in der Zone 1 den Delbrücker Stadtkern sowie in südlicher Richtung die Siedlungskerne der Delbrücker Ortsteile Hagen und Boke. Die Zone 2 erstreckt sich über das gesamte restliche Stadtgebiet von Delbrück.

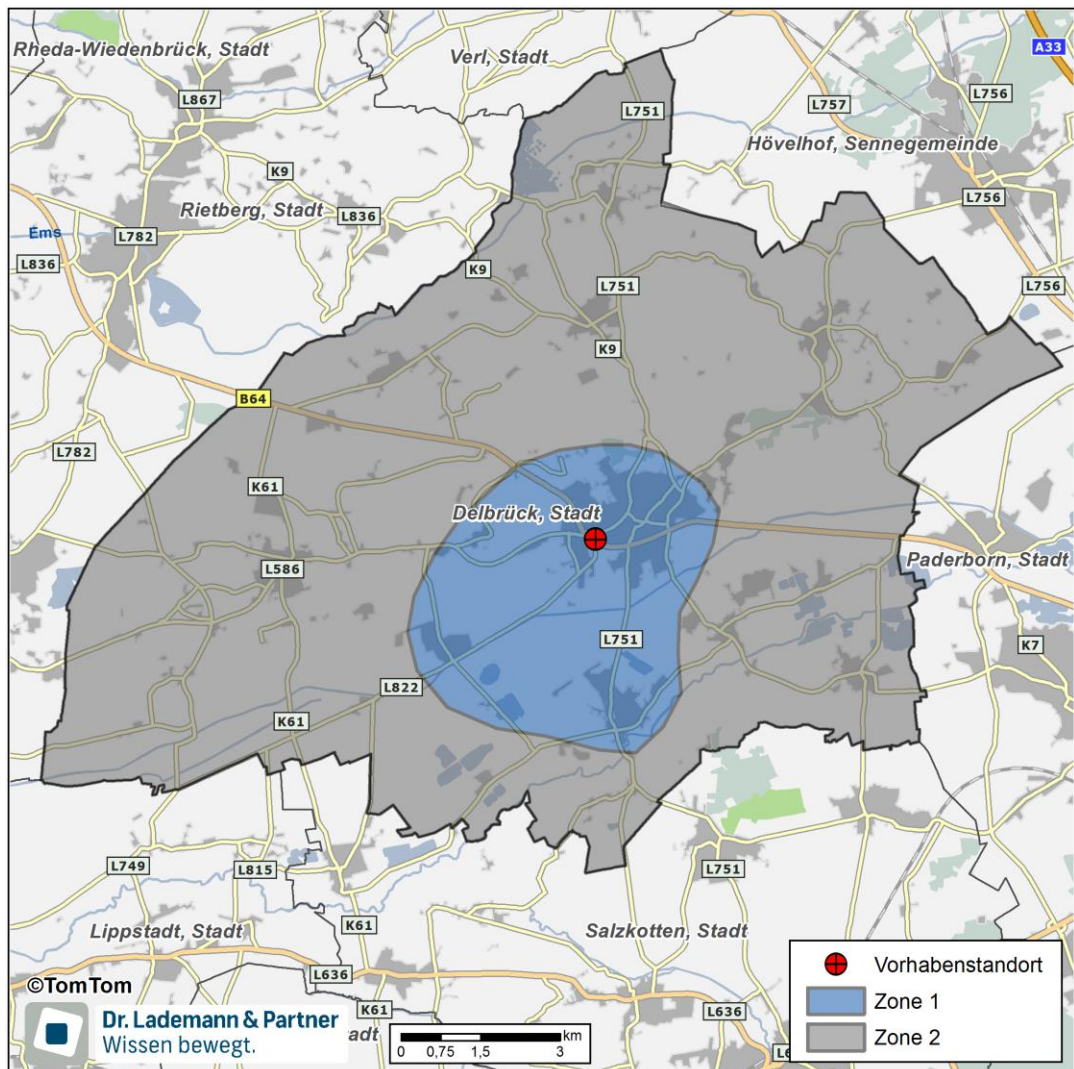


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 32.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2023** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 32.300 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Delbrück

Bereich	2020	2023
Zone 1	15.702	15.840
Zone 2	16.287	16.430
Einzugsgebiet	31.989	32.270

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabens und unter Würdigung der interkommunalen Verflechtungen ist darüber hinaus mit einem leichten Streukundenpotenzial aus anderen Räumen zu rechnen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁶ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 212,8 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2023 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 214,6 Mio. € (+ 1,8 Mio. €).

Davon entfallen knapp 107,1 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2023 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	52,6	54,5	107,1
Aperiodischer Bedarf*	52,8	54,7	107,5
Gesamt	105,4	109,3	214,6

Quelle: Eigene Berechnungen.*ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁶ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2020

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität innerhalb der Stadt Delbrück selbst sowie von einer erhöhten Wettbewerbsintensität im Umland auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2023 etwa 32.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 214 Mio. € ansteigen, wovon rd. 107 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurden die bereits erhobenen Daten aus dem Einzelhandelskonzept (Entwurf 2019) durch Dr. Lademann & Partner zugrunde gelegt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 13.300 qm

vorgehalten. Mit rd. 6.550 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf das Hauptzentrum Delbrück.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
HZ Delbrück	29	6.555
Streulage	19	3.920
Zone 1	48	10.475
NVZ Lippling	4	605
NVZ Westenholz	5	920
NVZ Ostenland	4	635
Streulage	5	685
Zone 2	18	2.845
Einzugsgebiet gesamt	66	13.320

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** in Delbrück beträgt rd. 416 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation und vorhandene Verkaufsflächenpotenziale zur Absicherung der bestehenden Nahversorger hin. So weisen die meisten strukturprägenden Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächengrößen auf.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

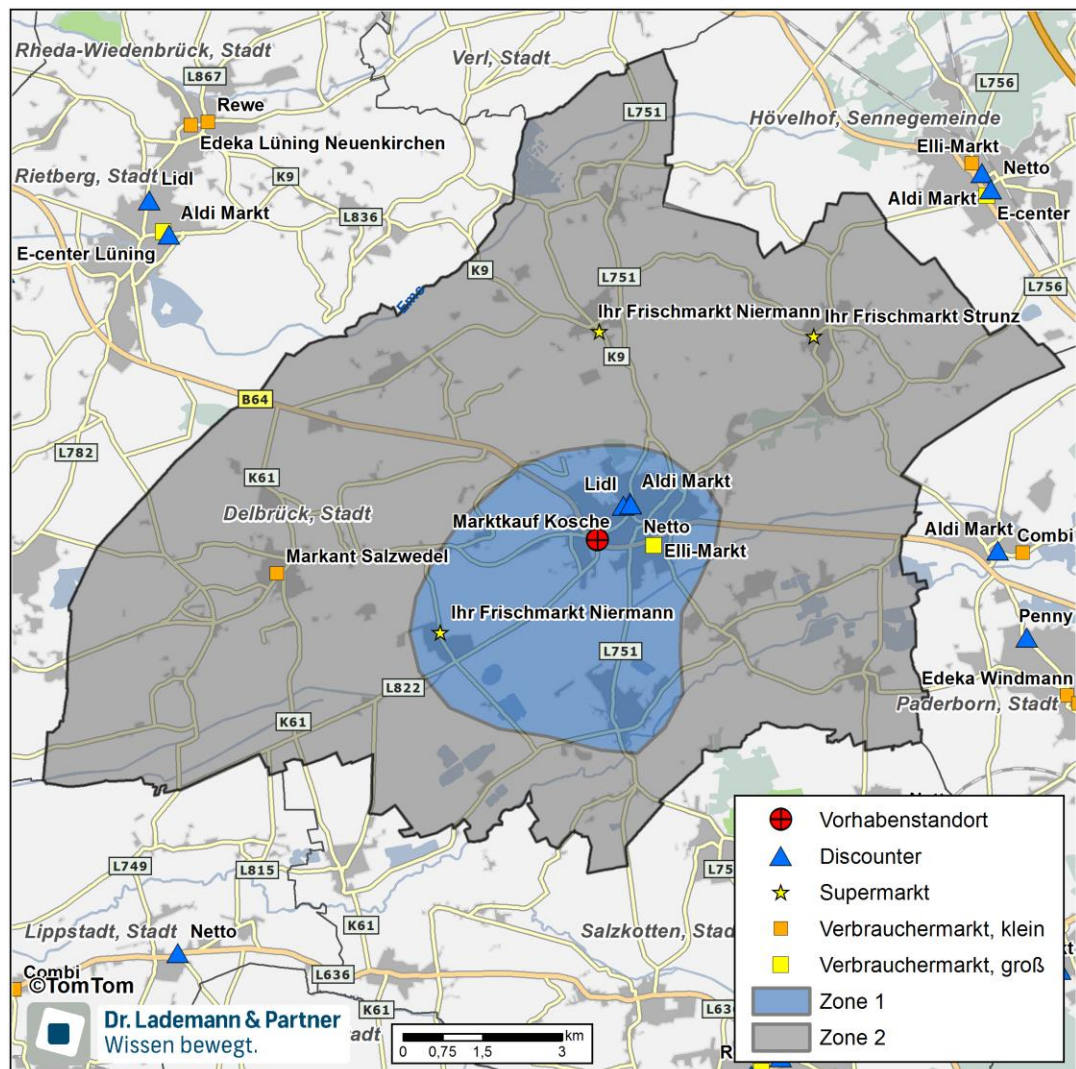


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (LEH > 400 qm Verkaufsfläche ohne Drogerie- und Getränkemärkte) innerhalb des Einzugsgebiets sind neben dem Marktkauf Kosche-Verbrauchermarkt an der Lange Straße (Streulage):

Zone 1:

- Elli-Markt-Verbrauchermarkt, Schlaunstraße 3, HZ Delbrück
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Lipplinger Straße 7, HZ Delbrück
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Brenkenkamp 10, HZ Delbrück
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Brenkenkamp 4, HZ Delbrück
- Frischmarkt Niermann-Supermarkt, Schlinger Straße 24, Streulage

Zone 2:⁷

- Frischmarkt Niermann-Supermarkt, Zur Alten Kapelle 23, NVZ Lippling
- Markant-Verbrauchermarkt, Westenholzer Straße 118, NVZ Westenholz
- Frischmarkt Strunz-Supermarkt, Auf dem Haupte 48, NVZ Ostenland



Abbildung 9: Elli-Verbrauchermarkt, Schlaunstraße 3, HZ Delbrück



Abbildung 10: Netto-Lebensmitteldiscounter, Lipplinger Straße 7, HZ Delbrück

⁷

Ferner ist u.a. ein Nahkauf Hessel-Supermarkt an der Schöninger Straße 74 zu benennen (< 400 qm VKF).



Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Brenkenkamp 10, HZ Delbrück



Abbildung 12: Lidl-Lebensmitteldiscounter, Brenkenkamp 4, HZ Delbrück



Abbildung 13: Markant-Verbrauchermarkt, Westenholzer Straße 118, NVZ Westenholz

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 80,0 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf das Hauptzentrum Delbrück.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
HZ Delbrück	6.555	43,3
Streulage	3.920	20,8
Zone 1	10.475	64,0
NVZ Lippling	605	3,0
NVZ Westenholz	920	6,2
NVZ Ostenland	635	3,8
Streulage	685	2,9
Zone 2	2.845	16,0
Einzugsgebiet gesamt	13.320	80,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.000 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 75 % für das Einzugsgebiet, die auf überproportionale Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 13.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 80 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte (ca. 20 % unter dem Bundesschnitt) als auch die Einzelhandelszentralität (rd. 75 %) deuten auf überproportionale Kaufkraftabflüsse hin.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.2.1 Hauptzentrum Delbrück

Hauptzentrum Innenstadt Delbrück	
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Haupteinkaufslage entlang der Lange Straße, Thülecke und Ostraße; dort überwiegend kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit multifunktionalem Nutzungsbesatz; strukturprägende Einzelhandelsbetriebe vor allem im östlichen Teil; beim Ausläufer Brenkenkamp und Schlaunstraße liegen Versorgungsschwerpunkte des Lebensmitteleinzelhandels
Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild	Mix aus modernen Neubauten sowie alten Gebäuden; am Kirchplatz ist durch eine Konzentration von Fachwerkhäusern mit ansprechenden Fassaden eine hohe städtebauliche Qualität vorhanden; in den sanierten Bereichen wurde die Qualität spürbar aufgewertet
Erreichbarkeit MIV	gute Erreichbarkeit über die Lange Straße/Thülecke, welche durch die gesamte Innenstadt führt (Ost-West-Richtung) und die Graf-Sporck-Straße bzw. Lipplinger Straße in Nord-Süd-Richtung; hinzu kommt die südlich verlaufende Bundesstraße 64, welche eine bedeutende Verkehrsader in dem Gebiet darstellt und von der Boker Straße abzweigt
Fußläufige Erreichbarkeit	aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad von angrenzenden Wohnnutzungen des Kernorts gegeben
Aufenthaltsqualität	Aufenthaltsqualität aufgrund des MIV-Verkehrs beeinträchtigt; durch die nahezu abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen kann von einer zufriedenstellenden Aufenthaltsqualität gesprochen werden
Magnetbetriebe	u.a. Elli-Markt, Mode Dunschen, Rossmann, Lidl, Aldi, Netto, Action
EH-Verkaufsfläche 2019	rd. 20.800 qm, davon rd. 6.600 qm kurzfristiger Bedarf und rd. 8.600 qm mittelfristiger Bedarf
Angebotsspezialisierung/-wertigkeit	vielfältiger Angebots- und Branchenmix von inhabergeführtem und filialisierendem Einzelhandel; deutlicher Angebotsschwerpunkt auf Bekleidung und Nahrungs- und Genussmitteln; sinkende Qualitäten im westlichen Zentrumsteil
Struktur des Einzelhandels	überwiegend kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosses entlang der Langen Straße/Thülecke/Oststraße; Haupteinkaufslage befindet sich im Abschnitt zwischen der Kreuzung Lange Straße und Bendixwall über die Thülecke bis zur Kreuzung Oststraße und Ostenländer Straße; in den Ergänzungsbereichen Ost und Nord liegt der Schwerpunkt derzeit auf Lebensmitteln
Ergänzende Nutzungen	rd. 100 konsumnahe Nutzungen, dabei Vielzahl an gastronomischen Betrieben sowie Dienstleistern und Finanzinstituten
Leerstandssituation	14 Leerstände (teilweise über 100 qm Verkaufsfläche)
Konkurrenz mit anderen Standorten	innerörtlich v.a. mit den Streulagen im Kernort (z.B. Marktkauf, SB-Kaufhaus Delbrück, Umfeld Euronics)
Potenzialflächen	v.a. in den vorhandenen Leerständen und in Bezug auf mindergenutzte Ladenlokale (Zusammenlegung, Nachverdichtung, Ladenvertiefung); Grünfläche nördlich des Busbahnhofs derzeit untergenutzt
Handlungsziele	Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs; Erschließung der Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich prüfen; Passantenfrequenz erhöhen durch Nutzungskonzentrationen (räumliche Prägnanz) und Ausschluss/Begrenzung von konkurrenzverursachenden Entwicklungen in Streulage; attraktive Nutzungskonzepte für Leerstände erstellen, Initiierung Flächen-/Leerstandsmanagement prüfen; Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemarkt im Zentrum auf heutige Größenanforderungen anpassen; Wertigkeit bei den zentrenrelevanten Sortimenten tlw. steigerbar; Überlegungen zum Parkraummanagement/Leitsystem fortführen

Die Innenstadt Delbrück besitzt einen vielfältigen Mix aus inhabergeführten und filialisierten Betrieben sowie ein breites Angebot in allen Bedarfsbereichen. Sie weist gerade in den zentralen Bereichen eine zum Teil hohe Aufenthaltsqualität bei einer überwiegend kleinteiligen Nutzungsstruktur auf. Im Bereich der kurzfristigen Sortimente sind in den Randlagen des Zentrums Netto, Aldi, Lidl (im Norden) und Elli (im Osten) die prägenden Betriebe, wobei letzterer sich erst vor Kurzem durch Verlagerung und Neubau modern und leistungsfähig aufgestellt hat. Bei den Lebensmitteldiscountern kann dagegen von einer nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächendimension und einem veralteten Erscheinungsbild gesprochen werden. Insgesamt handelt es sich, trotz einer erhöhten Leerstandsquote, um ein stabiles und voll funktionsfähiges Zentrum, welches eine wichtige Versorgung für die gesamte Stadt in allen Bedarfsbereichen übernimmt.

5.2.2 Nahversorgungszentrum Lippling

Nahversorgungszentrum Lippling	
Lage und Einzugsbereich	Ortskern des Stadtteils Lippling; der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang den Straßen Zur Alten Kapelle, mit zwei Ausläufern in die Straßen Zur Schmiede und Westerwieher Straße; wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Lippling (rd. 2.200 Einwohner)
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	kleinteilige Einzelhandelsangebote sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie entlang den Straßen Zur Alten Kapelle, Zur Schmiede und Westerwieher Straße; der Lebensmittelmarkt Frischmarkt Niermann stellt den funktionstragenden Magnetbetrieb des Zentrums dar
Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild	erkennbarer Ortskern an der Herz-Jesu-Kirche; sonst keine besondere städtebauliche Qualität, geprägt durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser
Siedlungsstrukturen/ Nutzungen im direkten Umfeld	im Norden und Osten überwiegend Wohnnutzungen; im Westen öffentliche Einrichtungen sowie ein Dienstleister; im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen
Erreichbarkeit MIV	gute Erreichbarkeit über die Straßen Zur Schmiede/Westerwieher Straße (Ost-West-Richtung) und Zur alten Kapelle (Nord-Süd-Richtung), welche durch das Zentrum führen; Im Westen des Stadtteils führt die Kaunitzer Straße Richtung Süden bis zum Stadtteil Delbrück
Magnetbetriebe	Supermarkt Frischmarkt Niermann
EH-Verkaufsfläche 2019	rd. 905 qm, davon rd. 665 qm kurzfristiger Bedarf
Angebotsspezialisierung/-wertigkeit	Ausrichtung des Angebots auf die grundversorgungsrelevante Nachfrage sowie den langfristigen Bedarf im Bereich Einrichtungszubehör
Struktur des Einzelhandels	die Einzelhandelsstruktur wird durch einen Supermarkt und einen Getränkemarkt im Bereich des periodischen Bedarfs geprägt; hinzu kommen drei kleinteilige Handelsnutzungen für den langfristigen Bedarf (Elektrobedarf und Einrichtungszubehör)
Ergänzende Nutzungen	Finanzinstitut, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen
Leerstandssituation	keine Leerstände vorhanden
Konkurrenz mit anderen Standorten	keine direkte Konkurrenzsituation im Naheinzugsbereich; Wechselwirkungen im Fall einer Überdimensionierung des Angebots im zentralen Ort möglich
Potenzialflächen	keine offensichtlichen Potenzialflächen vorhanden
Handlungsziele	Einzelhandelsbestand für die Grundversorgung des Ortsteils absichern; VKF-Anpassung des Lebensmittelmarktes prüfen

Das Nahversorgungszentrum Lippling liegt im Ortskern des Stadtteils Lippling und besteht aus einem Edeka-Supermarkt, einem Getränkemarkt, weiteren kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen. Es sind sowohl Sortimente des kurzfristigen als auch des langfristigen Bedarfs vorzufinden, wobei erst genannte den deutlich größeren Anteil einnehmen. Bei dem Edeka handelt sich um einen kleinflächigen, etwas in die Jahre gekommenen Supermarkt mit einem eingeschränkten Grundversorgungsangebot. Insgesamt kann von einem funktionsfähigen Zentrum gesprochen werden, welches für die Versorgung des Stadtteils eine wichtige Funktion übernimmt.

5.2.3 Nahversorgungszentrum Ostenland

Nahversorgungszentrum Ostenland	
Lage und Einzugsbereich	Ortskern des Stadtteils Ostenland; der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Kreuzung Osterloher Straße, Auf dem Haupte und Auf der Bache; in südlicher Richtung reicht er auf der östlichen Seite bis zum Hauptmannsweg; wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Ostenland (rd. 3.000 Einwohner)
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Einzelhandelsangebote sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie im Kreuzungsbereich der Straßen Auf dem Haupte und Osterloher Straße
Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild	erkennbarer Ortskern an der St. Joseph Kirche; sonst keine besondere städtebauliche Qualität, geprägt durch Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
Erreichbarkeit MIV	gute Erreichbarkeit über die Straßen Osterloher Straße und Auf dem Haupte; zusätzlich verläuft in unmittelbarer Nähe im Westen die Hövelhofer Straße bis zum Stadtteil Delbrück
Aufenthaltsqualität	höhere Aufenthaltsqualität im Bereich der Kirche durch eine verkehrsberuhigte Straße und starke Begrünung
Magnetbetriebe	Supermarkt Frischmarkt
EH-Verkaufsfläche 2018	rd. 2.275 qm, davon rd. 695 qm kurzfristiger Bedarf
Angebotsspezialisierung/-wertigkeit	Ausrichtung des Angebots auf die grundversorgungsrelevante Nachfrage sowie im langfristigen Bedarf im Bereich Blumen/Pflanzen
Struktur des Einzelhandels	Die Verkaufsflächenschwerpunkte bilden ein Supermarkt und ein großflächiges Blumengeschäft
Ergänzende Nutzungen	Dienstleister, Finanzinstitute, öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe
Leerstandssituation	keine Leerstände vorhanden
Konkurrenz mit anderen Standorten	keine direkte Konkurrenzsituation im Naheinzugsbereich; Wechselwirkungen im Fall einer Überdimensionierung des Angebots im zentralen Ort möglich
Potenzialflächen	diverse Grünflächen in der direkten Umgebung
Handlungsziele	Einzelhandelsbestand für die Grundversorgung des Ortsteils absichern; VKF-Anpassung des Lebensmittelmarktes prüfen

Das Nahversorgungszentrum Ostenland befindet sich im Ortskern des Stadtteils Ostenland und wird hauptsächlich durch den Frischmarkt-Supermarkt sowie ein großflächiges Gartencenter geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Lebensmittelbetriebs steht nur ein eingeschränktes nahversorgungsrelevantes Angebot zur Verfügung. Für die Bewohner in dem Stadtteil übernimmt das Zentrum trotzdem eine bedeutende Nahversorgungsfunktion, wobei eine moderate Erhöhung der Verkaufsfläche empfohlen wird.

5.2.4 Nahversorgungszentrum Westenholz

Nahversorgungszentrum Westenholz	
Lage und Einzugsbereich	Ortskern des Stadtteils Westenholz; der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Westenholzer Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Knäppenstraße im Norden und im Süden bis zur Straße Böckmanns Feld; wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils Westenholz (rd. 3.800 Einwohner)
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Überwiegend kleinteilige Einzelhandelsangebote sowie ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie entlang der Westenholzer Straße
Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild	erkennbarer Ortskern am Dorfplatz; sonst keine besondere städtebauliche Qualität, geprägt durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Einzelhandel im Erdgeschoss in offener Bauweise
Siedlungsstrukturen/ Nutzungen im direkten Umfeld	überwiegend Wohnnutzungen sowie öffentliche Einrichtungen; im Nordwesten befindet sich zudem das großflächige Einrichtungshaus Hansel
Erreichbarkeit MIV	gute Erreichbarkeit über die Westenholzer Straße, welche durch das Zentrum verläuft und bis zum Stadtteil Delbrück führt (Ost-West-Richtung)
Aufenthaltsqualität	keine besondere Aufenthaltsqualität aufgrund einer durchschnittlichen Gestaltung des öffentlichen Raums; lediglich am Dorfplatz kann von einer erhöhten Aufenthaltsqualität gesprochen werden
Magnetbetriebe	Verbrauchermarkt Markant
EH-Verkaufsfläche 2019	rd. 1.140 qm, davon rd. 920 qm kurzfristiger Bedarf
Angebotsspezialisierung/-wertigkeit	Ausrichtung des Angebots auf die grundversorgungsrelevante Nachfrage
Struktur des Einzelhandels	ein kleiner Verbrauchermarkt am Ortseingang; im weiteren Verlauf der Westenholzer Straße befinden sich zwei Bäcker, eine Apotheke sowie im mittel- bis langfristigen Bedarf ein Blumengeschäft und Geschäft für Hausrat
Ergänzende Nutzungen	Dienstleister, Finanzinstitute, Autohäuser
Leerstandssituation	zwei Leerstände
Konkurrenz mit anderen Standorten	keine direkte Konkurrenzsituation im Naheinzugsbereich; Wechselwirkungen im Fall einer Überdimensionierung des Angebots im zentralen Ort möglich
Potenzialflächen	große Brachfläche bei der Kreuzung Westenholzer Straße und Anton-Pieper-Straße; vorhandene Leerstände
Handlungsziele	Einzelhandelsbestand für die Grundversorgung des Ortsteils absichern; VKF-Anpassung des Lebensmittelmarktes prüfen

Das Nahversorgungszentrum Westenholz liegt im Ortskern des Stadtteils Westenholz und wird hauptsächlich durch den Markant-Verbrauchermarkt geprägt. Hinzu kommen zwei Bäcker, eine Apotheke sowie ein Blumengeschäft und ein Hausratsgeschäft. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Dienstleistungen und Autohäuser. Durch den großflächigen Lebensmittelbetrieb, welcher deutlichen Modernisierungsbedarf aufweist, wird ein gutes Nahversorgungsangebot sicher gestellt. Es kann deshalb von einem funktionsfähigem Zentrum gesprochen werden, welches für die Bewohner des Stadtteils eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale) und hinsichtlich der Verweildauer (z.B. Einbezug von Nicht-Einzelhandelsnutzungen, wie z.B. Gastronomie auf der Verkaufsfläche), etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es **nach Erweiterung** insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 12 %, in der Zone 2 sind etwa 6 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	52,6	54,5	107,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,2	3,1	9,3
Marktanteile	12%	6%	9%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	52,8	54,7	107,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,5
Marktanteile	0,7%	0,3%	0,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	105,4	109,3	214,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,6	3,3	9,9
Marktanteile	6%	3%	5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁸ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 11,0 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 10,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.700	6.100	10,4
<i>davon Ladenraum</i>	<i>1.503</i>	<i>6.400</i>	<i>9,6</i>
<i>davon Windfang, Mall</i>	<i>110</i>	<i>2.000</i>	<i>0,2</i>
<i>davon Bäcker**</i>	<i>87</i>	<i>6.200</i>	<i>0,5</i>
aperiodischer Bedarf	167	3.550	0,6
Gesamt	1.867	5.900	11,0

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **Inkl. Verzehrereich.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort an-sässigen Betriebs**. Der bestehende Vollsortimenter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Marktkauf-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 3 % bzw. 6 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	52,1	54,1	106,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,6	2,3	6,9
Marktanteile	9%	4%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	52,3	54,3	106,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,4
Marktanteile	0,6%	0,3%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	104,4	108,3	212,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,9	2,4	7,3
Marktanteile	5%	2%	3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Marktkauf-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.231	6.200	7,6
davon Ladenraum	1.110	6.500	7,2
davon Windfang, Mall	85	2.200	0,2
davon Bäcker	36	6.800	0,2
aperiodischer Bedarf	135	3.600	0,5
Gesamt	1.366	6.000	8,1

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Marktkauf-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs**⁹ (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 2,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,7 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	469	2,7
<i>davon Ladenraum</i>	<i>393</i>	<i>2,4</i>
<i>davon Windfang, Mall</i>	<i>25</i>	<i>0,0</i>
<i>davon Bäcker**</i>	<i>51</i>	<i>0,3</i>
aperiodischer Bedarf	32	0,1
Gesamt	501	2,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. **Inkl. Verzehrbereiche.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Marktkauf-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	52,6	54,5	107,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,6	0,8	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	2%	2%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	52,8	54,7	107,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,1%	0,1%	0,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	105,4	109,3	214,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,7	0,9	2,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%	1%	1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Marktkauf-Markts durch Vorhabenrealisierung

⁹ Der Umsatz des Lebensmittelmarkts wächst nicht proportional zur Verkaufsfläche an. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Hierdurch kommt es zu einem leichten Absinken der Flächenleistung. In Delbrück ist das Absinken der Flächenleistung auch mit der überproportionalen Erweiterung von Mall und Bäcker (Verzehrbereiche) zu begründen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 % auszugehen (periodischer Bedarf: rd. 9 %). Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 11,0 Mio. €, davon rd. 10,4 Mio. € im periodischen Bedarf. Durch die Erweiterung ergibt sich daraus ein Zusatzumsatz von +2,8 Mio. € (periodischer Bedarf: +2,7 Mio. €).

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehr-Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2023 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Vorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2023) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachs) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, da die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt (Zone 1), d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von deutlich unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Nach Aussage des Kaufmanns dürfte der Anteil sogar noch darunter liegen, da die Erweiterung nahezu ausschließlich auf Lebensmittel entfallen soll.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten **Mehrumsatz von rd. 2,5 Mio. €** erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,6 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,3 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,9 Mio. €**.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz¹⁰ im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 2,6 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Ergänzungsbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Hauptzentrum Delbrück in der Zone 1 (rd. 3,1 %) und das Nahversorgungszentrum Westenholz in der Zone 2 (rd. 2,9 %) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Die Streulage in der Zone 1 weist dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. In den weiteren Streulagen und Nahversorgungszentren der Zone sind die absoluten Umsatzrückgänge sogar so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

¹⁰ Ohne die Bestandsumsätze des Marktkauf-Verbraucher- und Getränkemarkts, um Wirkungen gegen sich selbst nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Delbrück – Umsatzzuwachs (2023)									
Periodischer Bedarf	HZ Delbrück	Streuung	Zone 1 Gesamt	NVZ Lippeling	NVZ Westenholz	NVZ Ostenland	Streuung	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,45	0,19	1,64	0,14	0,39	0,17	0,12	0,82	2,46
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-0,01	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,02
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,37	-0,05	-0,42	-0,02	-0,05	-0,02	-0,02	-0,12	-0,54
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,02	0,00	-0,02	-0,05	-0,14	-0,06	-0,05	-0,31	-0,33
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,27	0,04	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31
Umwertungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	1,31	0,18	1,49	0,07	0,18	0,08	0,06	0,39	1,88
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	3,1%	1,3%	2,7%	k.A.	2,9%	k.A.	k.A.	2,4%	2,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Zulasten der Angebote in Zone 1 (Umsatzabzug: -2,7 %) ergeben sich folgende kleinräumige Umsatzumverteilungsquoten:

- Innenstadt Hauptlage: < - 2 %
- Innenstadt Elli: - 4 - 5 %
- Innenstadt Lidl, Netto, Aldi: - 3 - 4 %
- Streulage: Frischmarkt Niermann: - 2 - 3 %
- Streulage: Sonstige: ca. - 1 %

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit rd. 3,1 % prospektiv für den ZVB Hauptzentrum Delbrück (zulasten des Lebensmitteleinzelhandels bis zu 5 %) sowie mit rd. 2,9 % für das NVZ Westenholz zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Erweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts in Delbrück auf bis zu 1.867 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen¹¹ und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold¹² zu berücksichtigen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt und ob die Kompatibilität mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019 (Entwurf) hergestellt werden kann.

Gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)¹³ sind im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel folgende für das Vorhaben relevante Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten und folgende Grundsätze in die Abwägung einzustellen:

6.5-1 (Ziel) Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 (Ziel) Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung*

¹¹ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen - LEP NRW (2019).

¹² Vgl. Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter (i.F. RP Detmold).

¹³ Der 2013 aufgestellte Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde im Rahmen der im Februar 2017 abgeschlossenen Fortschreibung des LEP NRW in den gesamten LEP NRW übernommen (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der kürzlich erneut geänderte LEP NRW (am 30.07.2019 erfolgte die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW) beinhaltet keine inhaltlichen Änderungen zum großflächigen Einzelhandel.

für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1¹⁴ und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahme dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit **nahversorgungsrelevanten** Kernsortimenten auch **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

6.5-3 (Ziel) Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-7 (Ziel) Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. (..).

¹⁴ Neben den klassischen Innenstadtorts Sortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Zu Ziel 1: Nach dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig.

Zu Ziel 2 und 7: Das Erweiterungsvorhaben ist durch die Lage in einem Mittelzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet. Das Vorhaben soll außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden. In diesem Fall findet die Ausnahmeregel vom Ziel 2 Anwendung:

- Das Marktkauf-Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit wesentlichen Siedlungsgebieten des Stadtkerns. Diese grenzen nördlich und östlich an den Vorhabenstandort an. Südlich der B 64 soll zudem in Zukunft weiterer Wohnungsbau entstehen. Der Standort ist somit als siedlungsintegriert zu bezeichnen. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Marktkauf-Verbrauchermarkt mit seinem eindeutigen Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (90 % der VKF) bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des Lebensmittelmarkts. Für die angrenzenden Wohngebiete und das geplanten Neubaugebiet erfüllt das Vorhaben auch prospektiv eine **wichtige Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** (Einwohner im Radius: 700 m: 2.972/ 1.000 m: 5.027).
- Die üblichen standortbezogenen Expansionskriterien von Verbrauchermärkten beziehen sich neben einer ausreichend großen Grundstücksfläche auf die ausreichende Verfügbarkeit von ebenerdigen Stellplätzen (ein Stellplatz pro 10-15 qm VKF, Stellplatzbreite mindestens 2,60 m); Gute Grundstückszufahrt für Pkw-Kunden; Gute Anlieferungsmöglichkeiten (idealerweise separate Zufahrt); Ggf. Koppungswirkungen durch Umfeldnutzungen (kein zwingendes Kriterium); sowie eine gute ÖPNV-Anbindung (zumeist geringere Bedeutung außerhalb der Großstädte/kernstädtisch geprägten Bereiche). **Eine Ansiedlung in dem Hauptzentrum Delbrück erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.** Offensichtliche Flächenpotenziale konnten bereits im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit des Zentrums zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts von bis zu 1.867 qm VKF mit entsprechender (ebenerdiger) Stellplatzfläche erlauben würde. Dabei ist auch anzuführen, dass vom Grundsatz her, der Standort Marktkauf seine Berechtigung im Standortgefüge des

Lebensmitteleinzelhandels findet (westlicher Pol in der Kernstadt). Auch in den ebenfalls im Einzugsgebiet vorhandenen Nahversorgungszentren konnte keine Flächenpotenziale in dieser Größenordnung festgestellt werden, zumal das Einzelhandelsgroßprojekt dort räumlich-funktional nicht richtig verortet wäre.

- Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der Marktkauf-Markt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Durch das Vorhaben kommt es nunmehr zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des bereits heute großflächigen Lebensmittelmarkts. Er ist im Bewusstsein der Verbraucher bereits fest verankert („gelernter Standort“). Es ist zudem noch einmal darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben an heutige Bedarfe des Lebensmittel-einzelhandels angepasst werden soll. Positiv zugute gehalten kann das Vorhaben, dass dieses nach vorherigen Verlagerungsbemühungen an tendenziell bis eindeutig städtebaulich schlechteren Standorten nunmehr am heutigen Standort abgesichert werden soll. Es hat damit keine negativen Auswirkungen auf bestehende Einkaufsströme; auch die Frage einer Nachverwertung des Altstandorts stellt sich damit nicht. **Die Bauleitplanung dient insofern der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.**
- **Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt** (siehe separates Kapitel 7.2).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich eine Absicherung von Marktkauf auch außerhalb des Hauptzentrums von Delbrück in die Ausnahmeregel des Ziel 2 einfügen würde. Jedoch geben die Gutachter zu bedenken, dass das Vorhaben auch zukünftig nicht nur der wohnortnahen Grundversorgung (Merkmal i.d.R. Umsatz-Kaufkraft-Relation im Radius < 50%), sondern der qualifizierten Versorgung für die Einwohner des Mittelzentrums insgesamt dient. Die geplante Dimensionierung von bis zu 1.867 qm VKF unterstreicht diesen Eindruck. Das Vorhaben würde voraussichtlich den Rahmen einer nachfragegerechten, maßstäblichen Dimensionierung überschreiten.

Das Vorhabenareal ist bauplanungsrechtlich derzeit über ein Allgemeines Wohngebiet abgesichert. Mit der geplanten VKF-Erweiterung besteht alternativ zum Ziel 2 die Chance ein Bestands-Sondergebiet nach 6.5-7 LEP NRW festzusetzen. Nachdem keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wäre eine geringfügige Erweiterung ausnahmsweise zulässig. **Welche Größenordnung noch als geringfügig angesehen werden kann, liegt letztendlich im Ermessen der Regionalplanung.**

Allerdings zeigt sich, dass die hier geprüfte Dimensionierung (VKF-Erweiterung um rd. + 37 %) sich in die defizitäre Versorgungslage einfügt:

- Verkaufsflächendichte
 - aktuell: rd. 416 qm/TEW
 - später: rd. 427 qm/TEW (BRD 520 -540 qm/TEW)

■ Zentralität

- aktuell: rd. 75 %
- später: rd. 77 % (BRD 100 %)

Es verblieben damit rein rechnerisch noch Entwicklungsreserven insb. zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts (im alten Elli-Markt im Hauptzentrum) und zur Erweiterung der Lebensmitteldiscounter im Hauptzentrum.

Zu Ziel 3: Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtungsverbot wird im separaten Kapitel 7.2 behandelt.

7.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die Erweiterung von Marktkauf Kosche wird nach Berücksichtigung von Wirkungsmilderungseffekten (Einwohnerzuwachs bis zum Realisierungszeitpunkt) eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 2,6 % innerhalb des Einzugsgebiets

auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die räumliche Nähe und Angebotsüberschneidungen, die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Delbrück (rd. 3,1 %) und das Nahversorgungszentrum Westenholz (rd. 2,9 %).

Dabei werden die Lebensmittelmärkte in der Innenstadt die größten Umsatzrückgänge zu verzeichnen haben (Elli - 4 - 5 %; Lidl, Netto, Aldi: - 3 - 4 %), zumal diese ein ähnliches Einzugsgebiet wie das Vorhaben bedienen. Die Umsatzeinbußen werden zwar spürbar sein, aber auch in der Zone 1 keine Betriebsaufgaben zur Folge haben. Insbesondere beim Elli-Markt handelt es sich um einen leistungsstarken, modernen Lebensmittelbetrieb, welcher sich erst vor Kurzem neu aufgestellt hat. Die Lebensmitteldiscounter im Hauptzentrum Delbrück werden trotz des unterschiedlichen Betriebstyps ebenfalls verstärkt von den Auswirkungen betroffen sein. Sie sind allesamt nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und stellen – ausgehend von einer hohen Flächenleistung – geschwächte schwächere Wettbewerber dar. Trotzdem stellt die Erweiterung auch bei ihnen keine Gefährdung dar. Auch der sonstige vorhabenrelevante Bestand, der im Kern des Hauptzentrums v.a. als Lebensmittelhandwerk und Apotheken existiert, gerät durch die Bestandsabsicherung von Edeka Kosche nicht unter Druck.

Für die Streulagen der Zone 1 fallen die Umsatzrückgänge mit rd. 1,4 % deutlich geringer aus (Frischmarkt Niermann: 2-3 %), sodass die Auswirkungen für die Betriebe kaum spürbar sind, zumal diese andere Einkaufsanlässe bedienen (z.B. Getränkeeinkauf, Einkauf im Stadtteil). In den weiteren Nahversorgungszentren und Streulagen der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge (<0,1 Mio. €) sogar so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind.

Die in den umliegenden Gemeinden und Städten befindlichen großen Verbrauchermarkte werden von der Erweiterung nicht betroffen sein, da sich die Umsatzrückgänge durch die Streuumsätze von 10 % des Vorhabens (=0,27 Mio. €) auf viele Betriebe verteilen werden und sich somit für den einzelnen Wettbewerber keine rechnerisch darstellbaren Größenordnungen ergeben.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann nicht erwartet werden.

Mit der Realisierung des Marktkauf-Erweiterungsvorhabens ist am heutigen Standort, der für die räumlich ausgewogene Verteilung des Angebots eine wichtige Rolle übernimmt, eine qualitative Aufwertung der Nah- und Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die leistungsfähige Versorgung mit Lebensmitteln zukünftig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an

eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügiger Verkehrsflächen entsprochen wird.

Im Bereich der das Hauptsortiment ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in den einzelnen Sortimentsbereichen ausgeschlossen werden. Das gilt auch für einzelne Teilsegmente innerhalb des aperiodischen Bedarfsbereichs. Dies liegt v.a. daran begründet, dass das stärker frischeorientierte Vorhaben über einen geringen Anteil (hoch) zentrenrelevanter Sortimente aufweist (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann für die avisierte VKF-Erweiterung um bis zu +37 % ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.3 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Delbrück von 2019 (Entwurf) wurden folgende Leitlinien getroffen:

Grundsatz 1: Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (gem. Delbrücker Sortimentsliste)

Ziel der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet insbesondere durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren.

- **Grundsatz 1a:** Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentren Lippling, Ostenland, Westenholz) liegen. Prioritär sollte der Kernbereich des Hauptzentrums eine Stärkung erfahren; sekundär kommen die übrigen Lagen in Frage (Hauptzentrum-Nebenlage, Nahversorgungszentren).
- **Grundsatz 1b:** Groß- und kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

- **Ausnahme 1:** Bei einer städtebaulich atypischen Fallgestaltung können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein (Nachweis im Einzelfall unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele, bauplanungsrechtliche Steuerung). Von einer Nahversorgungsfunktion ist regelmäßig dann auszugehen, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen Radius an einem städtebaulich integrierten Standort die sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet (35 – 50 %) und gemessen an den Einwohnern keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m-Radius mit dem 600 m-Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches besteht.
- **Ausnahme 2:** Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten), nur wenn sie der Nahversorgung dienen, angesiedelt werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und wohnortnahe Versorgungsstrukturen sind ebenso wie Agglomerationen (auch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe) auszuschließen (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung).

Änderungen im Bestand/Bestandsschutz

Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der Bestandschutz für markttaktive Betriebe kann am heutigen Standort bis zu einer geringfügigen Erweiterung um 10 % als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden (vgl. LEP NRW Ziel 7). Bei großflächigen Vorhaben ist ein Verträglichkeitsnachweis hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erbringen.

Zusätzlich wurde folgende Aussage zu dem Marktkauf-Verbrauchermarkt getroffen:

Der Verbrauchermarkt Marktkauf weist über einen für das Format zu kleine Flächendimensionierung auf. Ob eine Erweiterung am Bestandsstandort (z.B. durch Neuordnung der Stellplätze) oder aber eine Neuaufstellung an anderer Stelle erwogen wird, ist derzeit unbekannt. Eine Erweiterung des Nahversorgers wäre am heutigen Standort mit den Vorgaben des LEP NRW unter der Voraussetzung der Überplanung in Einklang zu bringen (geringfügige Erweiterung um +10 % gem. Ziel 7). Dies würde dem auf Frischeangebote ausgerichteten Markt eine gewisse Möglichkeit zur Optimierung des Betriebsablaufs bieten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Delbrück (Entwurf 2019) wird auf die nahversorgungsrelevante Bedeutung und die für das Format kleine Flächendimensionierung des Marktkauf-Verbrauchermarkts hingewiesen. Zudem wird die Sicherung der bestehenden Angebote als Ziel ausgesprochen.

In einer dieser Prüfung vorangestellten Stellungnahme wurden bereits alternative Standorte für den Marktkauf geprüft; dabei konnte keiner der Standorte überzeugen,

zumal noch die Nachnutzung des Altstandorts offen war. Insofern bedurfte es für den Marktkauf die Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten, um sich an dem Bestandsstandort zukunftsfristig auszurichten.

Allerdings wird nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Vorhaben außerhalb von Zentren nur eine Verkaufsflächenerweiterung von 10 % als konform mit den Steuerungsregeln bewertet. **Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts um bis zu 501 qm würde allerdings einen VKF-Zuwachs von bis zu 37 % entsprechen und damit deutlich über den im städtebaulichen Entwicklungskonzept empfohlenen geringfügigen Umfang (=10 %) liegen.**

Um mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar zu sein, wäre der Verkaufsflächenzuwachs damit zu begrenzen. In diesem Zusammenhang wäre bei einer einzelhandelsrelevanten Bestandsfläche von rd. 1.366 qm ein Zuwachs von rd. 137 qm (10 %) rechnerisch möglich (ca. 1.503 qm VKF). Eine moderate Überschreitung könnte jedoch argumentierbar sein, da einerseits der Ladenraum selbst unterproportional erweitert werden soll und an dieser Stelle auch die steigenden Verzehrbereiche des Bäckers mit als Verkaufsfläche eingestellt wurde. Andererseits lehnt sich die Empfehlung im Einzelhandelskonzept an die Vorstellungen der Bezirksregierung an, welcher Umfang noch als geringfügig angesehen werden kann (vgl. vorherige Kapitel).

Auch in Hinblick auf das geplante Neubaugebiet südlich der B 64 und der steigenden Bevölkerungszahlen ist die Sicherung der Nahversorgung von großer Bedeutung. Da es, wie im vorherigen Kapitel geprüft, zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung kommen wird (vielmehr wird im Südwesten der Kernstadt die Versorgungslage sogar verbessert), ist eine nachfragegerechte Erweiterung des Marktkauf-Markts trotz des Überschreitens des 10 %-Wertes zu empfehlen. **Welche Dimensionierung der Abwägung noch zugänglich wäre, ist durch die noch anstehende bilaterale Abstimmung insb. mit der Stadt Delbrück, der Bezirksregierung, der IHK und dem Gutachter auf Basis der Erkenntnisse des Gutachtens noch zu klären.**

Rein formal geht das Vorhaben mit einem Zuwachs von bis zu rd. +501 qm über die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf) pauschal empfohlene geringfügige Bestandsflächenerweiterung von 10 % hinaus. Es ist jedoch zu betonen, dass der Marktkauf-Verbrauchermarkt auch in Hinblick auf das geplante Neubaugebiet südlich der B 64 und der steigenden Einwohnerzahlen eine wichtige Versorgungsaufgabe der Bevölkerung übernimmt. Die Ansiedlung eines vergleichbaren Verbrauchermarkts wäre innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt nicht möglich. In diesem Kontext wäre eine moderate Überschreitung der Geringfügigkeit der Abwägung zugänglich.

Fazit

8 Fazit

Im **Stadtkern von Delbrück** befindet sich ein Marktkauf Kosche-Verbrauchermarkt mit einer aktuellen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.366 qm. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll die Verkaufsfläche des Marktkaufs auf bis zu rd. 1.867 qm erweitert werden (inkl. Flächenreserve, vsl. baulich bedingt nur kleinere Umsetzung möglich).

In der Bewertung des Vorhabens ist nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmendbedingungen** im Untersuchungsraum sind aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung als günstig zu bewerten.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 13.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 80,0 Mio. € Umsatz generiert. Die höchste Wettbewerbsintensität besteht mit dem Elli-Markt im nahen Standortumfeld.

Das **Kundenpotenzial des Vorhabens** in 2023 beträgt etwa 32.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Marktkauf wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 214,6 Mio. € betragen, davon rd. 107,1 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Marktkaufs auf bis zu 1.867 qm VKF ein **zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,8 Mio. €** (davon rd. 2,7 Mio. € nahversorgungsrelevanter Bedarf). Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilzuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2 %-Punkten.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des Marktkaufs erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 2,6 %. Die höchsten Umsatzrückgänge sind mit rd. 3,1 % für das Hauptzentrum Delbrück (v.a. zulasten des Lebensmitteleinzelhandels, bis zu 5 %) und mit rd. 2,9 % für das Nahversorgungszentrum Westenholz zu erwarten, was ebenfalls deutlich unter dem 10 %-Abwärgungsschwellenwert liegt. In den weiteren zentralen Versorgungsbereichen und Streulagen sind die Wirkungen noch geringer bzw. teilweise sind die absoluten Umsatzrückgänge sogar so gering, dass sie rechnerisch nicht prognostizierbar sind. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbe-
reiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden.**

Insgesamt ist zu betonen, dass der Marktkauf sowohl aktuell (Einwohner im Radius: 700 m: 2.972/ 1.000 m: 5.027) als auch in Hinblick auf das geplante Wohngebiet

südlich der B64 und der steigenden Einwohnerzahlen eine wichtige Nahversorgungsaufgabe übernimmt. **Die Ansiedlung eines vergleichbaren Verbrauchermarkts wäre innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.** Die Bauleitplanung dient insofern der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Vorhabenareal soll als Bestands-Sondergebiet nach 6.5-7 LEP NRW festgesetzt werden. Nachdem keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine geringfügige Erweiterung ausnahmsweise zulässig. Welche Größenordnung noch als geringfügig angesehen werden kann, liegt letztendlich im Ermessen der Bezirksregierung.

Auch nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Delbrück (Entwurf 2019) geht die geplante **Verkaufsflächenerweiterung des Marktkauf-Verbrauchermarkts um bis zu 37 %** deutlich über den im städtebaulichen Entwicklungskonzept empfohlenen geringfügigen Umfang (=10 %) hinaus. Im Lichte unterdurchschnittlicher Versorgungskennziffern (ca. -20 bis -25 % ggü. BRD-Schnitt) und aufgrund der fehlenden besser geeigneten Standortalternative erscheint dem Gutachter eine Erweiterung von Marktkauf um etwas mehr als 10 % möglich.

Welche Dimensionierung des Vorhabens der Abwägung noch zugänglich wäre, ist durch die noch anstehende bilaterale Abstimmung insb. mit der Stadt Delbrück, der Bezirksregierung, der IHK und dem Gutachter auf Basis der Erkenntnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens noch zu klären.

Hamburg, 25. Mai 2021

Sandra Emmerling

Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH