

LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

**für Fachmarktangebote am Standort Linnertstraße
in der Stadt Dülmen**

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB

im Auftrag der Stadt Dülmen

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen



Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, November 2014

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	5
2	Methodik und Vorgehensweise	6
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	7
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	12
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz der Vorhaben	16
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	21
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	21
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	22
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	24
5	Kompatibilitätsprüfung.....	33
5.1	Überprüfung des Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen	33
5.2	Überprüfung der Kompatibilität mit dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	35
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben	40
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben	40
6.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben.....	43
7	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	46
7.1	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	48
7.2	Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen.....	49
8	Zusammenfassung und Empfehlungen	50
	Verzeichnisse	54

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In der Stadt Dülmen wird für den Standort Linnertstraße 4-6 die Erweiterung des dort ansässigen Baufachmarktes diskutiert. Die aktuellen Planungen des Betreibers (Hellweg Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG, Dortmund) sehen eine Erweiterung auf insgesamt rund 9.250 m² Verkaufsfläche vor. In diesem Zusammenhang soll auch die Fläche für (u.a. auch zentrenrelevante) Randsortimente auf ca. 925 m² vergrößert werden. Der geplante Betrieb ist in dieser Größenordnung nach den gegenwärtigen baurechtlichen Festsetzungen (GE-Gebiet) nicht zulässig, so dass die bauplanungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebietes für diesen Standort vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang soll auch die nördlich angrenzende Fläche, die derzeit durch den großflächigen Möbelanbieter „Preisrebell“ genutzt wird, bauleitplanerisch überarbeitet werden, so dass auch für diesen Markt mögliche Erweiterungsoptionen geprüft werden sollen. Ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches des zukünftigen B-Plans soll ein angrenzender Baustoffhandel mit derzeit rund 1.350 m² Verkaufsfläche (inkl. Ausstellungsflächen) sein, für den jedoch keine räumlichen oder strukturellen Veränderungen vorgesehen sind.

Grundsätzlich verbinden sich mit einem solchen Projekt **Chancen** (z. B. Sicherung und Stärkung der mittelmittleren Versorgungsfunktion der Stadt Dülmen), aber auch **Risiken** (z. B. Umsatzverlagerungen, die zu versorgungsstrukturellen Verschiebungen führen können). Im Rahmen dieser Verträglichkeitsanalyse soll daher geklärt werden, ob von den baurechtlich festzusetzenden Entwicklungsoptionen negative Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Versorgung in der Region ausgehen bzw. ob einzelne Nachbarkommunen bezüglich der ihnen durch die Landesplanung zugewiesenen Funktionen gefährdet wären (i. S. v. § 2 (2) BauGB).

Darüber hinaus wird die Vereinbarkeit der Planvorhaben sowohl mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen als auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel* überprüft. Diese Untersuchung soll somit als fachliche Bewertungsgrundlage und Abwägungsmaterial im Verlauf des sich möglicherweise anschließenden Bauleitplanverfahrens dienen.

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse der geplanten Einzelhandelsvorhaben gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da die Vorhaben in ihrer geplanten Ausrichtung und Dimensionierung ein über die Grenzen der Stadt Dülmen hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen werden (vgl. Kapitel 4.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland nicht auszuschließen und bedürfen daher einer weitergehenden Analyse.

Der Untersuchungsraum weist entsprechend eine regionale Ausdehnung auf. Die Untersuchung berücksichtigt hierbei nicht nur die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, sondern umfasst auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der vorliegende Endbericht wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 und 4 die Eingangsparameter der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhaben, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten in diesem Raum.
- Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 5 die abstrakte Überprüfung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen gemäß LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Dülmen.
- In Kapitel 6 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Im anschließenden Kapitel 7 findet zunächst eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt bevor die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet werden.
- Das abschließende Kapitel 8 ist eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und beinhaltet die fachgutachterlichen Empfehlungen.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentsspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt².
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ der Vorhaben verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

¹ vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

² Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz der geplanten Vorhaben**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde³.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezierte, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadt Dülmen sowie der potenziell betroffenen Umlandkommune Haltern (= Untersuchungsraum)⁴ im August / September 2014.

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils

³ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁴ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1.

dazugehörigen Verkaufsflächen⁵ ermittelt. Mit Blick auf das avisierte Angebot der Planvorhaben wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls Tabelle 1 zu entnehmenden Warengruppen zuzuordnen. Neben den Kernsortimenten der bestehenden Anbieter **Bau- und Gartenmarktartikel** und **Möbel** handelt es sich um die Randsortimente **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsartikel** (Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe / Dekorationsartikel / Bilderrahmen)⁶, **Lampen / Leuchten, Spielwaren / Hobbyartikel** und **Zoologische Artikel**. Nicht berücksichtigt wurden im Rahmen der Erhebungen quantitativ deutlich untergeordnete Randsortimente wie Fahrräder und technisches Zubehör, Schreibwaren / Fachzeitschriften / -bücher/-medien, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Elektrohaushaltsgeräte und Arbeitsbekleidung⁷.

⁵ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schau- fenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

⁶ Nicht berücksichtigt wurde in diesem Zusammenhang das Sortiment *Teppiche (Einzelware)*, da dieses Sortiment vom potenziellen Vorhabenträger der Warengruppe Baumarktsortiment zugeordnet wurde und dementsprechend keine sortimentspezifischen Verkaufsflächenangaben vorliegen. Eine Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen dieses Sortiments ist demnach nicht möglich.

⁷ Weiterführend zur Herleitung der Verkaufsflächen des Vorhabens sowie der untersuchungsrelevanten Warengruppen siehe Kapitel 3.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Warengruppe	untersuchte Teilbranchen	Sortimente
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>		
Blumen (Indoor)/Zoo	zoologische Artikel	zoologische Artikel lebende Tiere
	Heim- und Kleintierfutter	Heim- und Kleintierfutter
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>		
GPK/Haushaltswaren	GPK/Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	Künstlerartikel / Bastelzubehör
	Spielwaren	Spielwaren
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>		
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
	Teppiche (Einzelware)	Teppiche (Einzelware)
	Bettwaren / Matratzen	Bettwaren / Matratzen
	sonstige Wohneinrichtung	Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen Wohndekorationsartikel
Möbel	Gesamte Branche	Möbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)
Elektro / Leuchten	Lampen / Leuchten	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe baumarktspezifisches Sortiment (inkl. Teppiche) Gartenartikel und -geräte Pflanzen/Samen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Bauelemente/Baustoffe Bodenbeläge Eisenwaren und Beschläge Elektroinstallationsmaterial Farben/Lacke Fliesen Heizungs- und Klimageräte Kamine/Kachelöfen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Tapeten Installationsmaterial Maschinen/Werkzeuge Gartenartikel und -geräte Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor) Pflanzen/Samen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

Quelle: eigene Zusammenstellung

Erhebungssystematik

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungszentren),
- Sonstige integrierte Streulagen
- Sonstige nicht-integrierte Streulagen

Erhoben wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

- innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Vollerhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) unabhängig von ihrer Größenordnung;
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte eine **Erhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem zentrenrelevanten Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) unabhängig von ihrer Größenordnung sowie
- **aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) ab einer **Gesamtverkaufsfläche von mindestens 300 m²**.

Auf eine Vollerhebung aller außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wurde verzichtet, da insbesondere die untersuchungsrelevanten Kernsortimente Bau- und Gartenmarktartikel sowie Möbel regelmäßig von Einzelhandelsbetrieben angeboten werden, die eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich mehr als 300 m² aufweisen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegene Ladeneinheiten mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und weniger als 300 m² Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Beitrag zur versorgungsstrukturellen Angebotsausstattung der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde leisten.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus folgenden kommunalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden:

- Junker + Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen (Fortschreibung), Dortmund
- CIMA Beratung und Management GmbH (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Haltern am See, Köln

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der IfH, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten, primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten Bestandsdatenbasis.

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“⁸. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und

⁸ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁹: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde¹⁰.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab derer erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.¹¹
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

⁹ vgl. 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, Ludwigsburg 1997, S. 41

¹⁰ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

¹¹ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹², über 10 % bis 20 %¹³ bis hin zu etwa 30 %¹⁴.

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁵

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁶ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁷

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

¹² vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹³ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁴ vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁵ vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

¹⁶ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

¹⁷ ebenda

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁸, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁹.

¹⁸ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

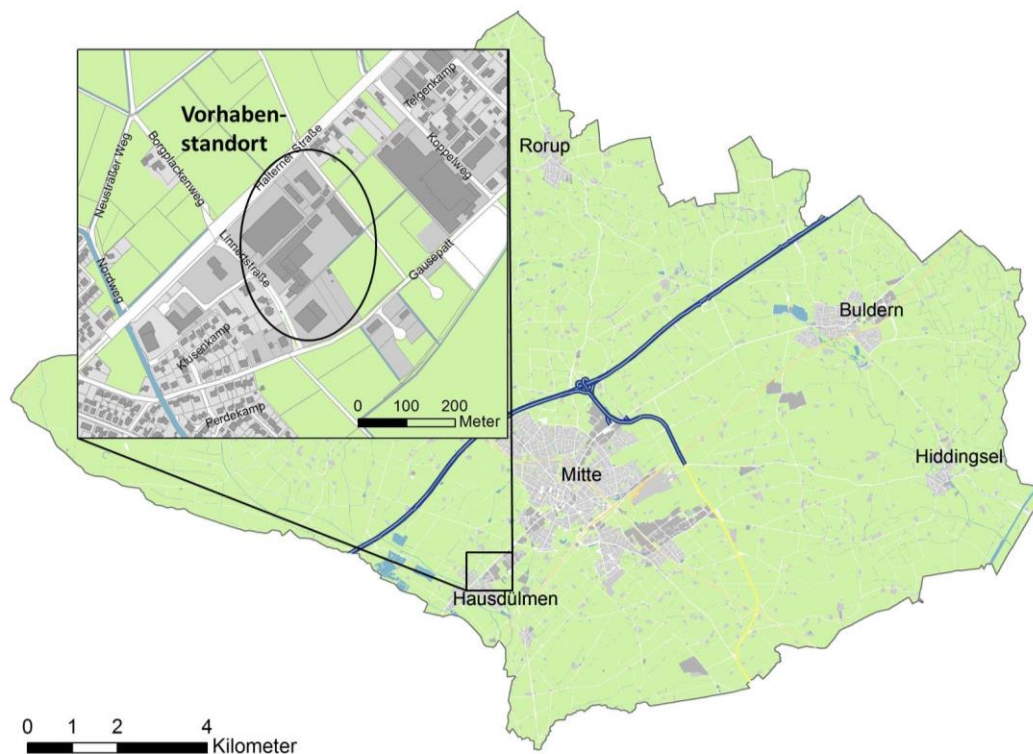
¹⁹ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz der Vorhaben

Der Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich südlich der Dülmener Kernstadt in einem gewerblich geprägten Umfeld vor der Ortseinfahrt des Dülmener Ortsteils Hausdülmen. Nordwestlich verläuft die Halterner Straße (L 551), die als wichtige regionale Verbindungsachse die Stadt Dülmen mit den angrenzenden Städten und Gemeinden (u.a. Haltern am See) verbindet. Es handelt sich aus städtebaulicher Sicht um eine nicht-integrierte Lage ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. Der 2013 fortgeschriebene Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster setzt den Standortbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Dülmen



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlagen der Stadt Dülmen

Die Planvorhaben

Innerhalb der zu definierenden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel liegen derzeit drei Einzelhandelsbetriebe: dabei handelt es sich zum einen um den BayWa Baufachmarkt, der nach Abriss und Neubau des Marktes seine Verkaufsfläche von derzeit ca. 4.900 m² auf rund 9.250 m² erweitern möchte. Nördlich angrenzend befindet sich am Standort des ehemaligen Möbelhauses Lehmkuhl der der Finke-Gruppe zugehörige preisorientierte Möbeldiscounter „Preisrebell“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von derzeit rund

5.350 m². Für diesen Standort bestehen theoretisch noch Erweiterungsoptionen um eine (derzeit als Lager genutzte) Grundfläche von fast 1.400 m², so dass insgesamt von einer maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche von rund 6.750 m² ausgegangen werden kann. Nördlich an den geplanten Baufachmarkt grenzt ein Baustoffhandel mit derzeit rd.

1.350 m² Verkaufsfläche an, der ausschließlich Kernsortimentsangebote der Warengruppe Baumarktsortimente (v. a. Baustoffe) führt. Für diesen Markt sind keine Veränderungsabsichten formuliert worden, so dass dieser im Rahmen der nachfolgenden Betrachtungen zu möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen nicht berücksichtigt werden muss. Mit Blick auf die zu formulierenden verbindlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden hier jedoch seitens des Gutachters perspektivisch moderate Entwicklungsmöglichkeiten (um rund 10 % der derzeitigen Verkaufsfläche auf danach insgesamt rund 1.500 m²) einkalkuliert.

Neben dem jeweiligen Hauptsortiment (Baumarktspezifische Artikel, Gartenmarktartikel bzw. Möbel) führen der Baufachmarkt und der Möbelmarkt auch (u. a. zentrenrelevante) Randsortimente (z. B. Glas / Porzellan / Keramik, Wohneinrichtungsartikel, Elektrogeräte / Leuchten etc.). In Tabelle 2 sind die zu erwartenden sortimentspezifischen Maximalverkaufsflächen dargestellt, die als Eingangswert in den nachfolgenden Analysen dienen. Sie basieren sowohl auf in eigenen Erhebungen ermittelten Flächenanteilen der einzelnen Sortimente in den derzeitigen Betrieben und Angaben des Vorhabenträgers zur geplanten Sortimentsstruktur des Baufachmarkt-Neubaus als auch auf eigenen Annahmen auf Basis betriebstypenüblicher Sortimentsstrukturen entsprechender Fachmärkte. Es wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei den Annahmen zu Flächen für die einzelnen Sortimentsgruppen bewusst um hohe Eingangswerte handelt, um den Betreibern im Rahmen der späteren, aus dieser Untersuchung abgeleiteten planungsrechtlichen Festsetzungen eine Flexibilität bei der Aufteilung der Gesamtverkaufsflächen der Betriebe zu ermöglichen. Diese Werte spiegeln somit Maximalwerte wider, die mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich über den tatsächlich geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen liegen. Es ist zu beachten, dass die einzelnen Branchen-Verkaufsflächen **nicht additiv** zu sehen sind, sondern mögliche Alternativbausteine darstellen. Daher überschreiten sie in der Summe die jeweils geplanten / potenziellen Gesamtverkaufsflächen.

Tabelle 2: Mögliche untersuchungsrelevante Verkaufsflächen der Betriebe am Vorhabenstandort (Planung unter Einbeziehung bestehender Verkaufsflächen)

Sortimentsgruppe	Baufachmarkt	Baustoffhandel	Möbelmarkt	Summe
Hauptsortimente				
Baumarktsortimente	8.000 m ²	1.500 m ²	-	9.500 m ²
Gartenmarktsortimente	1.500 m ²	-	-	1.500 m ²
Möbel	-	-	6.750 m ²	6.750 m ²
Randsortimente				

Blumen (Indoor) / Zoo	500 m ²	-	-	500 m ²
Elektro / Leuchten	250 m ²	-	150 m ²	400 m ²
GPK / Haushaltswaren	250 m ²	-	350 m ²	600 m ²
Spielwaren / Hobbyartikel	200 m ²	-	50 m ²	250 m ²
Wohneinrichtung	300 m ²	-	600 m ²	900 m ²

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis von Angaben des Vorhabenträgers (nur Baumarkt) sowie derzeitiger bzw. betriebstypenüblicher Sortimentsstrukturen

Die aufgeführten Warengruppen könnten in nennenswertem Umfang in den Betrieben am Vorhabenstandort angeboten werden (bzw. werden bereits heute dort auch schon angeboten) und werden dementsprechend als **untersuchungsrelevante Warengruppen** definiert. Darüber hinaus sind auch andere Sortimentsgruppen als Randsortimente wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel (Weine, Back- und Konditoreiwaren), Bekleidung (Arbeits- / Schutzkleidung) oder Fahrräder und technisches Zubehör geplant, jedoch allenfalls auf kleinteiligen Flächen von (überwiegend deutlich) weniger als 100 m². Die auf diesen Flächen erzielten Umsätze sind im Rahmen dieser Untersuchung nicht relevant, da die zu erwartenden Umsatzvolumina vergleichsweise gering ausfallen und ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen oder einer wohnortnahen Grundversorgung – nicht plausibel nachweisbar ist.

Umsatzprognose für die Planvorhaben

Die gängige Rechtsprechung²⁰ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst-case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Wenngleich sich eine „betreiberscharfe Betrachtung“ der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten zwar grundsätzlich verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der bekannten Betreiber zu-

²⁰ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

rückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Konkrete Umsatzdaten der hier zu untersuchenden Betriebe lagen dem Gutachter bei der fachlichen Einschätzung nicht vor, so dass auf vergleichbare branchen- bzw. betriebstypenübliche Daten aus der Datenbank des Gutachters zurückgegriffen wurde.

Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten der Vorhaben ist neben dem Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum zudem die aktuelle Konkurrenzsituation im Segment Bau- und Gartenmarkt (inkl. Baustoffen, vgl. Tabelle 1) sowie im Möbelbereich innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 3 dargestellten geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze der Planvorhaben (Planung inkl. der bereits bestehenden Verkaufsflächen und Umsätze)

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächen- produktivität (in Euro/m ²)	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
Baumarktsortimente	9.500		13,2
davon:			
„typische“ baumarktspezifische Angebote:	8.000	1.500	12,0
„reiner“ Baustoffhandel	1.500	800	1,2
Gartenmarktsortimente	1.500	1.500	2,3
Möbel	6.750	1.500	10,1
Blumen (Indoor) / Zoo	500	2.200	1,1
Elektro / Leuchten	400	3.000	1,2
GPK / Haushaltswaren	600	2.300	1,4
Spielwaren / Hobbyartikel	250	3.000	0,8
Wohneinrichtung	900	2.100	1,9

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

In dieser Aufstellung unberücksichtigt bleiben die zu prognostizierenden Umsätze für die Angebote in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Fahrräder, da sich diese – aufgrund der geringen sortimentsspezifischen Verkaufsfläche – auf einem absolut niedrigen Niveau bewegen und folglich im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse unberücksichtigt bleiben können.

Entsprechend der geplanten Verkaufsflächenanteile entfallen mit knapp **15,5 Mio. Euro** bzw. **10,1 Mio. Euro** der höchsten Umsatzanteile am zu prognostizierenden Vorhabenumsatz auf die **Kernsortimente Bau- und Gartenmarktsortimente** bzw. **Möbel**. Für die Angebote in den **Randsortimenten** wie Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren oder Wohneinrichtungsartikel können, bei maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen zwischen 250 und 900 m², sortimentsspezifische Umsätze in einem Spektrum von **0,8 – 1,9 Mio. Euro** prognostiziert werden. Der höchste sortimentsgruppenspezifische Umsatz kann, neben dem jeweiligen Kernsortiment, für die Angebote in der Warengruppe

Wohneinrichtung (rd. **1,9 Mio. Euro**) prognostiziert werden.

Bezüglich der Prognose des zu erwartenden Vorhabenumsatzes ist abschließend nochmals darauf hinzuweisen, dass die eingestellten Flächenproduktivitäten dem von der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz Rechnung tragen²¹.

²¹ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 (7 D 18/13 NE)

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

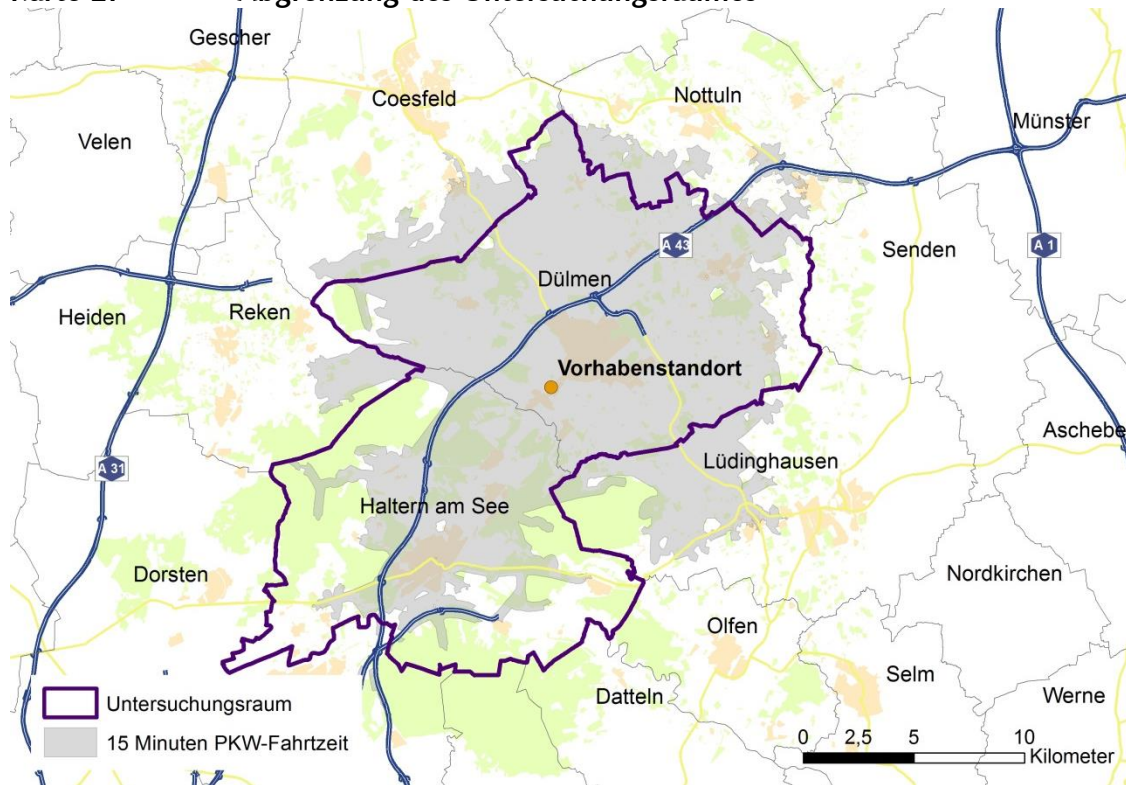
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung/Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurde als Untersuchungsraum eine **Fahrtzeit-Isochrone von rd. 15 Pkw-Minuten** um den Vorhabenstandort definiert (in Karte 2 grau gefärbter Bereich). Neben dem heutigen BayWa-Markt existiert in Dülmen derzeit kein weiterer Baufachmarkt. Eine gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit besteht ferner für die Halterner Siedlungsgebiete. Aus den Siedlungskernen von Coesfeld, Lüdinghausen oder Nottuln bestehen hingegen deutlich höhere Raumwiderstände. Zudem weisen diese Standorte entweder eigenständige nennenswerte Versorgungsangebote bzw. Anbieter in den untersuchungsrelevanten Hauptwarengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente bzw. Möbel auf und / oder liegen deutlich günstiger zu anderen Wettbewerbsstandorten (wie z. B. Senden-Bösensell oder Münster). Insofern ist die erzielbare Kaufkraftabschöpfung aus diesen Gebieten durch dortige oder näher liegende Konkurrenzanbieter stark eingeschränkt. Aus diesem Grund ist nicht anzunehmen, dass es durch die potenzielle Erweiterung der bestehenden Betriebe am Vorhabenstandort zu nennenswerten Veränderungen der Kaufkraftströme in diesen Bereichen kommt, so dass sie nicht in das Untersuchungsgebiet ein-

bezogen wurden. Demnach ist neben dem Dülmener Stadtgebiet nur die Nachbarkommune Haltern am See Bestandteil des Untersuchungsraumes.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **84.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Warengruppen** von knapp **123,0 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und deren warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 4.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **99,6 (Dülmen)** bis **105,3 (Haltern am See)** insgesamt **normal bis leicht unterdurchschnittlich**.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner lt. IT NRW (gerundet)	Kaufkraft- kennziffer	einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)						
			Bau- und Gartenmarkt- sortimente	Möbel	Blumen / Zoo	Elektro / Leuchten	GPK/Haus- haltswaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Wohn- einrichtung
Dülmen	46.400	99,6	25,8	14,2	5,0	7,3	3,0	5,6	5,7
Haltern am See	37.300	105,3	21,3	12,4	4,2	6,3	2,6	4,8	4,9
Summe ¹	83.700	102,1 ²	47,1	26,6	9,2	13,6	5,6	10,4	10,6

¹ alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

² gewichtetes Kaufkraftniveau über alle Kommunen und Einwohner im Untersuchungsraum

Quellen: IfH Retail Consultants, Köln 2014, eigene Berechnungen

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Kernanliegen der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum geben Tabelle 5 und Tabelle 6.

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rd. **64.000 m² Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein geschätzter projektrelevanter Umsatz von rd. **89 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit ca. **46.000 m² Verkaufsfläche** und rd. **51 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die Hauptwarengruppen der hier einzuordnenden Fachmärkte Bau- und Gartensortimente sowie Möbel.
- Der höhere Verkaufsflächen- und Umsatzanteil innerhalb des Untersuchungsraumes kommt mit ca. **42.000 m² Verkaufsfläche** und knapp **56,6 Mio. Euro Umsatz** der Stadt **Dülmen** zu. **Haltern am See** verfügt in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen über ein Angebot von knapp **22.000 m² Verkaufsfläche** bei einem geschätzten **Umsatzvolumen** von rd. **33,4 Mio. Euro**.

Tabelle 5: untersuchungsrelevante Verkaufsflächen nach Warengruppen (Angaben in m²)

Kommune	Warengruppen							
	Baumarkt-sortimente	Gartenmarkt-sortimente	Möbel	Blumen / Zoo	Elektro / Leuch-ten	GPK / Haus-haltswaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Wohneinrich-tung
Dülmen	11.500	13.450	7.100	4.100	350	1.750	650	3.050
Haltern am See	2.000	8.000	4.250	2.200	450	900	650	3.300
Summe ¹	13.500	21.450	11.400	6.300	800	2.650	1.300	6.300

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 6: Geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in Mio. Euro)

Kommune	Warengruppen							
	Baumarkt-sortimente	Gartenmarkt-sortimente	Möbel	Blumen / Zoo	Elektro / Leuch-ten	GPK / Haus-haltswaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Wohneinrich-tung
Dülmen	15,8	10,0	9,7	8,3	1,2	3,8	2,1	5,7
Haltern am See	3,1	6,0	9,6	5,2	1,3	2,2	2,2	6,2
Summe ¹	18,9	16,0	15,8	13,6	2,5	5,9	4,3	11,9

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

In den untersuchungsrelevanten Warengruppen errechnen sich somit die folgenden Zentralitätswerte:

Tabelle 7: Berechnete Zentralitätskennziffern²² in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Kommune	Warengruppen							
	Baumarkt-sortimente	Gartenmarkt-sortimente	Möbel	Blumen / Zoo	Elektro / Leuchten	GPK / Haushaltswaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Wohneinrichtung
Dülmen	0,72	2,48	0,68	1,66	0,16	1,27	0,39	1,00
Haltern am See	0,17	1,82	0,49	1,26	0,21	0,82	0,46	1,25
Summe ¹	0,48	2,18	0,59	1,48	0,16	1,06	0,42	1,11

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen nach IfH Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014

ANMERKUNG: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik wurden nicht ALLE im Untersuchungsraum vorhandenen, sondern nur die für eine Auswirkungsanalyse relevanten Verkaufsflächen erfasst (vgl. Kapitel 2 auf S. 12). Insbesondere sind Betriebe, in denen die untersuchungsrelevanten Warengruppen als untergeordnete Randsortimente geführt werden, nicht erhoben worden. Somit sind Verkaufsflächen, Umsätze und entsprechend auch Zentralitäten tendenziell (leicht) zu gering abgebildet. Da jedoch alle strukturprägenden Hauptsortimentsanbieter erfasst sind, lassen die dargestellten Werte dennoch plausible Rückschlüsse auf die derzeitige Angebotssituation im Untersuchungsraum zu. Die hier nicht erfassten kleinteiligen Anbieter nicht-zentrenrelevanter Hauptsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Randsortimentsangebote anderer Hauptsortimentsanbieter spielen eine angebotsstrukturell wie absatzwirtschaftlich deutlich nachgeordnete Rolle und können bei der Bewertung der Angebotsstruktur und der Ableitung möglicher Entwicklungsspielräume daher überwiegend vernachlässigt werden.

²² Die Zentralität zeigt an, wie viel der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Insgesamt stellt sich die warengruppenspezifische Angebotsausstattung in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimenten sehr heterogen dar:

- In der **Hauptwarengruppe Baumarktsortimente**, die eines der Kernsortimente der Planvorhaben darstellt, ist in *Dülmen* derzeit ein untersuchungsrelevantes Angebot von rund 11.500 m² Verkaufsfläche vorhanden. Der BayWa-Baumarkt an der Linnertstraße, der u.a. Gegenstand dieser Untersuchung ist, stellt derzeit den einzigen größeren Bau-fachmarkt im Stadtgebiet dar. Daneben bieten vor allem Baustoffhändler (u. a. Bucker Baufachhandel, Holz-Zentrum Mesem sowie der am Vorhabenstandort befindliche Bauen + Leben) und das Fachzentrum Holthöwer sowie mehrere kleinteilige (jedoch überwiegend spezialisierte) Betriebe baumarktspezifische Sortimente als Hauptsorti-ment an. Aus der Umsatz-Kaufkraft-Relation lässt sich ein Zentralitätswert von 0,72 bezogen auf das Dülmener Stadtgebiet ermitteln, d.h. derzeit fließt rund ein Drittel der in Dülmen vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtgebietes ab. Somit wird deutlich, dass Dülmen seiner mittelfunktionalen Versorgungsfunktion in diesen Sorti-menten derzeit nicht ausreichend gerecht werden kann.

In der Nachbarkommune *Haltern am See* existiert kein Baufachmarkt. Entsprechend be-läuft sich das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot auf lediglich rund 2.000 m² Verkaufsfläche. Wichtigste Anbieter sind hier ein Fachmarkt für Bodenbeläge sowie der Wohneinrichtungsfachmarkt Hammer. Die sortimentsspezifische Zentralität in Haltern am See beträgt daher lediglich rund 0,17, was auf ein deutliches Angebots-defizit in der Warengruppe Baumarktsortimente hindeutet.

Insgesamt ist die Zentralität mit 0,48 innerhalb des Untersuchungsraumes deutlich un-terdurchschnittlich. Mehr als die Hälfte der sortimentsspezifischen Kaufkraft in der Wa-rengruppe Baumarktsortimente fließt heute an Standorte außerhalb des Untersu-chungsraumes ab.

- In der **Warengruppe Gartenmarktsortimente** herrscht hingegen eine sehr gute quan-titative Angebotsausstattung in beiden Kommunen des Untersuchungsraumes vor. So-wohl in Dülmen (2,48) als auch in Haltern am See (1,82) lassen sich Zentralitätswerte von deutlich über 1 ermitteln, so dass im gesamten Untersuchungsraum (Zentralität: 2,18) im Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region bestehen. Wichtigste Anbie-ter sind das Gartencenter Lohmann in Dülmen und die Gärtnerei Schwalvenberg sowie Blumen Haunert in Haltern am See. Daneben bieten vor allem Baumschulen, zwei Raiffeisenmärkte sowie mehrere Blumenhändler Gartenmarktsortimente in nennens-wertem Umfang an.
- In der **Warengruppe Möbel** ist der größte Anbieter im Untersuchungsraum der am Vorhabenstandort ansässige Möbeldiscounter Preisrebell. In der Nachbarkommune Haltern am See bietet der spezialisierte Anbieter „Reso Möbel nach Maß“ auf der größten Fläche das Sortiment Möbel an. Daneben sind vor allem zwei Discountfach-märkte (Dänisches Bettenlager), Küchenstudios und Bettwarenanbieter von untersu-chungsrelevanter Bedeutung. Insgesamt ist die sortimentsgruppenspezifische Ange-botsausstattung mit rund 11.400 m² und einer Zentralität von 0,59 im Untersuchs-raum ebenfalls vergleichsweise gering. Ein hoher Anteil der vorhandenen sortiments-spezifischen Kaufkraft fließt demnach an Standorte außerhalb Dülmens bzw. Haltern

am See ab. Hier sind insbesondere regional bedeutsame Wettbewerbsstandorte in Coesfeld und Lüdinghausen sowie vor allem Senden-Bösensell und auch Münster bzw. Recklinghausen zu nennen.

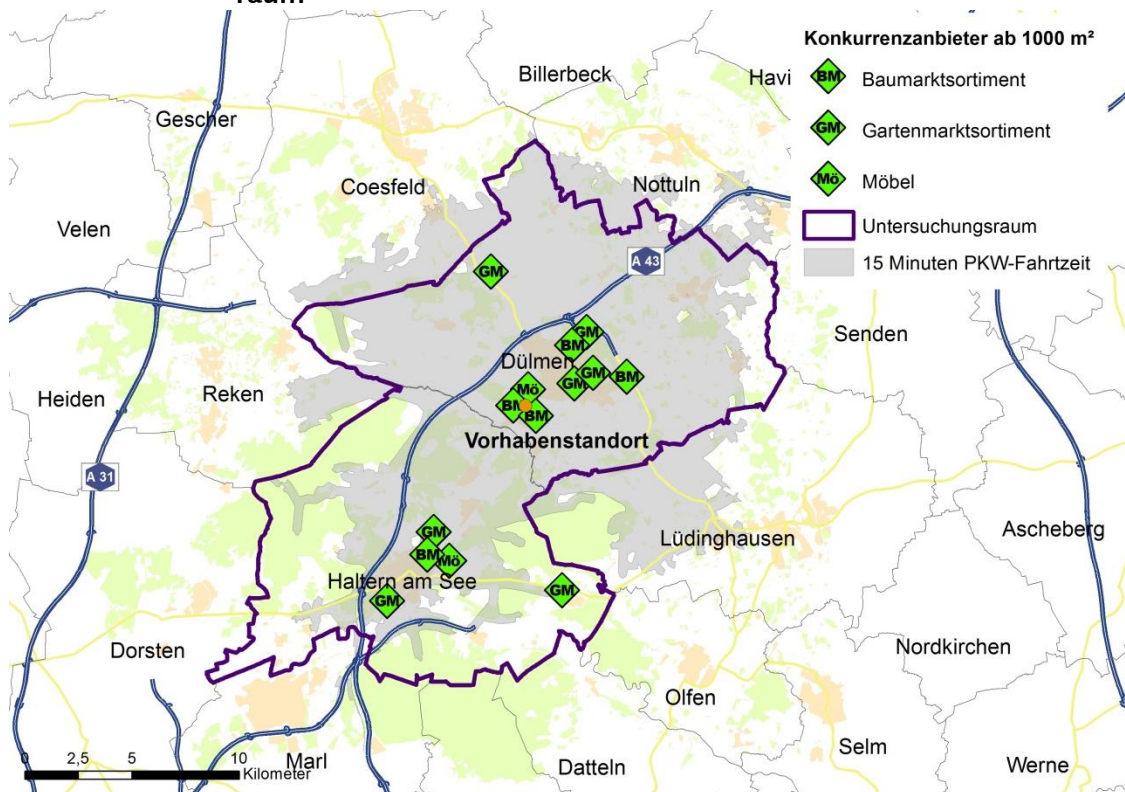
- Analog zum Bereich Gartenmarktsortimente ist auch in der **Sortimentsgruppe Blumen / Zoo**, die zum Randsortiment des Baufachmarkts am Vorhabenstandort zählt, eine gute quantitative Angebotsausstattung zu verzeichnen. Die Zentralität von insgesamt 1,48 weist auf deutliche Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum hin. Neben zahlreichen kleinteiligen Anbietern sind vor allem die bereits unter dem obigen Punkt „Gartenmarktsortimente“ aufgeführten Fachmärkte von strukturprägender Bedeutung in dieser Warengruppe. Im Teilsortiment Zoologische Artikel sind der Fressnapf an der Recklinghauser Straße in Haltern am See sowie die Raiffeisenmärkte die bedeutendsten Anbieter.
- Aus der Warengruppe **Elektro / Leuchten** wird im Rahmen dieser Untersuchung lediglich das Teilsortiment Lampen / Leuchten näher betrachtet, da dieses als nennenswertes Randsortiment der Anbieter am Vorhabenstandort angeboten werden soll. Einzige Hauptsortimentsanbieter dieser Sortimentsgruppe im Untersuchungsraum sind die Fachgeschäfte „Licht Factory Store“ und „Gerdes“ in Haltern am See. Daneben wird das Sortiment Lampen / Leuchten fast ausschließlich als Randsortiment bei anderen Hauptsortimentsanbietern angeboten. Diesbezüglich wurden im Rahmen dieser Untersuchung nur größere Angebotsflächen erfasst, so dass sich rein rechnerisch eine sehr geringe Zentralität für diese Angebote ermitteln lässt. Da zur Hauptwarengruppe Elektro / Leuchten jedoch auch andere Sortimentsgruppen, insbesondere auch Elektrohaushaltsgeräte zählen, ist die eigentliche Zentralität in dieser Warengruppe höher, so dass von diesem Wert nicht auf ein Angebotsdefizit im Untersuchungsraum geschlossen werden kann. Wesentliche Kaufkraftbindungen werden jedoch auch in dieser Sortimentsgruppe derzeit durch großflächige Wohneinrichtungsanbieter oder Spezialanbieter in Coesfeld, Lüdinghausen, Senden-Bösensell sowie ferner auch Nottuln erzielt.
- In der Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik Haushaltswaren** beläuft sich das Angebot der untersuchungsrelevanten Anbieter auf insgesamt rund 2.650 m² Verkaufsfläche. Die bedeutendsten Hauptsortimentsanbieter sind überwiegend innerstädtische Fachgeschäfte wie Homann oder Frins sowie preisorientierte Fachdiscounter (Kodi / Tedi). Daneben wird diese Sortimentsgruppe vielfach als Randsortiment bei anderen Hauptsortimentsanbietern angeboten. Auch in dieser Warengruppe ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass durch die selektive Erhebung nicht alle sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfasst wurden. Unter anderem bieten fast alle Lebensmittelmärkte Haushaltswaren als Randsortiment an, so dass die tatsächliche Verkaufsflächenausstattung und Zentralität in der Regel deutlich höher ausfällt als in den oben dargestellten Tabellen aufgeführt.
- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist ebenfalls geringe Zentralitätswerte auf. Hauptsortimentsanbieter sind hier ausschließlich Fachgeschäfte in zentralen Versorgungsbereichen (u. a. Greiving und Baby Bang Dülmen Innenstadt, Erwin Pieper Innenstadt Haltern am See). Ansonsten werden Spielwaren / Hobbyartikel vor allem als Randsortiment angeboten.

- Die Angebote der **Warengruppe Wohneinrichtung** umfassen im Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rund 6.300 m² bei den untersuchungsrelevanten Anbietern. Größte Anbieter sind zwei „Hammer“-Fachmärkte für Wohneinrichtungsbedarf. Die übrigen Hauptsortimentsanbieter sind überwiegend Fachgeschäfte für Wohndekorationsartikel, Heimtextilien oder Teppiche, die sowohl in zentralen Bereichen als auch in Streulagen zu finden sind. Der ermittelte Zentralitätswert weist hier auf gute Angebotsausstattungen hin.

Innerhalb des Untersuchungsraumes weisen somit vor allem die Sortimentsgruppen Baummarktsortimente und Möbel, die das jeweilige Hauptsortiment der Betriebe am Vorhabenstandort darstellen sowie ferner die Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel und Elektro / Leuchten Zentralitäten von deutlich unter 1 auf, die auf einen gewissen „Nachholbedarf“ hindeuten. Es besteht somit ein gewisser Entwicklungsspielraum für zusätzliche Kaufkraftbindungen, v. a. durch Reduzierung derzeit bestehender Kaufkraftabflüsse.

Einen Überblick über die räumliche Verteilung der größten Wettbewerber im Untersuchungsraum (ab ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) gibt Karte 3.

Karte 3: Wettbewerber ab ca. 1.000 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Erhebungen und Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wurde das untersuchungsrelevante Angebot nicht nur nach Kommune, sondern auch nach jeweiligem Orts-

teil und städtebaulicher Lage differenziert betrachtet. Im Folgenden werden daher die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze²³) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Streulagen mit projektrelevantem Angebot detailliert aufgeführt.

Dazu ist anzumerken, dass die Kernsortimente der Vorhaben (Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel) in den zentralen Versorgungsbereichen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Diesbezüglich sind vor allem die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch zentrenrelevante Randsortimente der Betriebe am Vorhabenstandort zu prüfen.

²³ An einigen der aufgeführten Standorte sind nur wenige Anbieter bzw. nur ein Hauptanbieter vorhanden. Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte jedoch nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.

Tabelle 8: untersuchungsrelevante Verkaufsflächen nach Warengruppen (Angaben in m²) – räumlich differenzierte Betrachtung

Kommune	Warengruppen							
	Baumarkt-sortimente	Gartenmarkt-sortimente	Möbel	Blumen / Zoo	Elektro / Leuchten	GPK / Haus-haltswaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Wohneinrich-tung
Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereiche, Grund- und Nahversorgungszentren)								
Dülmen Innenstadt	500	50	400	200	50	1.050	500	650
Haltern am See Innenstadt	100	-	150	200	-	650	550	500
Dülmen-Buldern Zentrum	-	-	-	50	-	-	-	-
Haltern-Sythen Zentrum	-	-	-	50	-	150	-	50
Städtebaulich integrierte Streulagen								
Dülmen (Kernort)	50	800	350	850	-	50	-	400
Dülmen-Buldern	-	-	-	-	50	100	-	-
Haltern am See (Kernort)	-	-	750	200	50	-	-	1.100
Haltern am See – Hullern	-	3.200	-	150	-	-	-	100
Städtebaulich nicht integrierte Lagen (Sonderstandorte und Solitärlagen)								
Dülmen – SO Quellberg	100	2.700	-	1.700	-	-	100	100
Dülmen – SO MS-Straße Nord	1.950	-	-	500	-	-	-	1.000
Dülmen (Kernort)	3.400	3.150	1.250	350	-	-	-	250
Dülmen-Buldern	-	250	-	150	-	100	-	50
Dülmen-Hausdülmen	5.700	1.400	5.050	300	200	500	-	5.50
Dülmen (Außenbereich)	-	5.150	50	-	-	-	-	-
Haltern am See (Kernort)	1.950	4.800	3.350	1.650	350	100	50	1.400
Haltern am See-Lippramsdorf	-	-	-	-	-	-	-	150
Summe¹	13.700	21.450	11.400	6.300	800	2.650	1.300	6.300

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.
 Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 9: Geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (in Mio. Euro) – räumlich differenziert

Kommune	Warengruppen							
	Baummarkt- sortimente	Gartenmarkt- sortimente	Möbel	Blumen / Zoo	Elektro / Leuchten	GPk / Haus- haltswaren	Spielwaren / Hobbyartikel	Wohneinrich- tung
Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereiche, Grund- und Nahversorgungszentren)								
Dülmen Innenstadt	0,9	0,1	0,6	0,5	0,2	2,2	1,7	1,3
Haltern am See Innenstadt	0,1	-	0,2	0,5	0,1	1,5	2,0	1,0
Dülmen-Buldern Zentrum	-	-	-	0,1	-	-	-	-
Haltern-Sythen Zentrum	-	-	-	0,2	-	0,4	-	0,1
Städtebaulich integrierte Streulagen								
Dülmen (Kernort)	0,1	0,5	0,5	1,6	-	0,1	-	0,8
Dülmen-Buldern	-	-	-	-	0,3	0,2	-	-
Haltern am See (Kernort)	-	-	1,1	0,4	0,1	-	-	2,0
Haltern am See – Hullern	-	2,4	-	0,4	-	-	-	0,2
Städtebaulich nicht integrierte Lagen (Sonderstandorte und Solitärlagen)								
Dülmen – SO Quellberg	0,1	1,2	-	3,4	-	-	0,4	0,2
Dülmen – SO MS-Straße Nord	3,1	0,9	-	0,8	-	-	-	1,9
Dülmen (Kernort)	4,6	1,9	1,7	0,9	-	-	-	0,5
Dülmen-Buldern	-	0,3	-	0,4	-	0,2	-	0,1
Dülmen-Hausdülmen	6,9	1,3	6,9	0,7	0,6	1,1	-	1,0
Dülmen (Außenbereich)	-	3,9	0,1	-	-	-	-	-
Haltern am See (Kernort)	3,0	3,6	4,8	3,8	1,1	0,2	0,2	2,6
Haltern am See-Lippramsdorf	-	-	-	-	-	-	-	0,3
Summe¹	18,9	16,0	15,8	13,6	2,4	5,9	4,3	11,9

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.
Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

5 Kompatibilitätsprüfung

Im Folgenden sollen die Vorhaben hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen sowie den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW überprüft werden.

5.1 Überprüfung des Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen formuliert u.a. folgende Zielsetzungen, die auch in Bezug auf die untersuchten Planvorhaben relevant sind²⁴:

- Sicherung und Ausbau der raumordnerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt
- Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte und Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)

Diesen Zielsetzung können die Planvorhaben insofern dienen, als dass in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten vergleichsweise geringe Zentralitätskennziffern vorliegen, die derzeit nicht der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Dülmen als Mittelzentrum entsprechen (vgl. Kap. 4). Die Aufgabenteilung / Ergänzung der Zentren ist durch das nicht-zentrenrelevante Hauptsortiment der Betriebe zunächst grundsätzlich gewährleistet. Mögliche zentrenrelevante Randsortimente müssen zentrenverträglich dimensioniert sein. Die Ableitung entsprechender Verkaufsflächengrößenordnungen für zentrenrelevante wird im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführt.

Auf Basis dieser Zielsetzung formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende grundsätzliche Ansiedlungsregel für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment²⁵:

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt.“

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Dülmen sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben der In-

²⁴ Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen (Fortschreibung), Dortmund, 2009; S. 66 ff

²⁵ Ebenda: S. 112 f

nenstadt insbesondere die Sonderstandorte mit ihrer heute bereits bestehenden Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

Aufgrund des dort bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit keine dringende Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Die vorhandenen Sonderstandorte (Quellberg, nördliche Münsterstraße, Hüttenweg) gelten als Vorrangstandort für Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (außerhalb der Sonderstandorte) könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadt- bzw. Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Dülmen insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann.

Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.

Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den Sonderstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen. (...)

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

In diesem Zusammenhang gibt die Regelung des § 24a LEPro zunächst allgemein eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche vor. In Anbetracht der teilweise kleinteiligen Angebotsstruktur und geringen sortimentspezifischen Verkaufsflächenvolumina in der Innenstadt, können in Dülmen jedoch auch bei geringen Verkaufsflächenzahlen als der durch die Regelungen des § 24a LEPro vorgegeben Flächenbeschränkungen städtebaulich relevante Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen durch überdimensionierte Randsortimentsangebote auftreten. Daher kann es im Einzelfall erforderlich sein, bei der Aufstellung der entsprechen-

den Bauleitpläne in Sondergebieten auch deutlich restriktivere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente vorzunehmen. (...) Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den einzelnen Branchen ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („Aktiver“ Bestandsschutz). Darüber hinaus gehende Angebote bedürfen einer gesonderten Prüfung.

(...)

Zwar liegen die Planvorhaben nicht innerhalb eines der definierten Sonderstandorte der Stadt Dülmen, jedoch handelt es sich um die Erweiterung bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Die diesbezüglich empfohlene Einzelfallprüfung wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführt. Durch die langfristige Sicherung des Standorts und der mit dem Ausbau verbundenen Attraktivitätssicherung wird empfohlen, diesen Standort im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ebenfalls als ergänzenden Sonderstandort zu definieren.

Insgesamt stehen die Vorhaben nicht den Zielsetzungen und Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen.

5.2 Überprüfung der Kompatibilität mit dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Im Folgenden findet eine Überprüfung der Planvorhaben im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß LEP NRW²⁶ statt. Der

²⁶ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2013; Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 421 - 448

Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel formuliert für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Festlegungen:

1. **Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. **(Ziel)**

2. **Beeinträchtigungsverbot**

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

3. **Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. **(Grundsatz)**

4. **Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. **(Ziel)**

5. **Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. **(Grundsatz)**

6. **Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchti-

gung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. **(Ziel)**

In Bezug auf die Planvorhaben (großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO) ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

1. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland²⁷ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.
2. Die Überprüfung des Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente der geplanten Vorhaben ist Gegenstand der nachfolgenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (vgl. Kapitel 6 f.), so dass zu diesem Zeitpunkt keine Beurteilung der Kompatibilität der Vorhaben mit diesem Ziel der Landesplanung vorgenommen werden kann.
3. Die zu erwartenden maximalen sortimentsspezifischen Umsätze der Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen liegen jeweils unterhalb der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Dülmener Stadtgebiet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dem Vorhabenumsatz im Sortiment Lampen / Leuchten – mangels differenziertem sekundärstatistischem Datenmaterial – lediglich die Gesamtkaufkraft in der Warengruppe Elektro / Leuchten gegenübergestellt werden kann, wobei diese Sortimente nur einen Teilbereich der Kaufkraft in dieser Warengruppe umfassen.

²⁷ Im Internet abgerufen unter: http://www.bezreg-muenster.de/startseite/Dez_32_Regionalplan-2012/Regionalplan_Muensterland/Zeichnerische-Darstellung/RPlan_Druck_Blatt_11.pdf

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen sowie maximaler Planumsatz der Vorhaben (Planung inkl. Bestand) – Angaben in Mio. Euro

Branche	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen	Prognostizierter (maximaler) Vorhabenumsatz
Baumarktsortimente	21,8	13,2
Gartenmarktsortimente	4,0	2,3
Möbel	14,2	10,1
Blumen (Indoor) / Zoo	5,0	1,1
Elektro / Leuchten ¹	7,3	1,5
GPK / Haushaltswaren	2,9	1,4
Spielwaren	5,6	0,8
Wohneinrichtung	5,7	1,9

¹ Gesamtkaufkraft in der Warengruppe Elektro / Leuchten

Quelle: IfH, Köln 2014, eigene Berechnungen

4. Eine Bestimmung des Anteils der zentrenrelevanten Randsortimente ist derzeit nur für den geplanten Neubau des Baufachmarkts möglich: von den insgesamt 9.250 m² Gesamtverkaufsfläche sollen lt. Angaben des Investors insgesamt maximal 925 m² auf Randsortimente entfallen. Somit wäre in diesem Fall die Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielvorgaben gegeben. Für den Möbelmarkt liegen derzeit keine konkreten Planungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche vor, so dass hier keine diesbezügliche Einordnung stattfinden kann. Der Baustoffhandel führt keine Randsortimente und auch zukünftig ist dies nicht geplant. Die Kompatibilität des Planvorhabens mit diesem Ziel der Landesplanung ist gewährleistet, wenn im Rahmen der Bauleitplanung und der Baugenehmigung der tatsächliche Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf maximal 10 % begrenzt und bei der Festsetzung der konkreten Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente auch das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird.
5. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (maximal 17.500 m² Gesamtverkaufsfläche mit einem zentrenrelevanten Randsortiment von entsprechend maximal 1.750 m², vgl. Pkt. 4), wären die Planvorhaben mit dem Grundsatz der Landesplanung zur absoluten Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente kompatibel.
6. Bei den in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Insofern sind die Planvorhaben mit dem Ziel der Landesplanung kompatibel.

Es ist demnach festzuhalten, dass eine Kompatibilität der Planvorhaben mit den landesplanerischen **Zielen** und **Grundsätzen** unter der Voraussetzung gegeben ist, dass zum einen

die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Vorhaben (insbesondere auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente) im Rahmen der nachfolgenden Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen werden kann. Zum anderen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der regional verträglichen Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und dass bei der genauen Festlegung der relativen Verkaufsflächengrenzen für zentrenrelevante Randsortimente auch das Beeinträchtigungsverbot zu beachten ist.

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben

Im Rahmen der Angebotsanalyse wurde deutlich, dass in einigen untersuchungsrelevanten Warengruppen derzeit sehr geringe Zentralitätswerte innerhalb des Untersuchungsraumes bestehen. Bislang ist insbesondere in den Branchen **Baumarktsortimente** und **Möbel** sowie **Spielwaren** ein deutlicher Kaufkraftabfluss aus Dülmen festzustellen. Die hier untersuchte Angebotsausweitung würde für Dülmen eine **Zentralitätssteigerung** von 0,72 auf 1,04 in der Warengruppe Baumarktsortimente, von 0,68 auf 0,98 in der Warengruppe Möbel und 0,39 auf 0,52 in der Warengruppe Spielwaren bedeuten. Somit lägen auch nach einer Realisierung der Vorhaben mit maximalen Verkaufsflächenannahmen unter dem Strich nahezu ausgewogene Umsatz-Kaufkraftrelationen in den Hauptsortimenten Baumarktsortimente und Möbel sowie noch immer deutliche Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel vor. Aufgrund des derzeit geringen Angebots besteht somit die Möglichkeit, mit einem verbesserten Angebot bislang aus Dülmen abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen. Insofern wären mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen außerhalb des Dülmener Stadtgebiets aus städtebaulicher Sicht nicht relevant, da sich die geplanten Angebote innerhalb eines Rahmens bewegen, der einer legitimen landesplanerischen Versorgungsfunktion Dülmens als Mittelzentrum in der Region entspricht und sich fast ausschließlich durch die Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft realisieren lässt. Insofern wurde für die nicht-zentrenrelevanten Branchen Baumarktsortimente und Möbel auf eine weiterführende Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen verzichtet. Für die zentrenrelevanten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und Elektro / Leuchten wurden die Berechnungen hingegen durchgeführt, um mögliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Grundversorgungsstandorte innerhalb Dülmens ausschließen zu können.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchenden warengruppen-spezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben

Den Betrachtungen liegen grundsätzlich die in Kapitel 3 (Tabelle 3) aufgelisteten Verkaufsflächen und Umsätze der Planvorhaben zugrunde. Bei der Einschätzung der konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planvorhaben ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um Erweiterungen bestehender Betriebe handelt, die bereits geraume Zeit in Dülmen am Markt agieren und in der Vergangenheit bereits Umsatzvolumina in den untersuchungsrelevanten Warengruppen erzielt haben. Die in Kapitel 3 aufgeführten Sollumsätze der untersuchten Fachmärkte bestehen somit nur in Teilen aus neu generierten Umsätzen, so dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum bedeutend geringer ausfallen, als dies bei einer kompletten Neuansiedlung der Fall wäre. Somit ist es ausreichend, die aus der Erweiterung re-

sultierenden Umsatzzuwächse in die nachfolgenden Berechnungen einzustellen.

Bei dieser Prognoseentscheidung werden die gegebene städtebauliche Situation bzw. die gegenwärtigen Betriebe mit dem Zustand verglichen, der (prognostiziert) nach der Umsetzung der potenziellen Erweiterungsvorhaben bestehen wird. Über den reinen quantitativen Verkaufsflächenzuwachs hinaus müssen hierbei auch mögliche qualitative Veränderungen, wie beispielsweise deutliche Sortimentsausweitungen oder –veränderungen, berücksichtigt werden²⁸. Im vorliegenden Fall beziehen sich die möglichen Verkaufsflächen-erweiterungen der bestehenden Betriebe jedoch im Wesentlichen auf das jeweilige Kernsortiment der Betriebe. Wesentliche Sortimentserweiterungen (über das jeweilige Kernsortiment hinaus) sind nicht vorgesehen. Die aus der Erweiterung resultierende Attraktivitätssteigerung wird in Form von einer leicht steigenden Flächenproduktivität berücksichtigt.

Tabelle 11: Gegenüberstellung des geschätzten bestehenden Umsatzes der Betriebe am Vorhabenstandort zu den prognostizierten Gesamtumsätzen nach der Verkaufsflächenerweiterung (gerundete Werte)

Branche	Bestand		Planung		Maximaler Zuwachs	
	VKF (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)	VKF (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)	VKF (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Gartenmarktsortimente	850	0,7	1.500	2,3	650	1,6
Blumen (Indoor) / Zoo	220	0,5	500	1,1	280	0,6
Elektro / Leuchten ¹	220	0,6	400	1,2	180	0,6
GPK / Haushaltswaren	490	1,1	600	1,4	110	0,2
Spielwaren	-	-	250	0,8	250	0,8
Wohneinrichtung	550	1,0	900	1,9	350	0,9

Eigene Berechnungen auf Basis der Vorhabenschreibung und verschiedener Kennwerte

Des Weiteren wurden basierend auf der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

- Hierbei ist zum einen zu berücksichtigen, dass sich insbesondere **Gartenmarktsortimente** durch einen **großen Einzugsbereich** und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnen; der Einzugsbereich wird somit aller Voraussicht nach über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen. Aufgrund der sehr guten bestehenden Angebotsausstattung in dieser Warengruppe innerhalb des Untersuchungsraumes ist jedoch davon auszugehen, dass Angebotsausweitungen in erster Linie zu Umverteilungen im Bestand führen und nicht durch nennenswerte Kaufkraft-rückgewinnungen realisiert werden können.
- Neben den Kernsortimenten Baumarktsortimente und Möbel bestehen auch in einigen untersuchungsrelevanten Randsortimenten derzeit geringe Zentralitätswerte in-

²⁸ vgl. hierzu Urteil des OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

nerhalb Dülmens. So ist insbesondere in den Branchen **Spielwaren / Hobbyartikel** ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Auch das Teilsortiment **Lampen / Leuchten** der Warengruppe Elektrogeräte / Leuchten wird innerhalb des Untersuchungsraumes bei nur wenigen Hauptsortimentsanbietern auf einer Fläche von wenig mehr als 400 m² angeboten. Insgesamt beläuft sich das erfasste untersuchungsrelevante Angebot auf lediglich rund 800 m². Nennenswerte Angebote bestehen hier derzeit außerhalb des Untersuchungsraumes (Coesfeld, Senden-Bösensell, Nottuln), so dass Angebotsausweitungen am Vorhabenstandort aller Voraussicht nach vor allem zu einer Reduzierung bestehender Kaufkraftabflüsse führen werden. Gleichwohl müssen in beiden zentrenrelevanten Sortimenten mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Versorgung geprüft werden. Die ermittelten Zentralitätswerte und Überlegungen zur potenziellen Reduzierung von Kaufkraftabflüssen schlagen sich jedoch in einer verminderten Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes nieder.

Damit sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben im Sinne einer „realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung“ angemessen berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen der Vorhaben nach Branchen gibt Tabelle 12.

Tabelle 12: **Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen (nur Umsatzzuwachs der Planvorhaben)**

Warengruppe	Zu erwartender Umsatzzuwachs (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter Umsatzanteil (in %)	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)
Gartenmarktsortimente	1,6	90 %	1,4
Blumen (Indoor) / Zoo	0,6	90 %	0,6
Elektro / Leuchten	0,6	60 %	0,3
GPK / Haushaltswaren	0,2	90 %	0,2
Spielwaren	0,8	60 %	0,5
Wohneinrichtung	0,9	90 %	0,8

Quelle: eigene Berechnungen

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial der verschiedenen Warengruppen der geplanten Vorhaben mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

6.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben

Die Realisierung der Planvorhaben und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 13 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung der geplanten Vorhaben hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, stehen vor allem die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** im Fokus. Die Darstellung der sonstigen Lagen erfolgt differenziert nach städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Standorten.

Tabelle 13: Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben

Standort	Gartenmarkt-sortimente		Blumen / Zoo		Elektro / Leuchten		GPK / Haus-haltswaren		Spielwaren / Hobbyartikel		Wohneinrichtung	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereiche, Grund- und Nahversorgungszentren)												
Dülmen Innenstadt	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	0,2	12 %	0,1	10 %
Haltern am See Innenstadt	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	0,1	7 %	–*	–*
Dülmen-Buldern Zentrum	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Haltern-Sythen Zentrum	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Städtebaulich integrierte Streulagen												
Dülmen (Kernort)	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Dülmen-Buldern	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Haltern am See (Kernort)	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	0,1	5 %
Haltern am See – Hullern	0,2	7 %	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Städtebaulich nicht integrierte Lagen (Sonderstandorte und Solitärlagen)												
Dülmen – SO Quellberg	0,1	11 %	0,1	4 %	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Dülmen – SO MS-Straße Nord	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	0,2	9 %
Dülmen (Kernort)	0,2	11 %	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Dülmen-Buldern	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Dülmen-Hausdülmen	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Dülmen (Außenbereich)	0,3	8 %	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*
Haltern am See (Kernort)	0,3	7 %	0,1	3 %	–*	–*	–*	–*	–*	–*	0,1	5 %
Haltern am See-Lippramsdorf	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*	–*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Im **nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Gartenmarktsortimente** bewegen sich die monetären Umverteilungseffekte an einzelnen Standorten zwischen 0,1 – 0,3 Mio. Euro. Bezogen auf die sortimentspezifischen Gesamtumsätze bedeutet dies Umsatzumverteilungen zwischen 7-11 %. Dabei sind vor allem städtebaulich nicht-integrierte Lagen betroffen.
- Aus der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** gelten die Teilsortimente Schnittblumen und Zimmerpflanzen in Dülmen und Haltern am See als zentrenrelevant, während Tierfutter und Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere) nur in Haltern am See, jedoch nicht in Dülmen gemäß der ortsspezifischen Sortimentslisten als zentrenrelevant gelten. In dieser Warengruppe ergeben sich aufgrund der Streuwirkung der Umsatzumverteilungen nur für den Sonderstandort Quellberg in Dülmen sowie Einzelanbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen plausibel nachweisbare Umsatzumverteilungen von mehr als 0,1 Mio. Euro. Bezogen auf die dort vorhandenen Anbieter ergeben sich geringe Umverteilungsquoten von 3-4 %. Ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen kann angesichts dieser niedrigen Werte und der städtebaulich nicht integrierten Lagen der betroffenen Standorte ausgeschlossen werden.
- In den **Warengruppen Elektro / Leuchten (Teilsortiment Leuchten / Leuchtmittel)** und **GPK / Haushaltswaren** lassen sich innerhalb des Untersuchungsraumes für keinen Standort nennenswerte Umsatzumverteilungen nachweisen.
- In der zentrenrelevanten Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** lassen sich sowohl in der Dülmener Innenstadt (0,2 Mio. Euro, 12 %) als auch in der Halterner Innenstadt (0,1 Mio. Euro, 7 %) relevanten Umsatzumverteilungen nachweisen, die auf ein Umschlagen in diesen zentralen Versorgungsbereichen geprüft werden müssen.
- Die Warengruppe **Wohneinrichtung** enthält ebenfalls zentrenrelevante (z. B. Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Wohndekorationsartikel) und nicht-zentrenrelevante (z. B. Bettwaren / Matratzen) Teilsortimente. Die hier ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 10 % in der Dülmener Innenstadt beziehen sich vor allem auch auf zentrenrelevante Teilsortimente, insofern ist ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu prüfen. In der Nachbarkommune Haltern am See konnten Umsatzumverteilungen von maximal 5 % ermittelt werden, so dass hier keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

7 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden²⁹.

Das interkommunale Abstimmungsgebot³⁰ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.³¹ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.³² Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde³³.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist³⁴, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur

²⁹ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

³⁰ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

³¹ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

³² vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

³³ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

³⁴ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**³⁵.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**.³⁶

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte |
| ■ Städtebauliche Qualität | ■ Magnetbetriebe |

Speziell im Hinblick auf das **nicht-zentrenrelevante Kernsortiment** der Vorhaben, welches nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten wird (vgl. Kapitel 4.3), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. Daher kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 20 %. Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt jedoch auch die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.³⁷

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter städte-

³⁵ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

³⁶ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

³⁷ vgl. auch Kuschnerus (2008): Der standortgerechte Einzelhandel, Rdnr. 673ff.

baulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten zu beurteilen. Dabei wird in einem ersten Schritt bewertet, inwieweit für die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist (vgl. Kapitel 7.1). In einem zweiten Schritt wird das Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet (vgl. Kapitel 7.2).

7.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Innerhalb des definierten Untersuchungsraumes ergeben sich ausschließlich für die Dülmener Innenstadt relevante Umsatzumverteilungsquoten, die auf ein mögliches Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen zu prüfen sind. Dies betrifft die überwiegend zentrenrelevanten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (12 %) und Wohneinrichtung (10 %).

In der Nachbarkommune Haltern am See ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche in keiner Warengruppe Umsatzumverteilungsquoten, aus denen sich auf negative städtebauliche schlussfolgern lässt.

Im Folgenden werden daher für die Dülmener Innenstadt die ermittelten Umsatzumverteilungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen näher untersucht:

- **Spielwaren / Hobbyartikel** werden in der Dülmener Innenstadt derzeit vor allem vom Spielwarenfachhändler Greiving sowie als Randsortiment von einem Fachanbieter für Baby- und Kleinkindartikel (Baby Bang) angeboten. Diese Anbieter stellen innerhalb der Angebotsstruktur in der Dülmener Innenstadt einen wichtigen Baustein für eine attraktive und umfassende Angebotsmischung dar. Wenngleich die zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vergleichsweise gering sind (0,2 Mio. Euro) ist in Anbetracht der derzeit geringen Angebotsausstattung nicht auszuschließen, dass diese Warengruppe in Folge der Vorhabenrealisierung zukünftig nicht mehr (oder in deutlich reduziertem Maße) im Dülmener Hauptgeschäftszentrum vertreten wäre. Dies hätte einen Funktionsverlust des Dülmener Hauptgeschäftszentrums in Bezug auf das zentrenrelevante Sortiment Spielwaren / Hobbyartikel zur Folge. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von 12 % demnach nicht auszuschließen.
- In der Warengruppe **Wohneinrichtung** konnte eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 10 % ermittelt werden. Diese bezieht sich vor allem auf einige Hauptsortimenter (z. B. Alkazar, Lehmkuhl Wohnen und Schenken) von Wohndekorationsartikeln, die ebenfalls einen attraktiven Baustein der Angebotsstruktur der Dülmener Innenstadt bilden. Wenngleich auch hier die absoluten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit bis zu 0,1 Mio. Euro eher gering ausfallen sind hiervon ausschließlich kleinflächige zumeist inhabergeführte Betriebe betroffen, die aufgrund der Vorhabenrealisierung auch in anderen Warengruppen (u. a. Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswa-

ren) von Umsatzumverteilungen (von unter 0,1 Mio. Euro) betroffen sein werden. In Summe kann dies zu einer Geschäftsaufgabe einzelner Anbieter führen, womit insbesondere die Versorgungsfunktion des Dülmener Hauptgeschäftszentrums in der Warengruppe Wohneinrichtung beeinträchtigt wäre. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist dementsprechend nicht auszuschließen

7.2 Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- Für Standorte innerhalb **Dülmens**, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind, lassen sich ausschließlich für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Gartenmarktsortimente erhöhte Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 10 % errechnen. Diese betreffen ausschließlich andere städtebaulich nicht-integrierte Lagen. Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind daher als rein wettbewerbliche Auswirkungen einzustufen, die keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet mit sich bringen.
- In **Haltern am See** ergeben sich modelltheoretisch keine nennenswerten Umsatzumverteilungsquoten. Insofern ist nicht von versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Nachbarkommune Haltern am See auszugehen.

Es lassen sich somit folgende Ergebnisse festhalten:

Auf Basis der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ist eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion für die Nachbarkommunen (hier insbesondere Haltern am See) auszuschließen.

Jedoch ergeben sich in den zentrenrelevanten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und Wohneinrichtung Umsatzumverteilungen, anhand derer ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich der Dülmener Innenstadt nicht auszuschließen ist.

Als Resultat wird für diese untersuchungsrelevanten Warengruppen eine Reduzierung der Vorhabendimensionierung empfohlen (vgl. Kapitel 8).

8 Zusammenfassung und Empfehlungen

Unter den untersuchten **Planvorhaben** steht am Standort Dülmen Linnertstraße vor allem der Neubau und die Erweiterung eines Baufachmarkts von derzeit rund 4.900 m² auf zukünftig 9.250 m² im Fokus. Im Zuge des dazu notwendigen Bauleitplanverfahrens, das räumlich auch die Bereiche des benachbarten Möbelanbieters „Preisrebell“ sowie eines Baustoffhandels umfasst, sind auch die potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten des Möbelfachmarktes (um bis zu maximal 1.400 m² auf anschließend 6.750 m² Verkaufsfläche) betrachtet worden, wenngleich hier aktuell keine konkreten Erweiterungsabsichten bestehen. Für den Baustoffhandel wurde von einer allenfalls moderaten Verkaufsflächenerweiterung (um rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und ausschließlich im Kernsortiment) ausgegangen, die grundsätzlich als unproblematisch gelten kann.

Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe dürfte demnach insgesamt **17.500 m²** nicht überschreiten. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde eine sogenannte Poolbildung mit maximalen Obergrenzen für einzelne Sortimente untersucht, um eine Bewertung der warengruppenspezifisch maximal möglichen Verkaufsflächen – unabhängig von etwaigen Vorhabenvarianten – untersuchen zu können.

Ein Großteil der zu erwartenden Verkaufsflächen und Umsätze würde auf die avisierten **Kernsortimente Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** entfallen. In den **zentrenrelevanten Randsortimenten** (u.a. Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Elektro / Leuchten, Wohneinrichtung etc.) sind maximale Verkaufsflächenvolumina zwischen 250 m² und 900 m² in die Untersuchung eingestellt worden, auf Basis derer ein maximaler jährlicher Umsatz von bis zu rd. **1,9 Mio. Euro** in einzelnen Sortimenten prognostiziert werden kann.

Gemäß den durchgeführten Analysen werden die Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen, welches insbesondere das Dülmener Stadtgebiet selbst sowie die direkt angrenzende Nachbarkommune Haltern am See umfassen wird. Als – enger gefasster – Untersuchungsraum wurde dabei eine Isochrone von rd. 15 Pkw-Minuten um die Vorhaben definiert. Die Konkurrenzsituation in diesem Raum stellt sich lediglich im untersuchungsrelevanten Kernsortiment **Gartenmarktsortimente** bei einer Zentralität von **2,18** bereits heute als sehr ausgeprägt dar. Als größte Wettbewerber fungieren hier mehrere Gartencenter und Baumschulen.

In den Kernsortiments-Warengruppen **Baumarktsortimente** (Zentralität von 0,48) und **Möbel** (0,59) gelingt es derzeit hingegen nur sehr bedingt die im Untersuchungsraum lokalisierte Kaufkraft (in einer saldierten Betrachtung) vor Ort zu binden. Hier herrschen derzeit deutliche Kaufkraftabflüsse an regionale Wettbewerbsstandorte wie Münster, Recklinghausen, Coesfeld, Lüdinghausen und vor allem auch Senden-Bösensell vor, während in diesen Warengruppen konkurrierende Angebote innerhalb Dülmens und Haltern am Sees kaum vorhanden sind. Entsprechend wurde innerhalb des Untersuchungsraumes in diesen Warengruppen auf eine **Umverteilung der prognostizierten Vorhabenumsätze** verzichtet, da diese fast ausschließlich durch Rückgewinnung bestehender Kaufkraftab-

flüsse zu realisieren sind und auch nach einer Einbeziehung des zu erwartenden Umsatzzuwachses noch immer Zentralitätswerte um 1,0 zu verzeichnen sind.

Die **Bewertung der Vorhaben** kam zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen gemäß **LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)** ist unter bestimmten Voraussetzung gegeben: Hierzu zählt insbesondere die verträgliche Reduzierung der Verkaufsflächen in Bezug auf das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot sowie die Beachtung des landesplanerischen Ziels zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentsanbietern (maximal 10 % der regional verträglichen Gesamtverkaufsfläche der Vorhaben und Wahrung des Beeinträchtigungsverbotes) im Rahmen der Bauleitplanung.
- Auch die **Kompatibilität** mit den Zielen und Grundsätzen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** ist grundsätzlich gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist zu empfehlen, den Vorhabenstandort im Rahmen der nächsten Fortschreibung als Sonderstandort aufzunehmen.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative **versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO** infolge der Vorhabenrealisierung kann anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen **ausgeschlossen werden**. Mögliche Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsraumes sind rein wettbewerblicher Natur. Vielmehr könnte die Realisierung der Vorhaben in hohem Maße dazu beitragen bislang aus Dülmen bzw. dem Untersuchungsraum abfließende Kaufkraft an regionale Wettbewerbsstandorte zurückzugewinnen, was der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Dülmen entspricht und zu einer ausgewogeneren räumlichen Versorgungssituation in der Region beitragen könnte.
- Ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen in den **zentralen Versorgungsbereichen** ist hingegen im Falle der **Dülmener Innenstadt** nicht für alle Sortimente auszuschließen. In Anbetracht der zu prognostizierenden Umsatzumverteilungen, ergeben sich hier in den zentrenrelevanten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und Wohneinrichtung, die als Randsortimente am Vorhabenstandorte angeboten werden können, bedenkliche Umsatzumverteilungsquoten von 10 % oder mehr.
- Als Resultat wird für diese Warengruppen eine **angemessene Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen** empfohlen, um städtebaulich negative Auswirkungen im Dülmener Zentrum ausschließen zu können. Für jede Warengruppe wurde die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist. Die Ermittlung dieser Maximalwerte erfolgte auf Basis einer städtebaulichen Einordnung der resultierenden Umsatzentzüge unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion des Standorts. Als Maßstab wurde konkret eine Reduzierung der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in der Dülmener Innenstadt auf maximal 7-8 % angesetzt.

Im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel gelten für die avisierten Vorhaben unter Berücksichtigung der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen folgende **Empfehlungen**:

- Die **Gesamtverkaufsfläche** am Vorhabenstandort ist auf insgesamt 17.500 m² zu beschränken. Davon sollen 9.250 m² auf den geplanten Baufachmarkt, maximal 6.750 m² auf den Möbelmarkt und maximal 1.500 m² auf den Baustoffhandel entfallen.
- Es sollen folgende **maximale Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimente** gelten:

Tabelle 14: Empfehlungen zu maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen am Vorhabenstandort – differenziert nach Teilbereichen unter Berücksichtigung betriebstypenüblicher Sortimentsstrukturen

Sortimentsgruppe	Baufachmarkt	Baustoffhandel	Möbelmarkt	Summe
Hauptsortimente				
Baumarktsortimente	8.000 m ²	1.500		9.500 m ²
Gartenmarktsortimente	1.500 m ²	-	-	1.500 m ²
Möbel	-	-	6.750 m ²	6.750 m ²
Randsortimente				
Blumen (Indoor) / Zoo	500 m ²	-	-	500 m ²
Elektro / Leuchten	250 m ²	-	150 m ²	400 m ²
GPK / Haushaltswaren	250 m ²	-	350 m ²	600 m ²
Spielwaren / Hobbyartikel	100 m ²	-	50 m ²	150 m ²
Wohneinrichtung	200 m ²	-	500 m ²	700 m ²

- Für darüber hinaus gehende (hier nicht untersuchungsrelevante) nahversorgungs- oder zentrenrelevante Angebote kann grundsätzlich von einer Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ausgegangen werden, sofern eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² je Warengruppe nicht überschritten wird.
- Die zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt auf **maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche** (d.h. bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche 925 m² für den Baufachmarkt und 675 m² für den Möbelmarkt) zu beschränken. Der Baustoffhandel soll auch zukünftig keine zentrenrelevanten Randsortimente führen. Der landesplanerische Grundsatz zur absoluten Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2.500 m² Verkaufsfläche wird durch die Planvorhaben nicht tangiert, weil sie wesentlich weniger als 25.000 m² Gesamtverkaufsfläche aufweisen.

- Bei Berücksichtigung dieser maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen ist das **landesplanerische Kongruenzgebot** erfüllt (vgl. Tabelle 10).

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Dülmen	16
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	22
Karte 3:	Wettbewerber ab ca. 1.000 m ² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum	29

Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung	10
Tabelle 2:	Mögliche untersuchungsrelevante Verkaufsflächen der Betriebe am Vorhabenstandort (Planung unter Einbeziehung bestehender Verkaufsflächen)	17
Tabelle 3:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze der Planvorhaben (Planung inkl. der bereits bestehenden Verkaufsflächen und Umsätze)	19
Tabelle 4:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	23
Tabelle 5:	untersuchungsrelevante Verkaufsflächen nach Warengruppen (Angaben in m ²)	25
Tabelle 6:	Geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in Mio. Euro)	25
Tabelle 7:	Berechnete Zentralitätskennziffern in den untersuchungsrelevanten Warengruppen	26
Tabelle 8:	untersuchungsrelevante Verkaufsflächen nach Warengruppen (Angaben in m ²) – räumlich differenzierte Betrachtung	31
Tabelle 9:	Geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (in Mio. Euro) – räumlich differenziert	32
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen sowie maximaler Planumsatz der Vorhaben (Planung inkl. Bestand) – Angaben in Mio. Euro	38

Tabelle 11:	Gegenüberstellung des geschätzten bestehenden Umsatzes der Betriebe am Vorhabenstandort zu den prognostizierten Gesamtumsätzen nach der Verkaufsflächenerweiterung (gerundete Werte)	41
Tabelle 12:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen (nur Umsatzzuwachs der Planvorhaben)	42
Tabelle 13:	Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben.....	44
Tabelle 14:	Empfehlungen zu maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen am Vorhabenstandort – differenziert nach Teilbereichen unter Berücksichtigung betriebstypenüblicher Sortimentsstrukturen	52