

Holger Hofmann

Stadt Dülmen / FB 61 Stadtentwicklung
Abteilungsleiter Verbindliche Bauleitplanung
Heinrich-Leggewie-Straße 13
48249 Dülmen

Stefan Kruse
Tel 0231- 55 78 58-0
kruse@junker-kruse.de

18. Oktober 2022

Bebauungsplan Nr. 243 „Nahversorgungsstandorte Münsterstraße“ in Dülmen
Bewertung der Nahversorgungssituation (gem. EHK Dülmen und LEP NRW)

Sehr geehrter Herr Hofmann,

das bereits im Jahr 2019 eingeleitete Bauleitverfahren für den Bereich der Nahversorgungsstandorte Münsterstraße in Dülmen soll nun weitergeführt werden. Die mit diesem Schreiben vorgelegte Stellungnahme dient der Herleitung und Begründung der maximalen möglichen Verkaufsflächengrößenordnungen für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, für die eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dülmen sowie den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW hergestellt werden kann. Für die Bewertung ergeben sich im Wesentlichen folgende Fragestellungen:

- Wie grenzt sich der zu versorgende Bereich für den Gesamtstandort ab? Grundlage hierfür bilden im Wesentlichen siedlungsräumliche und verkehrliche Rahmenbedingungen sowie die Wettbewerbssituation im Dülmener Stadtgebiet.
- Wie groß können einzelne Einzelhandelsbausteine (mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) jeweils sein, die sowohl mit den Kriterien des EHK Dülmen als auch LEP NRW kompatibel sein? Gemäß der Dülmener Sortimentsliste handelt es sich um folgende Sortimente:

Zusätzlich müssen dabei auch realistische Betriebskonzepte und -größen berücksichtigt werden. Während für Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte auch großflächige Betriebseinheiten in Frage kommen, die zudem auch über bestimmte Mindestgrößen verfügen, können diese bspw. für Bäckereien, Metzgereien ausgeschlossen werden.

Für die Bewertung der Nahversorgungssituation dieser kleinteiligen Anbieter werden daher realistische Annahmen für maximale Verkaufsflächengrößenordnungen je Betrieb angenommen und bewertet.

Bewertung Ziel 6.5-2

Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Stadt als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

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

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

Begründung

Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungs-strukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, ist nicht möglich (Ausnahmekriterium 1)

Es handelt sich um langjährige Bestandsstandorte, die über das aktuelle Bauleitplanverfahren langfristig bestandsgesichert werden sollen. Unstreitig ist die städtebaulich integrierte Lage der Bestandsstandorte sowie ihre derzeitige Nahversorgungsfunktion (siehe auch Einordnung im Rahmen des jüngst fortgeschriebenen Dülmener Einzelhandelskonzept). Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die rund 1,2 km entfernte Dülmener Innenstadt ist der einzige zentrale Versorgungsbereich in der Dülmener Kernstadt. Dort befindet sich ein funktions- und zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt, der auch die Nahversorgung für die dort im Nahbereich wohnende Bevölkerung gewährleistet. Ebenso sind dort zwei Drogeriemärkte (DM als bestehender Anbieter und Rossmann, der im November 2022 eröffnen wird) vorhanden. Eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Dülmener Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann, so auch eine zentrale Aussage im Rahmen der Fortschreibung des Dülmener Einzelhandelskonzepts, nicht ausschließlich über diesen zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden. Vielmehr wird eine funktionsfähige Nahversorgungsstruktur in der Stadt über die beiden zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt und Buldern) sowie entsprechende Nahversorgungsstandorte (an städtebaulich integrierten Standorten) sichergestellt. Selbstverständlich stellen dabei die zentralen Versorgungsbereiche das „höhere Schutzgut“ dar. Der zentrale Versorgungsbereich Dülmen Innenstadt weist dabei sowohl im Bereich Lebensmittelversorgung als auch im Bereich Drogerie- und Körperpflegeartikel kein Versorgungsdefizit auf. Vielmehr stellt er sich insgesamt als lebendiger und funktionierender Innenstadtbereich dar, der lediglich in Teilbereichen funktionale Schwächen (erhöhte Leerstandsituation – auch in Folge der aktuellen Corona-Pandemie) aufweist. Diese sollten allerdings mit zentrenprägenden Sortimenten und Nutzungen (nicht Lebensmittel) wieder gefüllt werden.

Auch eine aktuelle Entscheidung des OVG NRW (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) und die dortige Argumentationslinie können den Bestandsvorhaben (inkl. möglicher moderater Erweiterungsoptionen sowie der Ansiedlung eines weiteren Bausteins) nicht entgegengehalten werden. Bei dem streitgegenständlichen Vorhaben im Rahmen des Normenkontrollverfahrens handelte es sich um die Etablierung eines komplett neuen Standortes. Somit hätte die klagende Kommune im Zusammenhang mit der Prüfung des Vorhabens (zur Bewertung des ersten Spiegelstriches der Ausnahmeregelung) eine sogenannte Standortalternativenprüfung durchführen müssen mit dem Ziel den Nachweis zu erbringen, dass eine Realisierung des streitgegenständlichen Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs aus

städtebaulichen oder siedlungsstrukturell Gründen nicht möglich ist. Dieser Nachweis bzw. die Auseinandersetzung mit dieser Voraussetzung ist nicht erfolgt, so dass das Gericht einen Verstoß gegen das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB festgestellt hat.

Diese Frage (Standortalternativenprüfung) stellt sich jedoch für die hier einzuordnenden Märkte nicht, da es sich um seit vielen Jahren bestehende Standorte handelt, die zudem an städtebaulich integrierten Standorten eine wichtige Nahversorgungsfunktion in dem nördlichen Kernstadtbereich von Dülmen wahrnehmen. Eine theoretische Verlagerung (z.B. in den zentralen Versorgungsbereich der Dülmener Innenstadt hinein) hätte somit nicht nur eine Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in diesem Dülmener Stadtteilbereich zur Folge, sondern hätte neben eigentumsrechtlichen Bedenken auch erhebliche ökonomische Folgewirkungen (deutlich höhere Investitionskosten) für die derzeitigen Betreiber zur Folge. Zudem würde eine Standortverlagerung nicht zu einer Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation in der Innenstadt beitragen. Ohnehin sind mögliche Standortbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kurz- bis mittelfristig nicht erkennbar.

Somit kann insgesamt – mit Blick auf die konkrete Formulierung des ersten Spiegelstrichs der Ausnahmeregelung von 6.5-2- geschlussfolgert werden, dass eine Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist. Während die Argumentation sowohl im Rahmen des o.a. Urteils als auch in den Erläuterungen des LEP aus dem zentralen Versorgungsbereich heraus geführt wird (vordergründig stehen Neuansiedlungen – wie auch in dem streitgegenständlichen Fall des OVG NRW - zur Entscheidung an), muss sie in dem vorliegenden Fall von dem Bestandsstandort her geführt werden. Auch hier sind städtebauliche Gründe (im Wesentlichen Beibehaltung der fußläufigen Versorgungsqualität; nicht Beeinträchtigung anderer Standorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche) ausschlaggebend. Das Wort „insbesondere“ in der Formulierung der Ausnahmeregelung legt zudem eine nicht abschließende bzw. beispielhafte Aufzählung städtebaulicher oder auch siedlungsstruktureller Gründe nahe. Somit könne auch andere städtebauliche Gründe – siehe oben – angeführt werden.

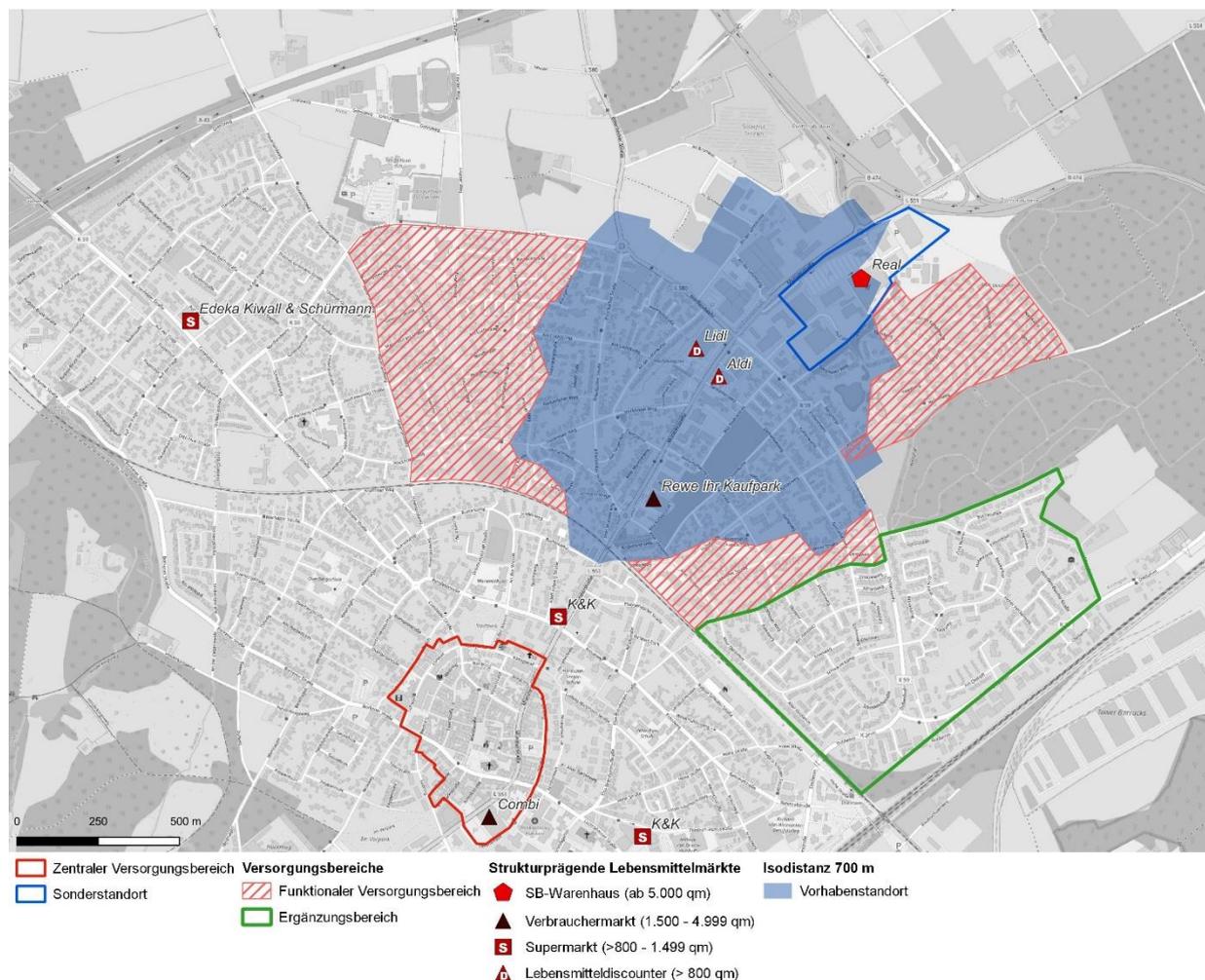
Herleitung der Nahversorgungsfunktion gem. Ziel 6.5-2 LEP NRW (und EHK Dülmen) (Ausnahmekriterium 2)

Der zu versorgende Bereich eines (oder auch mehrerer) Lebensmittelmärkte (sog. wohnortnaher Bereich gem. Einzelhandelserlass NRW) ist in der Regel von mehreren Faktoren/Kriterien abhängig¹. Neben den siedlungsräumlichen Gegebenheiten sind das in erster Linie die wettbewerbliche Situation im weiteren Umfeld des Standortes und das Vorhandensein von

¹ Die nachfolgenden Ausführungen zu fußläufigen Erreichbarkeiten schließen auch den Getränkemarkt sowie den Drogeriemarkt mit ein, da ihre jeweiligen Kernsortimente den nahversorgungsrelevanten Leitsortimenten i.S.d. LEP NRW zuzuordnen sind.

städtebaulichen/naturräumlichen/verkehrlichen Barrieren. In einem ersten Schritt ist dabei immer auf den fußläufigen Naheinzugsbereich abzustellen. So auch die Ausführungen im neuen Einzelhandelserlass NRW. Dabei wird in der Regel ein fußläufiger Radius von 700m bis zu 1.000 zu Grunde gelegt. Um ein genaueres, weil realistischeres Bild zu erzeugen, greifen wir auf sogenannte Isodistanzen zurück, die auf der Basis des tatsächlichen Wege- und Straßennetzes die fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche (= Einwohnerpotenziale) der jeweiligen Standorte abbilden. Für den Standortbereich der beiden Lebensmitteldiscounter (sowie auch des Getränke- und des Drogeriemarktes) an der Münsterstraße stellt sich der „fußläufig erreichbare Versorgungsraum“ wie in der folgenden Karte abgebildet dar.

Karte 1: Fußläufiger Nahbereich der Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi an der Münsterstraße (Isodistanz: 700 m)



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

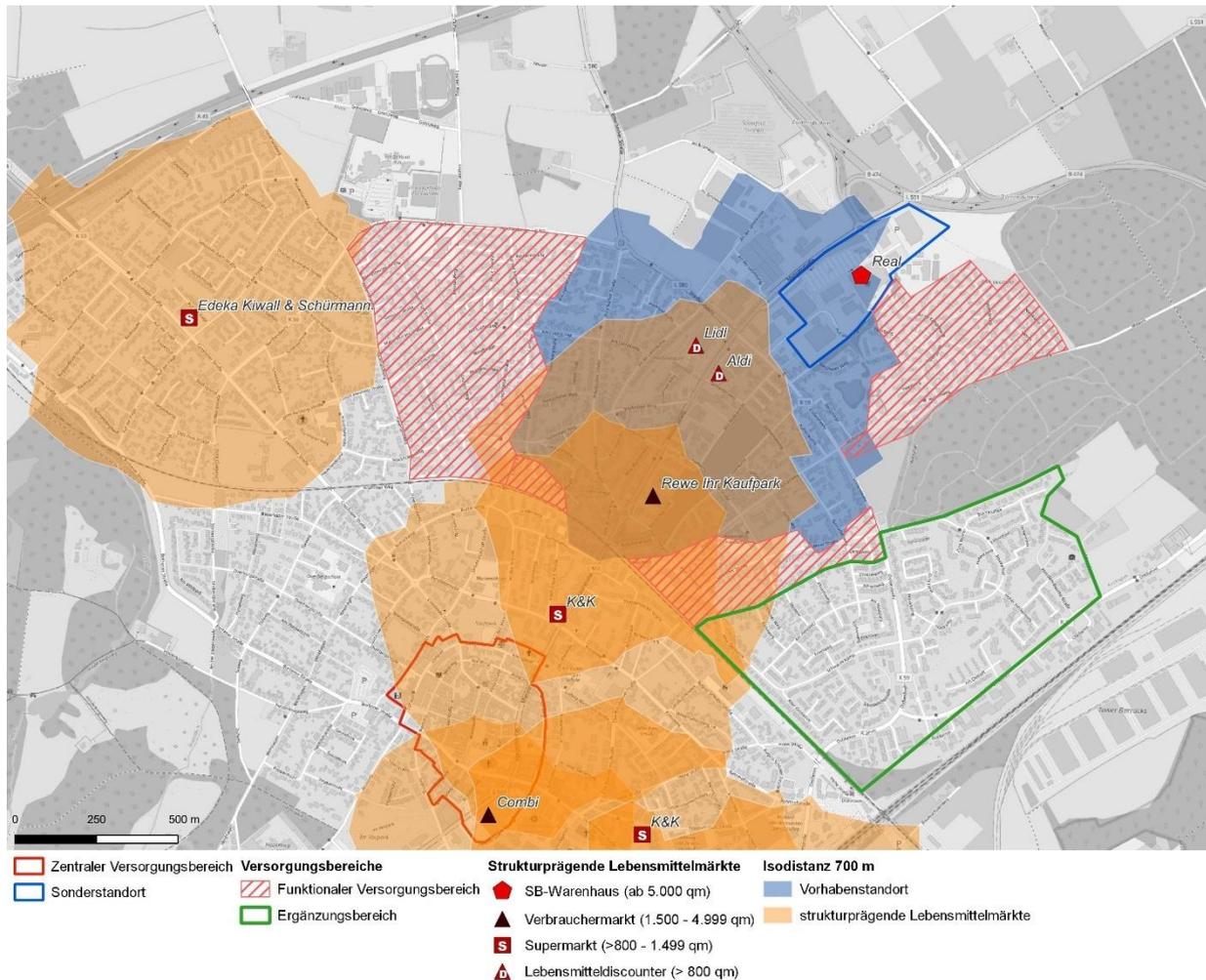
Innerhalb dieses fußläufigen Versorgungsraums ...

- leben rd. 2.700 Menschen (unter Einbeziehung des Baugebietes „Alte Badeanstalt“ erhöht sich dieser Wert auf rd. 3.000 Einwohner);
- befinden sich zwei weitere Lebensmittelmärkte: das SB-Warenhaus real sowie der Verbrauchermarkt der Fa. Rewe – beide ebenfalls an der Münsterstraße.

Dieser Versorgungsraum kann jedoch in Abhängigkeit der konkret räumlichen Gegebenheiten weiter gefasst. Hierbei spielen neben städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten auch das wettbewerbliche Umfeld eine wichtige Rolle.

Als weitere Wettbewerbsstandorte, jedoch alle deutlich außerhalb des fußläufigen Versorgungsraums, finden sich vier weitere Lebensmittelmärkte. Legt man um alle diese zusätzlichen Standorte (mit Ausnahmen des dezentralen real-Standortes) ebenfalls Isodistanzen von 700m, so ergibt sich für diesen Dülmener Teilraum folgende fußläufige Nahversorgungssituation:

Karte 2: Fußläufige Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (mit Ausnahme des SB-Warenhauses real) im nördlichen Kernstadtbereich (Isodistanz: 700 m)



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

- Im Kernbereich (entlang der Standorte an der Münsterstraße) ergeben sich erwartungsgemäß mehrere Überschneidungen.
- Demgegenüber finden sich westlich und östlich angrenzend Wohnbereiche, die außerhalb aller fußläufigen Isodistanzen liegen. Da auch realistischerweise davon ausgegangen werden kann, dass sich in diesen Teilräumen aufgrund der zu geringen Einwohnerzahlen keine eigenständigen Nahversorgungsstandorte entwickeln werden, können diese Teilräume den vorhandenen Anbietern (mit jeweiligen Anteilen) zugeschlagen

werden. Somit kann auch den beiden Lebensmittelmarktdiscountern an der Münsterstraße sowie den übrigen Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger) ein größerer Versorgungsraum (als wohnortnaher Bereich gem. Einzelhandelserlass NRW) zugeordnet werden.

Dieser lässt sich unter Beachtung der konkret räumlichen und wettbewerblichen Situation wie folgt abgrenzen (siehe auch Karte 2):

- Den Kernbereich umfasst der fußläufige Versorgungsraum mit einer Einwohnerzahl von rd. 2.700 (bzw. rd. 3.000 unter Einbeziehung des Baugebietes Altes Badeanstalt). Er endet im Süden entlang der Bahnlinie.
- Der unmittelbar angrenzende Versorgungsraum reicht im Westen bis an den Haverlandweg und im Osten an den Osthover Weg. Im Nordosten schließt sich ein kleiner Siedlungsbereich an, der vom Tiberberg bis zum Siedlungsrand reicht. In diesem Versorgungsraum leben weitere rd. 3.000 Einwohner.
- Weiter südöstlich, zwischen dem Osthover Weg und der Bahnlinie, befindet sich ein weiterer Teilraum Dülmens, der dem Standortbereich Münsterstraße (anteilig) als Versorgungsraum zuzuordnen ist. Hierfür spricht auch die gute verkehrliche Anbindung dieser Siedlungsbereiche an die Vorhabenstandorte an der Münsterstraße über die Straße Ostlandwehr. In diesem weiteren Bereich wohnen rd. 2.800 Menschen und somit auch zu wenige, um das Potenzial für einen eigenen Nahversorgungsmarkt zu generieren.
- In Summe sind dem (fußläufigen und weiteren) Versorgungsraum – im Sinne eines wohnortnahen Bereichs gem. Einzelhandelserlass NRW – somit rd. 8.800 Einwohner (unter Einbeziehung des Baugebietes „alte Badeanstalt“) zuzuordnen.
- Ein weiteres Kriterium zur Bewertung einer Nahversorgungssituation ist die maximal mögliche Kaufkraftabschöpfung in dem definierten wohnortnahen Bereich. Nach Einzelhandelserlass (wie auch nach den Regelungen des EHK Dülmen) wird hierbei eine maximal anzusetzende Abschöpfungsquote von 35% definiert. Sowohl der EHE NRW als auch das EHK Dülmen lassen für begründete Ausnahmefälle eine Überschreitung dieser Schwelle zu. Während für den Nahbereich eine derartige Anpassung nach oben unter Beachtung der räumlichen Versorgungs- und Konkurrenzsituation plausibel erscheint, sollte sie für die weiter entfernt liegenden Wohnbereiche nach unten korrigiert werden. Unter Beachtung dieser stufenweisen Abschichtung ergeben sich folgende maximalen Abschöpfungsquoten für die einzelnen Teilbereiche:
 - für den fußläufigen Nahbereich: eine maximale Abschöpfung von 45%
 - für den dort angrenzenden Bereich: eine maximale Abschöpfung von 33%
 - für den östlichen Ergänzungsbereich: eine maximale Abschöpfung von 25%.

- Die zu Grunde zu legenden Flächenproduktivitäten sowie das einzelhandelsrelevante (sortimentsspezifische) Kaufkraftpotenzial sind weitere Bewertungskriterien.

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmarkt)

- Unter Beachtung der aktuellen sortimentsspezifischen pro Kopf-Kaufkraft in Dülmen für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** in Höhe von 2.652 Euro² ergibt sich für den Versorgungsraum (rd. 8.800 Einwohner) ein **Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 23,3 Mio. Euro.**
- Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der verschiedenen Lebensmittelmärkte weisen typischerweise eine sehr große Spreizung auf und reichen von rd. 4.000 Euro bis deutlich über 9.000 Euro je qm Verkaufsfläche. Da die beiden Marktführer (Lidl und Aldi) im Bereich des B-Plangebietes bereits vorhanden sind und man realistischerweise nicht davon ausgehen kann, dass diese ihre Standorte aufgeben werden oder aber dass sich andere Betreiber (mit dann niedrigeren Flächenproduktivitäten) innerhalb des B-Plangebietes ansiedeln werden, sind diese beiden Betreiber mit ihren Leistungsmerkmalen zu Grunde zu legen: Aldi mit einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.600 Euro und Lidl mit einem Wert von rd. 9.320 Euro. Allerdings handelt es sich um bundesweite – durchschnittliche – Werte, die somit vor-Ort auch mehr oder weniger deutlich davon abweichen können. Indizien für eine entsprechende Abweichung können sein das lokale Kaufkraftniveau, die Wettbewerbsintensität, die verkehrlichen und städtebaulichen/siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen. Für die spezifische Situation an der Münsterstraße spricht vieles dafür (u.a. unmittelbare wechselseitige Wettbewerbssituation und die räumliche Nähe zu dem SB-Warenhaus real), dass die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten nicht erreicht werden. Auch wenn auszuschließen ist, dass ein Betreiber perspektivisch beide Standortbereich belegen wird, wird dennoch nur eine, nämlich die höhere, Flächenproduktivität als Berechnungsgrundlage angenommen. Für die Bewertung der Nahversorgungssituation – auch im Sinne eines zu Grunde zu legenden Worst-Case-Ansatzes – wird somit eine maximale Flächenproduktivität von 8.400 Euro je qm Verkaufsfläche angesetzt. Bei einer maximal möglichen Kaufkraftabschöpfung in den einzelnen Teilbereichen (Abschöpfungsquoten siehe oben) (rund 8,1 Mio. Euro für die Teilfläche für Nahrungs- und Genussmittel = 82% der Gesamtverkaufsfläche) ergibt sich somit eine auf die Nahversorgung ausgerichtete Verkaufsfläche von rd. 960 qm für Nahrungs- und

² Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021, Köln, 2021 (inkl. Bäcker/Metzger)

Genussmittel bzw. rd. **1.200 qm Gesamtverkaufsfläche** für einen der Nahversorgung dienenden **Lebensmittelmarkt** (Lebensmitteldiscounter).

Da beide Betriebe bereits am Standort vorhanden sind, kann gutachterlich ausgeschlossen werden, dass sich weitere Lebensmittelmärkte mit einer vergleichbaren Ausrichtung (Lebensmittelvollsortimenter oder auch andere Lebensmitteldiscounter) an dem Standort ansiedeln werden.

Abschließend sei erwähnt, dass die vorstehende Berechnung auch zeigt, dass die beiden Lebensmittelmärkte ihre Umsätze rechnerisch vollumfänglich aus dem hergeleiteten wohnortnahen Bereich (gem. Einzelhandelserlass NRW) erwirtschaften können.

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (Teilsortiment Getränke)

- Unter Beachtung der aktuellen sortimentspezifischen pro Kopf-Kaufkraft in Dülmen für den Bereich Getränke in Höhe von 496 Euro³ ergibt sich für den Versorgungsraum (rd. 8.800 Einwohner) ein **Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 4,2 Mio. Euro.**
- Die Flächenproduktivitäten von Getränkemarkten weisen ein Spektrum von rd. 1.500 Euro bis etwa 2.000 Euro auf. Die unmittelbare Nähe zu den leistungsstärksten Lebensmitteldiscountanbietern in Verbindung mit der Standortgunst des gesamten Standortbereiches (Lage an der Münsterstraße) lässt vermuten, dass ein Getränkemarkt am oberen Ende dieses Bereiches anzusiedeln ist. Von daher wird für die Bewertung der Nahversorgungssituation – auch im Sinne eines zu Grunde zu legenden Worst-Case-Ansatzes – eine maximale Flächenproduktivität von 2.000 Euro je qm Verkaufsfläche angesetzt für einen Getränkemarkt angesetzt.

Bei einer maximal möglichen Kaufkraftabschöpfung in der o.a. Abschichtung in Abhängigkeit der Entfernung zu dem Vorhabenstandort (rd. 1,4 Mio. Euro für die Gesamtverkaufsfläche) ergibt sich somit eine auf die Nahversorgung ausgerichtete **Gesamtverkaufsfläche für einen Getränkemarkt von rd. 730 qm.**

Sortiment Bäcker/Metzger

- Unter Beachtung der aktuellen sortimentspezifischen pro Kopf-Kaufkraft in Dülmen für den Bereich Bäcker/Metzger in Höhe von 290 Euro⁴ ergibt sich für den Versorgungsraum (rd. 8.800 Einwohner) ein **Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 2,6 Mio. Euro.**

³ Rd. 20% des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (2.362 Euro. Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021, Köln, 2021

⁴ Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021, Köln, 2021

- Die Flächenproduktivitäten von Bäckereien und Metzgereien weisen ein Spektrum von rd. 4.500 Euro bis über 8.000 Euro auf. Die unmittelbare Nähe zu den leistungsstärksten Lebensmitteldiscountanbietern in Verbindung mit der Standortgunst des gesamten Standortbereiches (Lage an der Münsterstraße) lässt vermuten, dass eine Bäckerei / Metzgerei eine Flächenproduktivität erreicht, die im oberen Bereich anzusiedeln ist. Von daher wird für die Bewertung der Nahversorgungssituation – auch im Sinne eines zu Grunde zu legenden Worst-Case-Ansatzes – eine maximale Flächenproduktivität von 7.000 Euro je qm Verkaufsfläche gesetzt.
Bei einer maximal möglichen Kaufkraftabschöpfung unter Beachtung der o.a. Abschichtung, jedoch mit geringeren Ansätzen in den jeweiligen Teilräumen (35% im fußläufigen Nahbereich, 30% im darin anschließenden Raum und 20% im östlichen Ergänzungsbereich) (rd. 0,7 Mio. Euro für die Gesamtverkaufsfläche) ergibt sich somit eine auf die Nahversorgung ausgerichtete **Gesamtverkaufsfläche für eine Bäckerei / Metzgerei von rd. 110 qm**. Diese Fläche liegt deutlich über den üblichen Verkaufsflächen von Bäckereien / Metzgereien, die zwischen 25 und 75 qm anzusetzen sind.

Sortiment Drogerie- und Körperpflegeartikel (Drogeriemarkt)

- Unter Beachtung der aktuellen sortimentspezifischen pro Kopf-Kaufkraft in Dülmen für den Bereich Drogerie- und Körperpflegeartikel in Höhe von 465 Euro⁵ ergibt sich für den Versorgungsraum (rd. 8.800 Einwohner) ein **Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 4,1 Mio. Euro**.
- Die Flächenproduktivitäten von Drogeriemärkten weisen ein Spektrum von rd. 5.000 Euro bis 6.000 Euro auf. Die räumliche Nähe zu den leistungsstärksten Lebensmitteldiscountanbietern in Verbindung mit der Standortgunst des gesamten Standortbereiches (Lage an der Münsterstraße) lässt vermuten, dass ein Drogeriemarkt am oberen Ende dieses Bereiches anzusiedeln ist. Von daher wird für die Bewertung der Nahversorgungssituation – auch im Sinne eines zu Grunde zu legenden Worst-Case-Ansatzes – eine maximale Flächenproduktivität von 6.000 Euro je qm Verkaufsfläche angesetzt für einen Getränkemarkt angesetzt.
Bei einer maximal möglichen Kaufkraftabschöpfung unter Beachtung der o.a. Abschichtung (knapp 1,4 Mio. Euro für das Teilsortiment Drogerie- und Körperpflegartikel = 70% der Gesamtverkaufsfläche) ergibt sich somit eine auf die Nahversorgung ausgerichtete Verkaufsfläche von rd. 240 qm für Drogerie- und Körperpflegartikel bzw. rd.

⁵ Sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial für die Sortimentsgruppe Drogerie/Parfüm/Kosmetik sowie rd. 20% des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021, Köln, 2021)

340 qm Gesamtverkaufsfläche für einen der Nahversorgung dienenden **Drogeriemarkt**.

Diese ermittelte Verkaufsflächengrößenordnung liegt deutlich unterhalb der aktuell üblichen Mindestgrößen von am Markt tätiger Drogeriemarktbetreiber, die mindestens 500 qm, in der Regel jedoch 600 qm Gesamtverkaufsfläche betragen.

Begründung

zentrale Versorgungsbereiche von Städten dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ausnahmekriterium 3)

Der potenzielle Umsatzzuwachs der beiden Lebensmitteldiscounter (die Ansiedlung weiterer Märkte ist gutachterlich auszuschließen), der mit der zu treffenden Festsetzung (max. 1.200 qm je Betrieb) theoretisch erreicht werden kann, beträgt im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel maximal rd. 4 Mio. Euro und steht einem Bestandsumsatz von annähernd 100 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aller Anbieter im Ortsteil Dülmen entgegen. Der Großteil einer möglichen Umsatzumverteilung würde – insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe – auf das SB-Warenhaus real entfallen. Dieser Standort stellt jedoch kein städtebauliches Schutzgut dar. Der übrigen Wettbewerber im (nördlichen) Dülmener Kernstadtbereich (inkl. der Innenstadt – Edeka, Rewe, K+K Münsterstraße und Combi erwirtschaften diesbezüglich einen sortimentspezifischen Umsatz von geschätzten rund 26 Mio. Euro. Eine mögliche Umsatzumverteilung des verbleibenden zusätzlichen Umsatzes (2 Mio. Euro) nur auf diese vier Anbieter ergäbe eine rechnerische Umsatzumverteilung von knapp 8% je Betrieb. Hierdurch ist zwar eine Verschärfung des Wettbewerbs zu erwarten, ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen (insbesondere mit Blick auf die Dülmener Innenstadt) jedoch auszuschließen. Dies insbesondere auch deshalb, da sich an der grundsätzlichen Wettbewerbsstruktur (es kommen keine neuen Betriebe hinzu) nichts ändern und die vorhandenen Standorte ebenso seit Jahren am Markt aktiv sind und als stabil eingeordnet werden können. Dementsprechend kann auf eine dezidierte Wirkungsanalyse in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Die überschlägige Berechnung macht deutlich, dass hierdurch auch eine Vereinbarkeit der textlichen Festsetzungen mit dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 LEP NRW) gegeben ist.

Auch für den theoretisch möglichen Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 340 qm (davon 270 für das Kernsortiment Drogerie- und Körperpflegeartikel) sind negative Auswirkungen auszuschließen. Der potenzielle Umsatz eines Drogeriemarktes in dieser Größenordnung beträgt im Kernsortiment maximal rd. 1,4 Mio. Euro und steht einem Bestandsumsatz von rd. 21 Mio. Euro aller Anbieter (Kern- und Randsortimentsanbieter

sowie Apotheken mit einem entsprechenden Teilumsatz) in der Stadt Dülmen entgegen. Ein nennenswerter Teil einer möglichen Umsatzumverteilung würde – insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe – auf das SB-Warenhaus real sowie die beiden Lebensmittelanbieter im direkten Umfeld entfallen. Die übrigen Wettbewerber (inkl. der Lebensmittelanbieter mit einem entsprechenden Randsortiment) verteilen sich auf die Dülmener Kernstadt (in erster Linie Drogeriemarkt DM sowie der im November 2022 eröffnende Drogeriemarkt Rossmann) und das weitere Stadtgebiet. Im zentralen Versorgungsbereich von Buldern gib es keinen Kernsortimentsanbieter, sondern mehrere Lebensmittelmärkte mit einem entsprechenden Randsortiment. Eine mögliche Umsatzumverteilung des zu erzielenden Umsatzes (1,4 Mio. Euro) auf die vorhandenen Betriebe ergäbe eine rechnerische Umsatzumverteilung von rd. 7% je Betrieb. Differenziert nach den städtebaulichen Standortkategorien ergäben sich folgende Umverteilungsquoten:

Dülmener Innenstadt: 6,4%, Buldern zentraler Versorgungsbereich: 9,3% sowie übriges Dülmener Stadtgebiet: 6,8%. Hierdurch wäre sicherlich eine leichte Verschärfung des Wettbewerbs zu erwarten, ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen (insbesondere mit Blick auf die Dülmener Innenstadt oder auch den zentralen Versorgungsbereich Buldern) jedoch auszuschließen. In Buldern selbst sind fast ausschließlich Randsortimente der vorhandenen drei Lebensmittelmärkte betroffen, so dass eine mögliche Schließung eines oder sogar mehrerer Lebensmittelmärkte (und damit auch der Wegfall dieses Teilsortiments) auszuschließen ist. Dementsprechend kann auf eine dezidierte Wirkungsanalyse auch für dieses Sortiment verzichtet werden.

Nichts anderes ergibt sich auch im Rahmen möglicher summarischer Betrachtungen, die insbesondere für den westlichen Teil der Münsterstraße anzunehmen sind.

Nimmt man dort die Bausteine mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt sowie /Bäcker/Metzger) zusammen, so ergibt sich ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. rd. 3,4 Mio. Euro⁶. Dieses steht einem Bestandsumsatz von annähernd 100 Mio. Euro im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aller Anbieter in der Gesamtstadt Dülmen entgegen. Der Großteil einer möglichen Umsatzumverteilung würde – insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe – auf das SB-Warenhaus real entfallen. Dieser Standort stellt jedoch kein städtebauliches Schutzgut dar. Die übrigen Wettbewerber sowohl im Dülmener Kernstadtbereich (inkl. der Innenstadt) als auch der Anbieter im Ortsteil Buldern erwirtschaften diesbezüglich einen sortimentspezifischen Umsatz von geschätzten mehr als 80 Mio. Euro. Eine mögliche

⁶ Dieser Mehrumsatz ergibt sich aus:
Mehrverkaufsfläche Lidl in Höhe von rd. 350 qm
Minderverkaufsfläche eines Getränkemarktes in Höhe von 270 qm
Zusätzlicher Bäcker/Metzger mit einem Umsatz von je 0,75 Mio. Euro.

Umsatzumverteilung des verbleibenden zusätzlichen Umsatzes (knapp 2 Mio. Euro) auf diese übrigen Anbieter ergäbe eine rechnerische Umsatzumverteilung von maximal 2% je Betrieb. Hierdurch ist weder eine Verschärfung des Wettbewerbs noch ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen (insbesondere mit Blick auf die Dülmener Innenstadt oder auch den zentralen Versorgungsbereich Buldern) zu erwarten. Dies insbesondere auch deshalb, da sich an der grundsätzlichen Wettbewerbsstruktur (es kommt theoretisch nur ein kleiner Drogeriemarkt-Baustein dazu, dessen Umsetzung allerdings unrealistisch erscheint) keine neuen Betriebe hinzu nichts ändern und die vorhandenen Standorte ebenso seit Jahren am Markt aktiv sind und als stabil eingeordnet werden können. Dem entsprechend kann auf eine dezidierte Wirkungsanalyse in diesem Zusammenhang verzichtet werden.

Die überschlägige Berechnung macht deutlich, dass hierdurch auch eine Vereinbarkeit der textlichen Festsetzungen mit dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 LEP NRW) gegeben ist.

Bewertung Grundsatz 6.5-4

Der zu erwartende Gesamtumsatz von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf die Kaufkraft der Einwohner der Standortgemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Die textlichen Festsetzungen (für SO 2) lassen Einzelhandelsbetriebe für zoologische Artikel inkl. Heim- und Kleintierfutter mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal 800 qm zu. Auch hier ist es trotz der zu wählenden Festsetzungsformulierung (Plural) gutachterlich auszuschließen, dass sich mehr als ein Betrieb dort ansiedeln wird.

Die Flächenproduktivitäten von Zoo-Fachmärkten weisen ein Spektrum von rd. 1.200 Euro bis 2.000 Euro auf. Die räumliche Nähe zu den leistungsstärksten Lebensmitteldiscountanbietern in Verbindung mit der Standortgunst des gesamten Standortbereiches (Lage an der Münsterstraße) lässt vermuten, dass ein Zoo-Fachmarkt am oberen Ende dieses Bereiches anzusiedeln ist. Von daher wird für die Bewertung der Einhaltung der Kongruenzgebotes eine maximale Flächenproduktivität von 2.000 Euro je qm Verkaufsfläche angesetzt. Hierdurch ergibt sich ein jährliches Umsatzvolumen von 1,6 Mio. Euro je Betrieb.

Dieser Umsatzschätzung steht ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rd. 2,8 Mio.⁷ gegenüber. Somit liegt die maximale Umsatzerwartung eines Zoo-Fachmarktes deutlich

⁷ Rd. 60 Euro pro Kopf-Ausgabevolumen bei einer aktuellen Einwohnerzahl von rd. 46.900.

unterhalb des gesamtstädtischen, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials. **Der Grundsatz wird somit eingehalten.**

Bewertung Ziel 6.5-8 (Einzelhandelsagglomerationen)

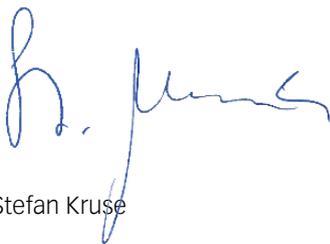
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen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

Der westliche Teilbereich der Münsterstraße ist zweifelsfrei als bestehende Agglomeration einzuordnen. Er befindet sich zudem außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und weist schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Demgegenüber steht die Einordnung des Standortes als Nahversorgungsstandort im Rahmen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Dülmen. Hierdurch wird ihm eine entsprechende Versorgungsbedeutung zugeordnet, die dieser für den nördlichen Kernstadtbereich Dülmens derzeit und auch zukünftig wahrnehmen soll. Mit Hilfe der geplanten Festsetzungen soll diese Funktion aufrechterhalten und auch langfristig gesichert werden. Die Definitionen der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen sollen zudem sicherstellen, dass mögliche negative Auswirkungen (insbesondere auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche Dülmen Innenstadt Buldern) auszuschließen ist.

Es handelt sich somit nicht um eine derartige Agglomeration, die der Gesetzgeber mit diesem Ziel im Blick hat.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Dortmund



Stefan Kruse