

RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

**der geplanten Vergrößerung eines Garten- und Zoofachmarktes
in Dülmen**

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und
Versorgungsstrukturen

Im Auftrag der Stadt Dülmen

**Julia Hagemann
Stefan Kruse**

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Juni 2011

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	13
3	Lage des Vorhabenstandortes, Größenordnung des Vorhabens und genehmigungsrechtliche Situation.....	16
4	Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW.....	22
5	Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen	24
6	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	27
6.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	27
6.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	28
6.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	29
7	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	38
8	Auswirkungen des Vorhabens	40
8.1	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben.....	40
8.2	Empfehlungen zur modifizierten Vorhabendimensionierung.....	43
9	Zusammenfassung / Fazit.....	46
10	Verzeichnisse.....	50

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In Dülmen ist die Vergrößerung eines Garten- und Zoofachmarktes geplant. Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens sind von verschiedenen Seiten (u. a. Bezirksregierung Münster) Anregungen im Hinblick auf eine Verträglichkeitsanalyse gegeben worden. Diese richten sich in erster Linie auf die Herleitung der zentrenrelevanten Randsortimente und ihre jeweilige maximale Verkaufsflächengrößenordnung.

Insgesamt umfasst das Planvorhaben eine Größenordnung von knapp 9.000 m² Verkaufsfläche, wobei gut 7 % dieser Fläche auf sogenannte zentrenrelevante Sortimente entfallen sollen. Für weitere etwa 3 % dieses Verkaufsflächenumfangs ist eine zeitliche Begrenzung in den textlichen Festsetzungen vorgesehen.

Für die Stadt Dülmen verbinden sich mit der Planung **Chancen** wie die

- **Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion,**

aber auch **Risiken** in Form

- von **Umsatzverlagerungen** durch die **zentrenrelevanten Randsortimente** aus den eigenen **zentralen Versorgungsbereichen** bzw. angrenzender Städte heraus oder der
- **Schwächung der verbrauchernahen Versorgung** insbesondere in den Kernsortimenten **Gartenmarkt-** und **Zooartikel**.

Aus diesem Grund soll im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) **BauNVO** eine Grundlage erarbeitet werden, die die positiven wie negativen Implikationen einer solchen Verlagerung aufzeigt und entsprechende Lösungsmöglichkeiten anbietet. Aber nicht nur die entsprechenden Umsatzumverteilungen und die sich daraus ableitenden städtebaulichen Auswirkungen sollen Gegenstand dieser Untersuchung sein, sondern es soll auch der Frage nachgegangen werden, ob das Planvorhaben im Einklang steht bzw. zu bringen ist mit dem im letzten Jahr vorgelegten und politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen.

Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse soll somit in den aktuellen Bauleitplanverfahren (66. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan „Thier zum Berge Nord“) vor dem Hintergrund rechtlicher Rahmenbedingungen eine verlässliche Grundlage sowohl zur kommunalen Abwägung als auch insbesondere zur Abwägung mit den Belangen der perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen (i. S. v. § 2 (2) BauGB und § 11 (3) BauNVO) bilden.

Ziel der Untersuchung ist es demnach, als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage sowohl eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt herbeizuführen als auch als Bewertungsgrundlage in den verschiedenen formalen Verfahrensschritten zu dienen. Auch unter Berücksichtigung jüngster obergerichtlicher Urteile zu diesem Themenkomplex wird im Rahmen der Gutachtenerstellung mit einer Worst Case Variante gerechnet, die insbesondere die unter städtebaulichen Gesichtspunkten maximal möglichen Auswirkungen aufzeigt.

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens 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 das Vorhaben in seiner möglichen Dimensionierung und aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit (vgl. Kapitel 3) ein über die Grenzen der Stadt Dülmen hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 6.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den angrenzenden Städten und Gemeinden nicht generell auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Als Untersuchungsraum sind vor diesem Hintergrund nicht das Dülmener Stadtgebiet, sondern auch weitere angrenzende Städte bzw. Stadtteile zu definieren. Die Untersuchung konzentriert sich hierbei nicht nur auf 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 nunmehr vorliegende Entwurf des Endberichts wie folgt:

- Basierend auf den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 bis 6 die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens und die Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW sowie den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich sowie die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum.
- In Kapitel 7 erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, bevor in Kapitel 8 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet.
- Das abschließende Kapitel 9 stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dar.

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 des Vorhabens 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 zu Grunde gelegt².
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand einer Worst Case-Variante. Mit der daraus resultierenden Aufzeigung der maximalen absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen 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 und Entfernungen nach einem Routenplaner (www.maps.google.de).

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 des geplanten Erweiterungsvorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert 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 des Vorhabens.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadt Dülmen sowie den perspektivisch betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum) im Dezember 2010. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen / Befahrungen erhoben³:

Tabelle 1: Kommunen im Untersuchungsraum

Kommune	Untersuchungsgebiet
■ Dülmen	Gesamtes Stadtgebiet
■ Coesfeld	Gesamtes Stadtgebiet
■ Haltern	Gesamtes Stadtgebiet
■ Lüdinghausen	Gesamtes Stadtgebiet
■ Nottuln	Gesamtes Stadtgebiet
■ Senden	Gesamtes Stadtgebiet

Quelle: eigene Zusammenstellung

³ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 6.1

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen⁴ ermittelt. Mit Blick auf das avisierte Angebot des Planvorhabens wurden die in Tabelle 2 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls Tabelle 2 zu entnehmenden Branchen zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um die Branchen **Gartenmarktsortimente**, **Zooartikel**, **Gartenmöbel**, **Bastelartikel**, **Anglerartikel** und **Wohneinrichtung**.⁵ Als Grundlage für die nachfolgende, möglichst fein ausdifferenzierte Bestimmung der zulässigen Randsortimentsverkaufsflächen erfolgte eine weitere Untergliederung in sog. **Teilbranchen** (vgl. Tabelle 2). Nicht berücksichtigt wurden im Rahmen der Erhebungen quantitativ deutlich untergeordnete Sortimente wie z. B. Lebensmittel⁶, Schnittblumen, Fachliteratur, Schutzbekleidung und -schuhe und Gartenbeleuchtung mit zusammen maximal 35 m² geplanter Vorhabenverkaufsfläche sowie das Sortiment Boote und Zubehör mit maximal 100 m² geplanter Verkaufsfläche⁷.

⁴ 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.

⁵ Weiterführend zur Herleitung der Branchenzuordnung der Verkaufsflächen des Vorhabens siehe Kapitel 3.

⁶ Zur Frage der generellen Zulässigkeit von Lebensmitteln im Garten- und Zoofachmarkt siehe Kapitel 5 und Kapitel 9.

⁷ im B-Plan-Vorentwurf dem Kernsortiment des Marktes zugeordnet. Zur Frage der generellen Zulässigkeit von Bootszubehör im Garten- und Zoofachmarkt siehe Kapitel 5 und Kapitel 9.

Tabelle 2: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranche	Untersuchte Teilbranchen	Sortimente
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>		
Blumen / Zoo	Zoologische Artikel	Aquaristik, Terraristik, Tierfutter, Tierzubehör, lebende Tiere
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>		
Spielwaren / Hobby / Basteln	Bastelartikel	Bastelartikel (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.)
Sport und Freizeit	Anglerartikel	Anglerartikel (Ruten, Rollen, Köder, Kleinzubehör)
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>		
Wohneinrichtung	Wohneinrichtung (inkl. Aktionswaren Weihnachten und Ostern)	Kerzenständer, Kerzen, Windlichter, Statuen, Wohnaccessoires / Wohndeko, Kunstgewerbe Aktionswaren Weihnachten und Ostern
Möbel	Gartenmöbel	Gartenmöbel inkl. Polsterauflagen
Gartenmarktsortimente	Gesamte Branche inkl. Blumen Indoor sowie Gartenbaustoffen	Gartenartikel, -geräte (Blumenerde, Bewässerungssysteme, Dünger, Gartenhäuser, Gartenteich und -zubehör, Gartenwerkzeug [Schaufeln, Harken, Scheren etc.], Gartenmaschinen [Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer], Gartenspielgeräte [Schaukeln, Rutschen und Wippen Outdoor; <u>keine</u> Spielwaren] Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Torf) Pflanzen, Sämereien, Pflanzgefäße Topf- und Zimmerpflanzen für die Wohnung, Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung (= Blumen Indoor) Gartenbaustoffe und -elemente

Quelle: eigene Zusammenstellung

Erhebungssystematik

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

- **Flächendeckend alle Betriebe, die eines der untersuchungsrelevanten Sortimente** (siehe Tabelle 2) als **Hauptsortiment** führen (Verkaufsflächenanteil > 50 %).
- In **Möbelhäusern** und **Baumärkten** wurden die untersuchungsrelevanten Randsortimente (u. a. Wohneinrichtung /Gartenmarktsortimente) aufgrund ihrer typischerweise oftmals nennenswerten Größenordnung in jedem Fall erfasst.

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

- Zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum, Ortsteilzentrum, Grund- / Nahversorgungszentrum)
- Sonderstandort / Fachmarktstandort
- Sonstige integrierte Streulagen
- Sonstige nicht-integrierte Streulagen

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 (u. a. Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum) als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig:

Ein zentraler Versorgungsbereich stellt einen schützenswerten Bereich⁸ dar, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.⁹

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/ Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der Zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

⁸ (i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 11 (3) BauNVO (im Abwägungsprogramm dieser Vorschrift, OVG Münster vom 22.06.1998 BauR 98, 1198, 1203 f.)

⁹ In der Gesetzesbegründung zu der Vorschrift des § 34 (3) BauGB heißt es: Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (vgl. BT-Dr 15/2250, S. 54)

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Für die vorliegende Untersuchung konnte auf vorhandene Abgrenzungen aus aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten¹⁰ zurückgegriffen werden:

- CIMA Beratung + Management GmbH (2008): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Haltern am See. Köln.
- Junker und Kruse (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden. Dortmund.
- Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen (Fortschreibung). Dortmund.
- Stadt und Handel (2009): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln. Endbericht. Dortmund.
- Stadt und Handel (2010): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld. Entwurfsfassung (Stand: 28.10.2010). Dortmund.

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 BBE, Köln 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 Kauf-

¹⁰ Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen befindet sich derzeit (Stand: Januar 2011) noch in der Bearbeitung.

kraftniveau 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 Wirkungsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. 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“¹¹. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgrößenvorhaben 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
- 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 Langzeitstudie¹²: 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

¹¹ 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

¹² 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

Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde¹³.

- 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 der 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.¹⁴
- 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. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹⁵, über 10 % bis 20 %¹⁶ bis hin zu etwa 30 %¹⁷.
- 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.¹⁸

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

¹³ Vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

¹⁴ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

¹⁵ Vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹⁶ Vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁷ Vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁸ Vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁹ 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“.²⁰

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

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²¹, 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 führt²².

¹⁹ Vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

²⁰ ebenda

²¹ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²² vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes, Größenordnung des Vorhabens und genehmigungsrechtliche Situation

Der Standort des Garten- und Zoofachmarktes befindet sich im Nordosten der Kernstadt Dülmen an der Straße „Auf dem Quellberg“. Durch die Lage nahe der B 474, die u. a. zur nördlich befindlichen BAB 43 führt, ist die Verkehrsgunst als hoch einzustufen. Der Vorhabenstandort ist Bestandteil des Sonderstandortes Quellberg gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen. Im Umfeld befindet sich u. a. das SB-Warenhaus Real. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht-integrierte Lage.

Im Einzelnen sind für das **Erweiterungsvorhaben** die folgenden Verkaufsflächendimensionierungen geplant (Tabelle 3). Es handelt sich sowohl bei der **Gesamtverkaufsfläche** von **8.850 m²** als auch bei den Einzelverkaufsflächen der Branchen um Maximalwerte, die aus den Angaben des Betreibers und dem auf dieser Basis erstellten B-Plan-Vorentwurf abgeleitet wurden. Speziell für das **Kernsortiment**, welches sich **gemäß Betreiberangaben** aus **Gartenmarktsortimenten, Gartenmöbeln, zoologischen Artikeln** sowie **Booten und Zubehör** zusammensetzt, wurde jedoch gutachterlicherseits eine weitere Ausdifferenzierung der vom Betreiber geplanten Gesamtverkaufsfläche von **8.215 m²** vorgenommen, da es sich nach Gutachtereinschätzung um vier separat zu untersuchende und im B-Plan festzusetzende Branchen handelt. Die Verkaufsflächenaufteilung auf die drei Branchen Gartenmarktsortimente, Gartenmöbel und zoologische Artikel erfolgte hierbei in Anlehnung an die Aufteilung des derzeitigen Bestandes im Betrieb²³, die maximale Verkaufsfläche von 100 m² im Sortiment Boote und Zubehör basiert auf ergänzenden Betreiberangaben. Gemäß gutachterlicher Einschätzung sind (in Abweichung von den o. g. Betreiberangaben) nur die Branchen **Gartenmarktsortimente** und **zoologische Artikel** als **Kernsortiment** des geplanten Marktes einzustufen, während es sich bei den Branchen **Gartenmöbel** sowie **Booten und Zubehör** um nicht-zentrenrelevante **Randsortimente** handelt.

Die geplanten Verkaufsflächen sind in der Tabelle dem **Bestand** gegenübergestellt. Die derzeit gültige **Baugenehmigung**²⁴ sieht eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.912,82 m²** vor. Für die Einzelsortimente bestehen gemäß Baugenehmigung keine Obergrenzen, jedoch ist eine Beschränkung der Rand- und Nebensortimente auf 10 % vorgesehen, wobei die Zugehörigkeit der einzelnen Branchen zum Kern- bzw. Randsortiment in der Genehmigung teilweise nicht eindeutig geregelt ist (z. B. Gartenmöbel, Anglerbedarf, Bastelartikel und Kunstgewerbe aus dem floristischen Bereich), so dass von einer nachträglichen Überprüfung der Einhaltung dieser Beschränkung abgesehen wird. Da branchenspezifische Obergrenzen gemäß der gültigen Baugenehmigung bislang nicht be-

²³ Es wurde hierbei jedoch berücksichtigt, dass durch den zukünftig steigenden Anteil an Freiverkaufsfläche (gegenüber dem (genehmigten) Bestand, siehe unten) die Verkaufsfläche des Gartenmarktsortimentes proportional stärker wachsen wird als die anderer Branchen wie z. B. Zooartikel.

²⁴ Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Erteilung einer Genehmigung zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsfachgeschäftes der Firma Lohmann GmbH in Dülmen vom 20.09.1997.

stehen, wurde die branchenspezifische Aufteilung des Bestandes auf Basis von Eigenerhebungen im Betrieb vorgenommen.

Zahlreiche Sortimente sind gemäß Baugenehmigung als Kern- und Randsortiment zudem generell ausgeschlossen, so z. B. Lebensmittel, Drogeriewaren, Spielwaren. Eine Inkompatibilität der **Planung** mit der geltenden Baugenehmigung resultiert hieraus insbesondere für die Branche **Lebensmittel**, die gemäß geltender Baugenehmigung ausgeschlossen ist, in der jedoch gemäß Betreiberangaben zukünftig eine Verkaufsfläche von 10 m² vorgesehen ist.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Garten- und Zoofachmarktes, gerundet in m² – (genehmigter) Bestand und Planung

Sortiment	(Genehmigter) Bestand	Planung	Zuwachs
Zoologische Artikel	500	1.200	700
Bastelartikel mit floristischem Bezug	70	150	80
Anglerartikel	60	250	190
Wohneinrichtung (Dekomaterial, Kunstgewerbe) mit floristischem Bezug	180	200 ¹	20
<i>zzgl. saisonaler Aktionswaren Weihnachten und Ostern²</i>	-	250	250
Gartenmöbel	140	400	260
Gartenmarktsortimente (inkl. Blumen Indoor sowie Gartenbaustoffen)	2.050	6.515	4.465
Boote und Zubehör	- ⁴	100	100
Sonstige Randsortimente ³	< 5	35 ⁵	30
Summe	2.900	8.850	5.950

¹ darunter 50 m² „Geschenkartikel zum Kernsortiment“ gemäß Betreiberangaben. Aufgrund des eher unbestimmten Termins wurde diese Verkaufsfläche gutachterlicherseits der Branche Wohneinrichtung zugeordnet.

² Die saisonalen Waren (Oster- und Weihnachtsartikel) ersetzen zeitweise Teile der sonstigen Sortimente. Da es sich nicht um zusätzliche Verkaufsflächen handelt, sind sie bei der Aufsummierung der Verkaufsflächen zur Gesamtverkaufsfläche nicht zu berücksichtigen. Jedoch müssen sie im Rahmen der branchenspezifischen Verträglichkeitsberechnungen und bei der erforderlichen Einhaltung der Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt berücksichtigt werden. Sie werden hierbei im Folgenden der Branche Wohneinrichtung zugeordnet.

³ Diese Gruppe umfasst quantitativ deutlich untergeordnete Randsortimente. Gemäß Betreiberangaben soll es sich hierbei künftig um Lebensmittel und Getränke (Wein), Schnittblumen, Arbeitsbekleidung/ -schuhe, Fachliteratur, -tonträger, -videos, und Gartenbeleuchtung handeln.

⁴ Das Sortiment ist gemäß der derzeit gültigen Baugenehmigung am Standort zulässig (eingeordnet als Untergruppe der Branche Anglerbedarf). Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden jedoch derzeit keine relevanten Verkaufsflächen erhoben.

⁵ darunter 10 m² Lebensmittel und Getränke (Wein)

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis des B-Plan-Vorentwurfs

Das Vorhaben wird somit zu einem **Verkaufsflächenzuwachs** von voraussichtlich knapp **6.000 m²** führen, wovon knapp **5.200 m²** auf die Kernsortimente **Gartenmarkt** und **Zoo-artikel** entfallen werden.

Während die genehmigten Verkaufsflächen derzeit ausschließlich als Innenverkaufsflächen genutzt werden, werden zukünftig – insbesondere im Kernsortiment Gartenmarkt – relevante Verkaufsflächenanteile auf Freiverkaufsflächen entfallen. Aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im aktuellen B-Plan-Vorentwurf „Thier Zum Berge Nord“ geht hervor, dass die überbaubare Grundstücksfläche eine Größe von 5.700 m²²⁵ aufweist. Selbst unter der Annahme einer vollständigen Bebauung dieser (nicht rechtwinkligen) Fläche erscheint nach gutachterlicher Einschätzung eine reine Verkaufsfläche von maximal rd. 5.000 m² realisierbar, was etwas weniger 90 % der Grundfläche entspräche²⁶. Abzüglich der angesetzten Verkaufsflächen der sonstigen Sortimente von exakt 2.335 m² (vgl. Tabelle 3) ergibt sich somit eine maximal realisierbare Innenverkaufsfläche von rd. 2.700 m² im Kernsortiment Gartenmarkt. Die übrigen rd. 3.800 m² werden auf Freiverkaufsflächen entfallen. Diese Aufteilung ist im Rahmen der Ermittlung der Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu berücksichtigen.

Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung²⁷ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung des Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen. Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Dabei wird durch die Ermittlung eines Worst Case-Szenarios der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen, die die Ermittlung der maximalen Umsatzumverteilungen – als Bewertungsmaßstab für zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – verlangt.

²⁵ Die Angabe bezieht sich auf die gesamte potenziell überbaubare Fläche inklusive der derzeitigen Verkehrsflächen.

²⁶ So müssen zum einen Bau- und Konstruktionselemente sowie zum anderen Nebenflächen (z. B. Lager, Sozialräume, technische Funktionsflächen) von der Grundfläche abgezogen werden.

²⁷ 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.

Die angenommenen Flächenproduktivitäten beziehen sich jeweils auf Innenverkaufsflächen. Für typischerweise deutlich niedrigproduktivere, nicht überdachte Freiverkaufsflächen, wie sie im Vorhaben eingeplant sind, wird bei der Ermittlung ein Abschlag vorgenommen, der an die Richtlinien des Bundesverbandes Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte zur Gewichtung von Verkaufsflächen angelehnt ist²⁸.

Tabelle 4: Branchenspezifische Flächenproduktivitäten des Vorhabens (Worst Case) – Angaben in Euro / m²

Sortiment ¹	Flächenproduktivität
Zoologische Artikel	1.700
Bastelartikel	3.800
Anglerartikel	3.200
Wohneinrichtung	1.600
Gartenmöbel	1.600
Gartenmarktsortimente	1.400
Boote und Zubehör	1.400
Sonstige Randsortimente	4.000

¹ zur Spezifizierung der einzelnen Sortimente siehe Tabelle 3

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

Die in Tabelle 4 dargestellten Flächenproduktivitäten bilden die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens. Hierbei wird zunächst das Umsatzvolumen des Gesamtvorhabens ermittelt.²⁹ Aufgrund der Tatsache, dass es sich dem Zoo- und Gartenfachmarkt Lohmann um einen seit vielen Jahren am Standort etablierten Betrieb handelt, wird jedoch nur der durch das Erweiterungsvorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnungen eingestellt. Daher wird in einem zweiten Schritt der (geschätzte) Bestandsumsatz von den zukünftigen Umsatzvolumina des Planvorhabens subtrahiert.

- Hierbei wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes davon ausgegangen, dass in Folge der Erweiterung die Flächenproduktivitäten in allen **Randsortimenten** gegenüber dem Status Quo minimal gesteigert werden können. In den **Kernsortimenten Zooartikel** und **Gartenmarkt**, in dem der mit Abstand höchste quantitative Flächenzuwachs stattfinden wird, wird hingegen die Annahme konstanter Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt. Vor dem Hintergrund der mit wachsender Verkaufsfläche typischerweise eher

²⁸ Gemäß den Richtlinien des Bundesverbandes Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte gilt bei der Ermittlung der gewichteten Verkaufsfläche eines Marktes für überdachte Freiflächen ein Anrechnungsfaktor von 50 %, für nicht-überdachte Freiflächen einer von 25 %.

²⁹ Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss.

rückläufigen Entwicklung der Flächenproduktivitäten trägt dieses Vorgehen dem Worst Case Rechnung.

- Eine Besonderheit ergibt sich in der Branche **Gartenmarkt** dadurch, dass anders als im derzeitigen genehmigten Bestand in der Planung mit ca. 60 % ein relevanter Anteil – geringproduktiverer – nicht überdachter **Freiverkaufsflächen** enthalten ist, für den die Flächenproduktivität³⁰ mit 500 Euro / m² angesetzt wird. Daraus errechnet sich eine reduzierte durchschnittliche Flächenproduktivität des Vorhabens in dieser Branche von ca. 900 Euro / m² (Tabelle 5).

Tabelle 5: Geschätzte Umsätze der Innen- und Außenverkaufsflächen im Kernsortiment Gartenmarkt

Art der Verkaufsfläche ¹	Bestand			Planung		
	Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Innenverkaufsfläche	2.050	1.400	2,9	2.700	1.400	3,8
Außenverkaufsfläche	-	500	-	3.815	500	1,9
Gesamt	2.050	1.400	2,9	6.515	900	5,7

¹ Aufteilung in Innen- und Außenverkaufsfläche abgeleitet aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im aktuellen B-Plan-Vorentwurf „Thier Zum Berge Nord“ zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

- Auf dieser Basis errechnet sich ein **Umsatzvolumen** des Vorhabens von insgesamt **knapp 11 Mio. Euro**. Die durchschnittliche **Flächenproduktivität des Vorhabens** läge demnach bei rd. **1.200 Euro / m²**. In diesem Zusammenhang ist erneut auf den hohen Anteil geringproduktiver Freiverkaufsflächen an der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens hinzuweisen, wodurch sich die durchschnittliche Flächenproduktivität des Gesamtvorhabens entsprechend verringert. Bei einem geschätzten **Bestandsumsatz von 4,6 Mio. Euro**, was einer durchschnittlichen Produktivität von rd. **1.600 Euro / m²** entspräche, beträgt der durch das Vorhaben **zusätzlich generierte Umsatz 6,1 Mio. Euro** (Tabelle 6).

³⁰ in Anlehnung an die Richtlinien des Bundesverbandes Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte zur Gewichtung von Verkaufsflächen, jedoch gemäß dem geforderten Worst Case-Ansatz leicht erhöht angenommen.

Tabelle 6: Geschätztes Umsatzvolumen von (genehmigtem) Bestand und Planung (Worst Case) – Angaben in Mio. Euro

Sortiment ¹	Genehmigter Bestand	Planung	Differenz
Zoologische Artikel	0,9	2,0	1,2
Bastelartikel	0,3	0,6	0,3
Anglerartikel	0,2	0,8	0,6
Wohneinrichtung	0,3	0,7	0,5
Gartenmöbel	0,2	0,6	0,4
Gartenmarktsortimente	2,9	5,7	2,8
Boote und Zubehör	- ²	0,1	0,1
Sonstige Randsortimente	< 0,1	0,1	0,1
Summe	4,6	10,7	6,1

¹ zur Spezifizierung der einzelnen Sortimente siehe Tabelle 3

² Das Sortiment ist gemäß der derzeit gültigen Baugenehmigung am Standort zulässig (eingeordnet als Untergruppe der Branche Anglerbedarf). Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden jedoch derzeit keine relevanten Verkaufsflächen erhoben.

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen bzw. der Differenz möglich.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

Bei den unter „**sonstige Randsortimente**“ summierten Umsätzen handelt es sich um **quantitativ deutlich untergeordnete Randsortimente** auf maximal **rd. 35 m² Verkaufsfläche** (z. B. Arbeitsbekleidung und -schuhe). Aufgrund der sortimentspezifisch jeweils geringen Umsatzvolumina erfolgt für diese Sortimente keine separate Auswirkungsanalyse; sie werden jedoch im Rahmen der notwendigen Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente selbstverständlich mit betrachtet. Zudem werden sie im Hinblick auf ihre generelle Zulässigkeit als Randsortiment im Gartencenter (z. B. Lebensmittel) analysiert (vgl. Kapitel 5). Gleiches gilt für das geplante, nicht-zentrenrelevante Randsortiment Boote und Zubehör, für das bei einem Umsatzvolumen von nur 0,1 Mio. Euro nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen ebenfalls ohne weitere Analyse ausgeschlossen werden können.

4 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW

Im Folgenden findet eine Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW statt.

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

§ 24a (3) LEPro NRW formuliert für die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Voraussetzungen:

1. Der Standort liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten **Allgemeinen Siedlungsbereiches** (ASB).
2. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten **Randsortimente** sollte **maximal 10 % der Verkaufsfläche**, nicht jedoch mehr als 2.500 m² VKF betragen.
3. Wenn der zu erwartende **Umsatz** der geplanten Einzelhandelsvorhaben für **nicht-zentrenrelevante Kernsortimente** die entsprechende **Kaufkraft** der Einwohner im Gemeindegebiet **nicht übersteigt**, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

In Bezug auf das Planvorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) BauNVO ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

1. Gemäß dem Entwurf der derzeit in der Auslegung befindlichen Fortschreibung des Regionalplans Münsterland ist der Standort des Garten- und Zoofachmarktes Lohmann als ASB ausgewiesen.
2. Der Umfang der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen zentren- und nahversorgungsrelevanten **Randsortimente** (**Bastelartikel, Anglerartikel, Wohneinrichtung** (Dekomaterial, Kunstgewerbe, Saisonwaren Ostern und Weihnachten) sowie **Sonstige** (u. a. Schnittblumen, Arbeitsbekleidung/-schuhe, Fachliteratur und Gartenbeleuchtung, siehe Tabelle 3) soll im vorliegenden Fall maximal **885 m²** betragen, was **10 %** der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von **8.850 m²** entspricht. **Die Voraussetzung ist somit erfüllt.**
3. Der zu erwartende Umsatz des Garten- und Zoofachmarktes übersteigt die entsprechende Kaufkraft der Einwohner Dülmens in der Summe wie auch in den Kernsortimenten Gartenmarktsortimente und Zooartikel nicht, wobei der voraussichtliche Umsatz des Gartenfachmarktes in der Branche Zoo (Worst Case) mit 2,0 Mio. Euro relativ nah an das gesamte Dülmener Kaufkraftpotenzial von 2,2 Mio. Euro

heranreicht. Etwas deutlicher ist die Differenz jeweils bei isolierter Betrachtung der Erweiterung.

Tabelle 7: Untersuchungsrelevantes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen sowie Planumsatz des Vorhabens – Angaben in Mio. Euro

Branche	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Vorhabenumsatz insgesamt (Worst Case)	<i>davon zusätzlicher Umsatz</i>
Zoologische Artikel	2,2	2,0	1,2
Gartenmarktsortimente (inkl. Blumen Indoor und Gartenbaustoffe)	6,6	5,7	2,8
Sonstige Branchen	24,5	3,0	2,1
Summe	33,3	10,7	6,1

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quelle: BBE Retail Experts, Köln 2010, eigene Berechnungen

Es ist demnach festzuhalten, dass das „**Kongruenzgebot**“ im Sinne von § 24a (3) LEPro NRW, wonach der zu erwartende Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner im Stadtgebiet, im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung (i. S. v. § 24 a (1) Satz 3), nicht überschreiten sollte **für das Gesamtvorhaben erfüllt** ist.

5 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dülmen

Im Hinblick auf die Bewertung des Planvorhabens gilt es ebenfalls zu klären, inwiefern dieses mit den Aussagen des beschlossenen **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** der Stadt Dülmen kompatibel ist. Zu untersuchen sind hierbei insbesondere die Aspekte **zentrenrelevante Randsortimente** und **Vorhabenstandort**.

Zentrenrelevante Randsortimente

Bezüglich der Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die folgenden Aussagen, die mit § 24a LEPro in Übereinstimmung stehen:

„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 entsprechenden Bauleitpläne in Sondergebieten auch deutlich restriktivere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente vorzunehmen. So führen beispielsweise nur wenige Betriebe in der Dülmener Innenstadt die Warengruppe GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel als Hauptsortiment (Angebotsumfang von lediglich rund 1.100 m² Verkaufsfläche). Bei einem einzelnen Möbel- oder Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 10.000 m² wären jedoch ebenfalls rund 1.000 m² zentrenrelevantes Randsortiment (u.a. GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel) möglich. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den einzelnen Branchen ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrie-

ben 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.“
(S. 112 / 113)

Bezüglich der **Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt** sei auf die Ausführungen in Kapitel 4 verwiesen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass – zusätzlich zur Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche auf 885 m² bzw. 10 % insgesamt – auch branchenspezifische Obergrenzen von maximal 250 m² sowie ein separater Verträglichkeitsnachweis vorgesehen sind. Die formulierte Bedingung ist somit – vorbehaltlich des Verträglichkeitsnachweises – erfüllt.

Bezüglich der Voraussetzung des **direkten Bezugs zum Hauptsortiment** ist für das geplante Sortiment „**Lebensmittel und Getränke (Wein)**“ jedoch eine **Inkompatibilität** mit den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegeben. Es sollte daher ein Ausschluss von Lebensmitteln als Randsortiment, wie er auch in der bisher geltenden Genehmigung für den Markt bestand (vgl. Kapitel 3), verfolgt werden. Für die anderen geplanten zentrenrelevanten Randsortimente gemäß B-Plan-Vorentwurf

- Bastelartikel mit floristischem Bezug,
- Anglerartikel,
- Wohneinrichtung (Dekomaterial, Kunstgewerbe mit floristischem Bezug) inkl. saisonaler Aktionswaren Weihnachten und Ostern sowie
- Schnittblumen, Arbeitsbekleidung/ -schuhe, Fachliteratur, -tonträger, -videos, und Gartenbeleuchtung

kann hingegen dieser funktionale Bezug zum Kernsortiment grundsätzlich als gegeben angesehen werden. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, den eher undefinierten Terminus „Geschenkartikel zum Kernsortiment“ zu streichen und die Verkaufsfläche von 50 m² dem Bereich Wohneinrichtung (Dekomaterial, Kunstgewerbe) zuzuschlagen, wie es auch im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte.

Einer vertiefenden Diskussion bedarf auch das geplante Randsortiment **Boote und Zubehör**. Ein funktionaler Zusammenhang zum Kernsortiment Garten- und Zoofachmarkt ist hier aus gutachterlicher Sicht nicht gegeben; dieser besteht allenfalls zum Randsortiment der Anglerartikel. Jedoch handelt es sich bei Booten und Zubehör gemäß der Dülmener Sortimentsliste³¹ um ein nicht-zentrenrelevantes Randsortiment. Als solches fällt es nicht

³¹ Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen (Fortschreibung). Dortmund, S. 103f.

explizit unter die oben zitierte Grundsatzregelung des Dülmener Einzelhandelskonzeptes bezüglich des erforderlichen funktionalen Zusammenhangs der zentrenrelevanten Randsortimente zum Kernsortiment. Implizit besitzt die o. a. Regelung jedoch auch für die nicht-zentrenrelevanten Randsortimente Gültigkeit³². Mögliche Anknüpfungspunkte für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Bootszubehör sind allerdings darin zu sehen, dass Bootszubehör gemäß der derzeitigen Baugenehmigung nicht ausgeschlossen ist und zudem in Anbetracht des geringen Umsatzvolumens von 0,1 Mio. sowohl städtebauliche als auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erscheint die Festsetzung einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² im Randsortiment Boote und Zubehör aus gutachterlicher Sicht vertretbar.

Vorhabenstandort

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, auch bei den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** die räumliche **Konzentration im Stadtgebiet zu fördern**. Demnach sollen neue großflächige Ansiedlungen auch im nicht-zentrenrelevanten Bereich sich vorrangig auf die bestehenden Zentren und Sonderstandorte konzentrieren (S. 112 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Der aktuelle Vorhabenstandort ist Bestandteil des ausgewiesenen Sonderstandortes Quellberg. Der **Vorhabenstandort** ist vor diesem Hintergrund kompatibel mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen.

³² vgl. ebenda, S. 120.

6 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.

6.1 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. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, 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. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dülmen wurde eine Kundenherkunftserhebung³³ durchgeführt, deren Ergebnisse eine wichtige Basis der aktuellen Untersuchung darstellen. Der Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse wurde in Anlehnung an die empirischen Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung wie folgt abgegrenzt (Karte 1).

Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich. Es wurde eine vollständige Umverteilung der Vorhabenumsätze innerhalb des abgegrenzten Raumes vorgenommen.

³³ In Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Dülmen wurde in einem einwöchigen Zeitraum im November 2008 eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt. Dazu wurden in rd. 50 ausgewählten Geschäften verschiedener Branchen und Betriebstypen im Dülmener Stadtgebiet ausgelegt. In diese Listen trugen die für den Kassiovorgang zuständigen Personen den jeweiligen Wohnort des Kunden ein, so dass eine Grundlage für die Analyse des aktuellen Einzugsgebietes des Dülmener Einzelhandels gewonnen werden konnte.

Karte 1: Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

6.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum ca. **187.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen** von **136 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und deren branchenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 8.

Tabelle 8: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

	Dülmen	Coesfeld	Haltern	Lüding- hausen	Nottuln	Senden	Summe
Einwohner (gerundete Werte)	47.100	36.600	38.000	24.200	20.100	20.700	186.700
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	100,3	101,8	106,6	103,7	103,5	102,4	-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro							
Zoologische Artikel	2,2	1,7	1,9	1,2	1,0	1,0	9,0
Spielwaren / Hobby / Basteln	5,1	4,0	4,5	2,7	2,3	2,3	20,9
Sport und Freizeit	3,8	3,0	3,4	2,1	1,7	1,7	15,7
Wohneinrichtung	2,8	2,2	2,4	1,5	1,2	1,2	11,3
Möbel	12,9	10,2	11,4	7,0	5,8	5,8	53,0
Gartenmarktsortimente (inkl. Blumen Indoor und Gartenbaustoffe)	6,6	5,2	5,5	3,5	2,9	2,9	26,6
Summe¹	33,3	26,4	29,0	17,9	14,8	15,1	136,4

¹ Aufschlüsselung der Branchen leicht modifiziert nach BBE, Köln 2010; Kompatibilität mit Sortimentsschlüssel des Vorhabens (vgl. Tabelle 3) nur teilweise gegeben. Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

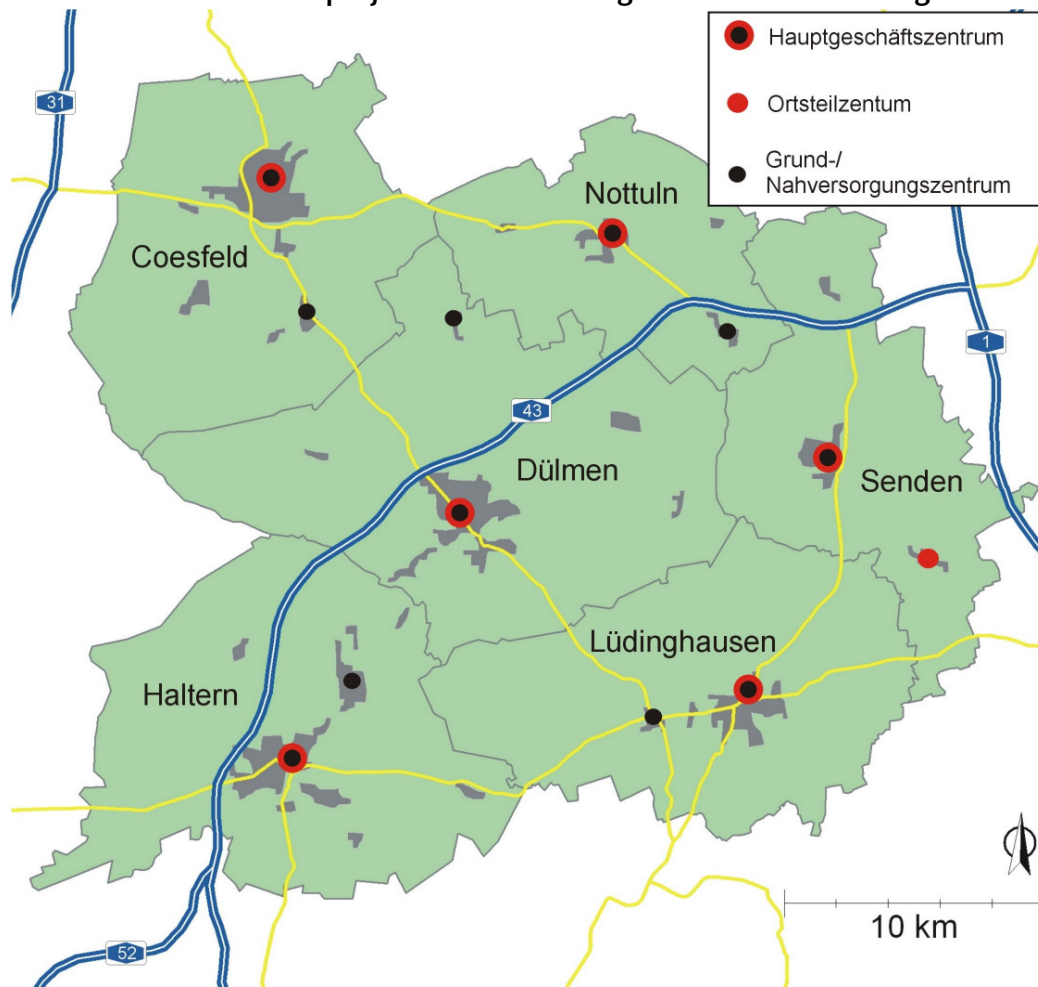
Quelle: BBE, Köln 2010; eigene Berechnungen

- Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich mit einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** zwischen **100,3 (Dülmen)** bis **106,6 (Haltern)** leicht überdurchschnittlich.
- Das größte **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit **ca. 33 Mio. Euro** auf die Stadt Dülmen selbst, in der mit rd. **47.000 Einwohnern** auch das größte Bevölkerungspotenzial vorhanden ist.

6.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Einen Überblick über die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gibt Karte 2. Es wurden hierbei nur die Zentren dargestellt, die über ein projektrelevantes Angebot verfügen.

Karte 2: Lage der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

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 in Dülmen und im Umland.

Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum geben zunächst Tabelle 9 und Tabelle 10.

Tabelle 9: Verkaufsflächen im Untersuchungsraum (gerundete Angaben in m²)

Sortiment ¹	Dülmen ²	Coesfeld	Haltern	Lüdinghausen	Nottuln	Senden	Summe
Zoologische Artikel	1.800	2.200	800	1.200	100	600	6.700
Bastelartikel	70	300	< 100	< 100	-	200	600
Anglerartikel	60	100	100	1.000	-	500	1.700
Wohneinrichtung	780	3.800	2.800	3.100	800	1.600	12.800
Gartenmöbel	2.340	100	400	500	1.200	-	4.500
Gartenmarktsortimente	15.250	13.500	6.000	5.700	3.800	3.200	47.500
Summe	20.200	19.900	10.100	11.500	5.900	6.000	73.700

¹ zur Spezifizierung der einzelnen Sortimente siehe Tabelle 3.

² inklusive des genehmigten Bestandes des Garten- und Zoofachmarktes Lohmann

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 10: Umsätze im Untersuchungsraum (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Sortiment ¹	Dülmen ²	Coesfeld	Haltern	Lüdinghausen	Nottuln	Senden	Summe
Zoologische Artikel	3,0	3,6	1,3	2,0	0,1	1,0	11,1
Bastelartikel	0,3	1,2	0,1	0,1	-	0,6	2,2
Anglerartikel	0,2	0,2	0,2	2,9	-	1,4	5,0
Wohneinrichtung	1,1	4,5	3,6	3,5	1,1	1,8	15,6
Gartenmöbel	2,8	0,1	0,4	0,5	1,4	-	5,2
Gartenmarktsortimente	11,2	10,5	7,0	4,7	2,3	3,2	38,9
Summe	18,5	20,0	12,6	13,8	4,9	8,1	77,9

¹ zur Spezifizierung der einzelnen Sortimente siehe Tabelle 3.

² inklusive des genehmigten Bestandes des Garten- und Zoofachmarktes Lohmann

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen knapp **74.000 m² Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein Umsatz von rd. **78 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit **47.500 m² Verkaufsfläche** und **39 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf **Gartenmarktsortimente**.
- Der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt unter den untersuchten Städten mit jeweils rd. **20.000 m² Verkaufsfläche** und jeweils ca. **20 Mio. Euro Umsatz** den Mittelzentren **Dülmen** und **Coesfeld** zu. Die Mittelzentren **Haltern am See** und **Lüdinghausen** verfügen jeweils über rd. **10.000 m² projektrelevante Verkaufsfläche**. Deutlich geringer fällt der projektrelevante Angebotsumfang mit jeweils rd. **6.000 m² Verkaufsfläche** in den Grundzentren **Nottuln** und **Senden** aus.

- In den Kernsortimenten **Gartenmarktsortimente** und **Zooartikel** errechnen sich demnach die folgenden **Zentralitätswerte**³⁴:

Tabelle 11: Zentralitäten in den Kernsortimenten im Untersuchungsraum

Sortiment ¹	Untersuchungsraum	Dülmen
Zoologische Artikel	1,23	1,34
Gartenmarktsortimente	1,46	1,71

¹ zur Spezifizierung der Sortimente siehe Tabelle 3.

Quelle: BBE, Köln 2010; eigene Erhebungen und Berechnungen

- Die Zentralität **Gartenmarktbereich** im Untersuchungsraum fällt mit **1,46** sehr hoch aus, wobei die Stadt Dülmen mit einem Wert von **1,71** sogar noch über diesem Wert liegt. Im Bereich der **zoologischen Artikel** errechnet sich die Zentralität des Untersuchungsraumes zu **1,23**, die der Stadt Dülmen zu **1,34**. Die hohen Zentralitäten des Untersuchungsraumes in den projektrelevanten Kernbranchen und speziell der Stadt Dülmen deuten darauf hin, dass ein entsprechend großer Anteil der Vorhabenumsätze innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam werden wird. Auch vor diesem Hintergrund wird im Folgenden den Berechnungen eine vollständige Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes zugrunde gelegt.

Einen Überblick über die größten Wettbewerber mit der Hauptbranche Gartenmarktsortimente (ab ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, inkl. saisonaler Angebote (Weihnachtsbaumverkauf)) gibt Tabelle 12. Die größten Anbieter befinden sich nahezu ausschließlich in Dülmen, Coesfeld und Haltern am See.

³⁴ 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.

Tabelle 12: Relevante Anbieter im Gartenmarktbereich ab ca. 1.000 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum

Kommune	Adresse	Betreiber	Gesamtverkaufsfläche in m ² *
Dülmen	Baumschulenweg	Raiffeisenmarkt	1.300
Dülmen	Baumschulenweg	Baumschule Reckmann	2.200
Dülmen	Welte	Baumschule Rüskamp	5.100
Coesfeld	Am Weißen Kreuz	Blumen Mecking	1.200
Coesfeld	Dülmener Straße	Ernsting's Gartencenter	3.800
Coesfeld	Harle	Baumschulen Gottschling	5.700
Haltern	An der Brinkwiese	Blumen Haunert	2.900
Haltern	Annabergstraße	Raiffeisenmarkt	1.400
Haltern	Hauptstraße	Gärtnerei Schwalvenberg	2.000
Lüdinghausen	Hans-Böckler-Straße	Toom Baumarkt	2.400
Senden	Daimlerstraße	Raiffeisenmarkt	1.700

* Gerundete Werte

Quelle: eigene Erhebungen 2010

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, sind im Folgenden die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze³⁵) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte mit projektrelevantem Angebot sowie der sonstigen relevanten Einzelhandelslagen aufgeführt.

Ein Großteil der untersuchungsrelevanten Branchen spielt in den meisten zentralen Versorgungsbereichen – so auch im Hauptgeschäftszentrum Dülmen – nur eine deutlich untergeordnete Rolle. Eine Sonderrolle nehmen die **Hauptgeschäftszentren** von **Coesfeld** und **Nottuln** ein. Diese zentralen Versorgungsbereiche umfassen jeweils gemäß den aktuellen Abgrenzungen der jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepte größere Fachmarktbereiche mit zum Teil projektrelevanten Branchen (u. a. „Hagebaumarkt“ in Nottuln und „Fressnapf“ in Coesfeld).

³⁵ 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 13: Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)

Standort	Zoologische Artikel	Bastelartikel	Anglerartikel	Wohneinrichtung	Gartenmöbel	Gartenmarktsortimente	Summe
Hauptgeschäftszentren							
Dülmen	-	-	-	300	100	100	500
Coesfeld	1.300	300	100	1.100	-	1.700	4.400
Haltern	-	-	-	300	-	200	500
Lüdinghausen	-	-	-	1.100	-	< 100	1.100
Nottuln	< 100	-	-	500	1.100	3.000	4.600
Senden	-	100	< 100	100	-	100	300
Ortsteilzentrum							
Senden Ottmarsbocholt	-	-	-	< 100	-	< 100	< 100
Grund-/ Nahversorgungszentren							
Dülmen Buldern	-	-	-	-	-	< 100	< 100
Coesfeld Lette	-	-	-	200	-	200	400
Haltern Sythen	-	< 100	-	100	-	100	100
Lüdinghausen Seppenrade	100	-	-	100	-	200	400
Nottuln Appelhülsen	-	-	-	< 100	-	-	< 100
Sonderstandorte							
Dülmen Münsterstr.	500	-	-	-	-	-	500
Dülmen Quellberg ¹	700	100	100	200	300	2.100	3.400
Coesfeld Dülmener Str.	< 100	-	-	1.400	100	3.900	5.400

¹ inklusive des genehmigten Bestandes des Garten- und Zoofachmarktes Lohmann

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 14: Verkaufsflächen an sonstigen Standorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)

Standort	Zoologische Artikel	Bastelartikel	Anglerartikel	Wohneinrichtung	Gartenmöbel	Gartenmarktsortimente	Summe
Sonstige integrierte Lagen							
Dülmen Kernstadt	500	-	-	-	300	1.200	2.000
Dülmen Hiddingsel	-	-	-	-	-	< 100	< 100
Dülmen Rorup	-	-	-	-	-	100	100
Coesfeld Kernstadt	600	-	< 100	100	-	100	800
Coesfeld Lette	-	-	-	300	-	200	500
Haltern Kernstadt	-	-	-	300	400	100	700
Haltern Hullern	-	-	-	-	-	2.000	2.000
Lüdinghausen Kernstadt	< 100	-	-	100	-	100	100
Lüdinghausen Seppenrade	-	-	-	200	-	100	300
Nottuln Kernstadt	-	< 100	-	200	-	400	600
Nottuln Appelhülsen	200	< 100	< 100	100	-	300	600
Senden Kernstadt							
Senden Ottmarsbocholt	< 100	-	-	100	700	4.000	4.700
Sonstige nicht-integrierte Lagen							
Dülmen Kernstadt	-	-	-	< 100	-	400	500
Dülmen Außenbereich	200	-	-	200	900	2.100	3.500
Dülmen Buldern	100	-	-	700	-	7.400	8.100
Dülmen Hausdülmen	100	-	-	-	-	100	300
Coesfeld Kernstadt	800	-	100	2.200	-	3.700	6.800
Coesfeld Lette	500	< 100	1.000	1.100	500	5.300	8.400
Haltern Kernstadt	-	-	-	-	-	600	600
Lüdinghausen Kernstadt	-	-	-	-	200	-	200
Nottuln Kernstadt	400	-	400	200	-	1.200	2.200
Nottuln Appelhülsen	-	< 100	-	1.000	-	1.200	2.200
Senden Kernstadt	500	-	-	-	300	1.200	2.000
Senden Bösensell	-	-	-	-	-	< 100	< 100

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 15: Geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	Zoologische Artikel	Bastelartikel	Anglerartikel	Wohneinrichtung	Gartenmöbel	Gartenmarktsortimente	Summe
Hauptgeschäftszentren							
Dülmen	-	-	-	0,4	0,1	0,3	0,8
Coesfeld	2,3	1,2	0,2	1,7	-	2,1	7,5
Haltern	-	-	-	0,5	-	0,3	0,8
Lüdinghausen	-	-	-	1,6	-	< 0,1	1,6
Nottuln	0,1	-	-	0,8	1,2	1,7	3,8
Senden	-	0,5	0,1	0,1	-	0,1	0,9
Ortsteilzentrum							
Senden Ottmarsbocholt	-	-	-	< 0,1	-	0,1	0,1
Grund-/ Nahversorgungszentren							
Dülmen Buldern	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Coesfeld Lette	-	-	-	0,2	-	0,2	0,5
Haltern Sythen	-	0,1	-	0,1	-	0,1	0,3
Lüdinghausen Seppenrade	0,2	-	-	0,1	-	0,1	0,4
Nottuln Appelhülsen	-	-	-	0,1	-	-	0,1
Sonderstandorte							
Dülmen Münsterstr.	0,8	-	-	-	-	-	0,8
Dülmen Quellberg ¹	1,1	0,3	0,2	0,3	0,5	2,9	5,2
Coesfeld Dülmener Str.	0,1	-	-	1,3	0,1	3,8	5,2

¹ inklusive des genehmigten Bestandes des Garten- und Zoofachmarktes Lohmann

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 16: Geschätzte Umsätze an sonstigen Standorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	Zoologische Artikel	Bastelartikel	Anglerartikel	Wohneinrichtung	Gartenmöbel	Gartenmarktsortimente	Summe
Sonstige integrierte Lagen							
Dülmen Kernstadt	0,6	-	-	-	0,4	1,1	2,1
Dülmen Hiddingsel	-	-	-	-	-	< 0,1	< 0,1
Dülmen Rorup	-	-	-	-	-	< 0,1	< 0,1
Coesfeld Kernstadt	0,9	-	< 0,1	0,1	-	0,1	1,1
Coesfeld Lette	-	-	-	0,3	-	0,4	0,7
Haltern Kernstadt	-	-	-	0,3	0,4	0,1	0,8
Haltern Hullern	-	-	-	-	-	1,8	1,8
Lüdinghausen Kernstadt	1,0	-	-	0,7	-	0,2	1,9
Lüdinghausen Seppenrade	-	-	-	0,1	-	0,1	0,2
Nottuln Kernstadt	< 0,1	-	-	0,1	-	0,1	0,2
Nottuln Appelhülsen	-	-	-	0,2	-	0,2	0,4
Senden Kernstadt	-	< 0,1	-	0,2	-	0,4	0,6
Senden Ottmarsbocholt	0,3	< 0,1	0,1	0,1	-	0,2	0,7
Sonstige nicht-integrierte Lagen							
Dülmen Kernstadt	< 0,1	-	-	0,1	0,8	2,4	3,3
Dülmen Außenbereich	-	-	-	-	-	1,9	1,9
Dülmen Buldern	-	-	-	< 0,1	-	0,6	0,6
Dülmen Hausdülmen	0,4	-	-	0,3	1,1	1,9	3,6
Coesfeld Kernstadt	0,1	-	-	0,8	-	3,8	4,8
Coesfeld Lette	0,2	-	-	-	-	0,1	0,4
Haltern Kernstadt	1,3	-	0,2	2,7	-	4,6	8,8
Lüdinghausen Kernstadt	0,8	0,1	2,9	1,1	0,5	4,3	9,6
Nottuln Kernstadt	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Nottuln Appelhülsen	-	-	-	-	0,2	-	0,2
Senden Kernstadt	0,7	-	1,3	0,2	-	1,1	3,3
Senden Bösensell	-	< 0,1	-	1,3	-	1,2	2,5

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

7 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von 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 werden³⁶.

Das interkommunale Abstimmungsgebot³⁷ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.³⁸ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.³⁹ Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie erst jüngst erneut in einem obergerichtlichen Urteil bestätigt wurde⁴⁰.

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 ist⁴¹, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsen-

³⁶ 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.

³⁷ Vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

³⁸ 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).

³⁹ 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

⁴⁰ vgl. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁴¹ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

kung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**⁴².

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 substantieller Weise wahrnehmen kann**.⁴³

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 die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente der Vorhaben, die nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (vgl. Kapitel 6.3), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Neben den ermittelten Umsatzumverteilungen stellt hierbei die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine mögliche Kenngröße dar.⁴⁴

⁴² vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁴³ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

⁴⁴ vgl. auch Kuschnerus (2008): Der standortgerechte Einzelhandel, Rdnr. 673ff.

8 Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden gilt es, die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in den Kern- und Randsortimenten zu ermitteln. Dabei wird der in Folge der Erweiterung zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnungen eingestellt, wobei von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** der Vorhabenumsätze innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes ausgegangen wird. Zwar wird voraussichtlich auch ein gewisser Anteil der Vorhabenumsätze auf Streukunden von außerhalb des abgegrenzten Bereiches entfallen; um jedoch einer Worst Case-Betrachtung gerecht zu werden, wurde dieser ohnehin geringe Anteil im Rahmen der folgenden Berechnungen vernachlässigt. Damit sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich (vgl. Kapitel 6) als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt.

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

8.1 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der in Kapitel 3 aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 17 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung der geplanten Einzelhandelsbausteine hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant ist, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt.

Es sind hierbei nur die Standorte aufgelistet, für die sich in einer oder mehreren Branche(n) Umsatzumverteilungen nachweisen lassen. Für alle nicht aufgelisteten, untersuchten Standorte im Untersuchungsraum (vgl. Tabelle 13 und Tabelle 14) bewegen sich die Umsatzumverteilungen in einem nicht-nachweisbaren Bereich von monetär weniger als 0,1 Mio. Euro.

In einigen Branchen sind an keinem der untersuchten Standorte Umsatzumverteilungen nachweisbar. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Bastelartikel
- Wohneinrichtung

■ Gartenmöbel

Diese Branchen sind in Tabelle 17 ebenfalls nicht aufgelistet.

Tabelle 17: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Untersuchungsraum – Worst Case

Standort	Zoologische Artikel		Anglerartikel		Gartenmarkt-sortimente	
	Prozentual	Monetär in Mio. Euro	Prozentual	Monetär in Mio. Euro	Prozentual	Monetär in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentren						
Coesfeld	7 %	0,2	*	*	5 %	0,1
Nottuln	*	*	*	*	9 %	0,2
Sonderstandorte						
Dülmen Münsterstr.	22 %	0,2	*	*	*	*
Coesfeld Dülmener Str.	*	*	*	*	8 %	0,3
Sonstige integrierte Lagen						
Dülmen Kernstadt	21 %	0,1	*	*	19 %	0,2
Haltern Hullern	*	*	*	*	8 %	0,1
Sonstige nicht-integrierte Lagen						
Dülmen Kernstadt	*	*	*	*	18 %	0,4
Dülmen Außenbereich	*	*	*	*	11 %	0,2
Dülmen Buldern	*	*	*	*	18 %	0,1
Dülmen Hausdülmen	*	*	*	*	19 %	0,4
Coesfeld Kernstadt	*	*	*	*	5 %	0,2
Haltern Kernstadt	9 %	0,1	*	*	7 %	0,3
Lüdinghausen Kernstadt	*	*	12 %	0,4	7 %	0,3
Senden Kernstadt	*	*	14 %	0,2	*	*

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

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

Bewertung

- Die ermittelten Umsatzumverteilungen erreichen teilweise Werte von **über 20 %** (Zooartikel) in der Stadt Dülmen und bis zu **14 %** (Anglerartikel) außerhalb, in Anbetracht derer **versorgungsstrukturelle** Auswirkungen nicht auszuschließen sind. In Anbetracht der bereits angespannten Marktsituation in Dülmen selbst wird es hier vor allem in den Kernsortimenten des Vorhabens, Zooartikel und Gartenmarktsortimente, zu erheblichen Wettbewerbswirkungen kommen.
- **Zentrale Versorgungsbereiche** sind nur in zwei Fällen (**Hauptgeschäftszentren Coesfeld und Nottuln**) von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen. Diese zentralen Versorgungsbereiche umfassen jeweils gemäß den aktuellen Abgrenzungen der jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepte Fachmarktbereiche mit zum Teil projektrelevanten Branchen („Hagebaumarkt“ in Nottuln und „Fressnapf“ in Coesfeld). Die hier nachweisbaren Umsatzumverteilungen beziehen sich zum einen auf die nicht-zentrenrelevante Branche **Gartenmarktsortimente**. Diese fallen in ihrer **monetären Größenordnung** so **gering** aus, dass ein **Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen** hier jeweils **ausgeschlossen** werden kann. Die Branche **zoologischer Bedarf** ist in der Stadt Coesfeld gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept als **zentren- und nahversorgungsrelevant** eingestuft. Jedoch sind negative städtebauliche Auswirkungen hier bei Umsatzumverteilungen von maximal 7 % bzw. 0,2 Mio. Euro im Hauptgeschäftszentrum ebenfalls nicht als wahrscheinlich einzustufen.

In der Folge der ermittelten Umsatzumverteilungen würden sich für die Kommunen im Untersuchungsraum die folgenden **Veränderungen der Zentralitäten** in den Kernsortimenten zoologische Artikel und Gartenmarktsortimente ergeben:

Tabelle 18: Veränderung der Zentralität in den Kernsortimenten durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens – Worst Case

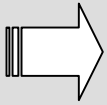
Standort	Zoologische Artikel		Gartenmarktsortimente	
	Zentralität alt	Zentralität neu	Zentralität alt	Zentralität neu
Dülmen (MZ)	1,34	1,66	1,71	1,97
Coesfeld (MZ)	2,04	1,88	2,03	1,92
Haltern (MZ)	0,72	0,66	1,26	1,17
Lüdinghausen (MZ)	1,73	1,57	1,37	1,27
Nottuln (GZ)	0,14	0,11	0,78	0,71
Senden (GZ)	1,02	0,94	1,09	1,03

MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum

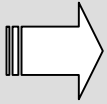
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- In der Stadt **Dülmen** würde es in Folge der Vorhabenrealisierung zu einer Erhöhung der **Zentralität** im **Gartenmarktbereich** von derzeit **1,7** auf dann **2,0** sowie in der Branche **zoologische Artikel** von rd. **1,3** auf dann rd. **1,7** kommen. Während die **Mittelzentren** im Untersuchungsraum, **Coesfeld, Lüdinghausen** und **Haltern**, nach der Vorhabenrealisierung im **Gartenmarktbereich** nach wie vor relativ hohe Zentralitäten von **ca. 1,2** und mehr aufweisen werden, ergibt sich ein nicht unproblematisches Bild der Vorhabenauswirkungen in der Branche **zoologische Artikel** für das Mittelzentrum **Haltern**: Die bereits geringe Zentralität in dieser Branche wird durch die Vorhabenrealisierung weiter sinken.

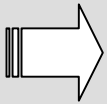
Es lassen sich somit folgende Ergebnisse festhalten:



Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der **Nachbarkommunen** Dülmens ist in Folge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung **nicht zu erwarten**. In Anbetracht der hohen Umsatzumverteilungen sind jedoch für die Sortimente **zoologische Artikel** und **Anglerartikel versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen nicht auszuschließen**.



In **Dülmen** selbst würde es in Folge der Vorhabenrealisierung insbesondere in den Kernsortimenten **zoologische Artikel** und **Gartenmarktsortimente** zu einer deutlichen **Verschärfung der lokalen Konkurrenzsituation** kommen, die es mit den positiven Effekten der Angebotsverbesserung und Zentralitätserhöhung im Mittelzentrum Dülmen abzuwägen gilt.



Als Resultat wird für die Sortimente **zoologische Artikel** und **Anglerartikel** eine Verkaufsflächenreduzierung empfohlen (vgl. Kapitel 8.2). Die Verkaufsfläche in der Branche **Gartenmarktsortimente** kann hingegen noch als verträglich bewertet werden, ist jedoch im Sinne einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit als absolute Obergrenze zu bewerten.

8.2 Empfehlungen zur modifizierten Vorhabendimensionierung

Zur Vermeidung negativer versorgungsstruktureller Auswirkungen wird in den Branchen zoologische Artikel und Anglerartikel eine **Reduzierung der Vorhabenverkaufsfläche** vorgeschlagen. Ziel sollte es hierbei sein, im Umland der Stadt Dülmen in allen Branchen einen Umverteilungswert von 10 % zu unterschreiten. Auch in Dülmen selbst sollte zumindest ein Umverteilungswert von 20 % unterschritten werden, um – bei bereits hohen Zentralitäten im Kernsortiment zoologische Artikel – einer ruinösen Verschärfung der Wettbewerbssituation vorzubeugen. Unter dieser Prämisse werden die folgenden (Tabelle 19) Verkaufsflächenreduzierungen vorgeschlagen.

Tabelle 19: Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung des Vorhabens

Sortiment ¹	Ursprünglich untersuchte Verkaufsfläche (m²)	Empfohlene Maximalverkaufsfläche (m²)	Flächenproduktivität (gerundet in Euro / m²)	Umsatz neu (Mio. Euro)
Zoologische Artikel	1.200	1.000	1.700	1,7
Anglerartikel	250	150	3.200	0,5

¹ zur Spezifizierung der einzelnen Sortimente siehe Tabelle 3

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen bzw. der Differenz möglich.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

Die größte relative Reduzierung um etwa 40 % wird hierbei im Sortiment Anglerartikel vorgeschlagen. Auf ca. 20 % beläuft sich der Reduzierungsvorschlag in der Branche zoologische Artikel. Für die in Tabelle 19 dargestellte, modifizierte Vorhabendimensionierung errechnen sich die folgenden Umsatzumverteilungen (Tabelle 20). Diese fallen erheblich geringer aus und liegen nunmehr mit weniger als 20 % innerhalb und weniger als 10 % außerhalb der Stadt Dülmen in einem Bereich, der keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lässt. Auch städtebauliche Auswirkungen sind in Anbetracht der Umsatzumverteilungen von maximal 6 % in zentralen Versorgungsbereichen in den zentrenrelevanten Branchen auszuschließen.

Tabelle 20: Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Untersuchungsraum bei modifizierter Dimensionierung – Worst Case

Standort	Zoologische Artikel		Anglerartikel	
	Prozentual	Monetär in Mio. Euro	Prozentual	Monetär in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentren				
Coesfeld	6 %	0,1	*	*
Nottuln	*	*	*	*
Sonderstandorte				
Dülmen Münsterstr.	18 %	0,2	*	*
Coesfeld Dülmener Str.	*	*	*	*
Sonstige integrierte Lagen				
Dülmen Kernstadt	18 %	0,1	*	*
Haltern Hullern	*	*	*	*
Sonstige nicht-integrierte Lagen				
Dülmen Kernstadt	*	*	*	*
Dülmen Außenbereich	*	*	*	*
Dülmen Buldern	*	*	*	*
Dülmen Hausdülmen	*	*	*	*
Coesfeld Kernstadt	*	*	*	*
Haltern Kernstadt	*	*	*	*
Lüdinghausen Kernstadt	*	*	7 %	0,2
Senden Kernstadt	*	*	8 %	0,1

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

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

In der Folge der ermittelten Umsatzumverteilungen für die reduzierte Vorhabendimensionierung in der Branche **zoologische Artikel** würden sich für die Kommunen im Untersuchungsraum die folgenden **Veränderungen der Zentralitäten** ergeben (Tabelle 21). Gegenüber der ursprünglichen Vorhabendimensionierung ergibt sich ein stärker nivelliertes Bild.

Tabelle 21: Veränderung der Zentralität in der Branche zoologische Artikel durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens in der modifizierten Dimensionierung – Worst Case

Standort	Zoologische Artikel	
	Zentralität alt	Zentralität neu
Dülmen (MZ)	1,34	1,61
Coesfeld (MZ)	2,04	1,91
Haltern (MZ)	0,72	0,67
Lüdinghausen (MZ)	1,73	1,60
Nottuln (GZ)	0,14	0,11
Senden (GZ)	1,02	0,95

MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum

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

9 Zusammenfassung / Fazit

Die untersuchte Planung sieht in Dülmen die Erweiterung eines bestehenden Garten- und Zoofachmarktes von (genehmigten) 2.900 m² Verkaufsfläche auf 8.850 m² Verkaufsfläche vor. Gemäß den durchgeführten Analysen erstreckt sich das **Einzugsgebiet** des Vorhabens neben der Stadt Dülmen auch auf die Nachbarkommunen Coesfeld, Haltern am See, Nottuln, Senden und Lüdinghausen. Dieses Gebiet wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse als Untersuchungsraum definiert. Innerhalb des Untersuchungsraumes wurde im Sinne der geforderten Worst Case-Betrachtung eine vollständige Umsatzumverteilung der Vorhabenumsätze vorgenommen.

Insgesamt würde sich der **geschätzte Umsatz** des untersuchten Erweiterungsvorhabens auf knapp **11 Mio. Euro** belaufen. Die durchschnittliche **Flächenproduktivität des Vorhabens** läge demnach bei rd. **1.200 Euro / m²**. Der **Umsatzzuwachs** würde **6,1 Mio. Euro** betragen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Garten- und Zoofachmarkt Lohmann um einen langjährig am Standort etablierten Betrieb handelt, wurde nur dieser zusätzlich generierte Umsatz in die Umsatzumverteilungsberechnungen eingestellt.

Die **Bewertung des Erweiterungsvorhabens** kam zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den **landesplanerischen Vorgaben** des **§ 24a LEPro NRW** sowie denen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** der Stadt Dülmen ist in folgenden Punkten gegeben:
 - Lage des Vorhabenstandortes innerhalb eines ASB sowie innerhalb eines Sonderstandortes gemäß Dülmener Einzelhandels- und Zentrenkonzept
 - Erfüllung des landesplanerischen Kongruenzgebotes
 - Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (= 885 m²).
- Eine **Kompatibilitätsproblematik** ergibt sich im Hinblick auf folgenden Aspekt
 - Kein funktionaler Bezug zum Hauptsortiment für das zentrenrelevante Randsortiment Lebensmittel / Wein gegeben
- **Städtebauliche Auswirkungen** wären in Folge der Vorhabenrealisierung **nicht zu erwarten**.
- Innerhalb der Stadt **Dülmen** wäre für die bestehenden Anbieter in den Kernsortimenten Gartenmarktsortimente und vor allem **zoologische Artikel** (hier Umsatzumverteilungen von über 20 %) eine erhebliche Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten. Bei Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % in der Branche **Anglerartikel** wären **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** im Sinne von **§ 11 (3) BauNVO** auch in den Nachbarkommunen der Stadt Dülmen nicht auszuschließen.

Empfehlungen

Als Resultat wurde für die Branchen **zoologische Artikel** und **Anglerartikel** eine **Reduzierung** der ursprünglich untersuchten **Vorhabenverkaufsfläche** vorgeschlagen. Konkret wird empfoh-

len, die zulässige Verkaufsfläche in der Branche **Anglerartikel** auf **150 m²** zu begrenzen (statt ursprünglich untersuchter 250 m²). Für die Branche **zoologische Artikel** wird eine Begrenzung auf maximal **1.000 m²** vorgeschlagen (statt ursprünglich untersuchten 1.200 m²). Somit ergibt sich eine reduzierte Gesamtdimensionierung von 8.550 m² statt ursprünglich untersuchter 8.850 m². In diesem Zusammenhang ist nach gutachterlicher Einschätzung jedoch die Option denkbar, zur „Kompensation“ die Verkaufsfläche im Kernsortiment Gartenmarktsortimente um diesen Differenzbetrag zu erhöhen. Aufgrund der bereits hohen Umsatzumverteilungen in dieser Branche (vgl. Kapitel 8.1) kann dies jedoch nur befürwortet werden, wenn diese Erhöhung umsatzneutral erfolgt, das heißt, wenn der ursprünglich in die Berechnungen eingestellte Umsatz von 5,7 Mio. Euro⁴⁵ in dieser Branche nicht überschritten wird. Eine solche umsatzneutrale Verkaufsflächenerhöhung ist möglich, wenn die höherproduktiven Innenverkaufsflächen in dieser Branche zugunsten einer – überproportionalen – Steigerung der geringerproduktiven Außenverkaufsflächen reduziert werden. Das Verhältnis der Substitution von Innen- durch Außenverkaufsflächen ist hierbei am Verhältnis der Produktivitäten dieser Flächen zueinander zu orientieren⁴⁶. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die in die Untersuchung eingestellte Innenverkaufsfläche von 2.700 m² in der Branche Gartenmarktsortimente einen eher hypothetischen Maximalwert darstellt⁴⁷, dessen vollständige Ausschöpfung betreiberseitig eher unwahrscheinlich ist. Legt man hingegen eine leicht reduzierte Innenverkaufsfläche von 2.600 m² und eine erhöhte Außenverkaufsfläche von 4.215 m² zugrunde, ergibt sich bei einem identischen Umsatzvolumen von 5,7 Mio. Euro eine erhöhte Gesamtverkaufsfläche in dieser Branche von 6.815 m² (vgl. Tabelle 22, Variante 2).

Zusätzlich wird empfohlen, die Branche Lebensmittel / Wein aufgrund ihres fehlenden funktionalen Zusammenhangs zum Kernsortiment nicht zuzulassen. Die Zulässigkeit des Randsortiments Boote und Zubehör auf maximal 100 m² Verkaufsfläche wird hingegen trotz des ebenfalls fehlenden funktionalen Zusammenhangs aufgrund der Nicht-Zentrenrelevanz, der geringen (Umsatz-)Größenordnung und der auch derzeit grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit des Sortiments für vertretbar erachtet. Es würde sich somit die vorliegende, verträgliche Vorhabendimensionierung ergeben (Tabelle 22).

⁴⁵ vgl. Kapitel 3

⁴⁶ 1.400 Euro / m² für Innenverkaufsflächen und 500 Euro / m² für Außenverkaufsflächen (vgl. Kapitel 3)

⁴⁷ vgl. Kapitel 3: Die Verkaufsfläche wurde aus der überbaubaren Grundstücksfläche unter der Annahme einer vollständigen Bebauung des – nicht rechtwinkligen – Grundstücks und einem minimalen Anteil an Nebenflächen errechnet.

Tabelle 22: Verträgliche Vorhabendimensionierung in Varianten (Unterschiede rot hervorgehoben)

Sortiment	Variante 1		Variante 2	
	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Verkaufsfläche (m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Zoologische Artikel	1.000	1,7	1.000	1,7
Bastelartikel mit floristischem Bezug	150	0,6	150	0,6
Anglerartikel	150	0,5	150	0,5
Wohneinrichtung (Dekomaterial, Kunstgewerbe) mit floristischem Bezug ¹	200	0,3	200	0,3
<i>zzgl. saisonaler Aktionswaren Weihnachten und Ostern²</i>	<i>250</i>	<i>0,4</i>	<i>250</i>	<i>0,4</i>
Gartenmöbel	400	0,6	400	0,6
Gartenmarktsortimente (inkl. Blumen Indoor sowie Gartenbaustoffen)	6.515	5,7	6.815	5,7
<i>darunter maximale Innenverkaufsfläche</i>	<i>2.700</i>	<i>3,8</i>	<i>2.600</i>	<i>3,6</i>
Boote und Zubehör	100	0,1	100	0,1
Sonstige Randsortimente ³	35	0,1	35	0,1
Summe	8.550	10,1	8.850	10,1

¹ inklusive dem eher unbestimmten Terminus der „Geschenkartikel zum Kernsortiment“ gemäß Betreiberangaben. Es wird angeregt, diesen Terminus nicht in den B-Plan zu übernehmen, sondern diese Verkaufsflächen unter dem Oberbegriff „Wohneinrichtung“ zu fassen.

² Die saisonalen Waren (Oster- und Weihnachtsartikel) ersetzen zeitweise andere Sortimente. Da es sich nicht um zusätzliche Verkaufsflächen handelt, sind sie bei der Aufsummierung der Verkaufsflächen zur Gesamtverkaufsfläche nicht zu berücksichtigen. Jedoch müssen sie im Rahmen der branchenspezifischen Verträglichkeitsberechnungen und bei der erforderlichen Einhaltung der Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt berücksichtigt werden. Sie werden der Branche Wohneinrichtung zugeordnet.

³ Schnittblumen, Arbeitsbekleidung/-schuhe, Fachliteratur, -tonträger, -videos, und Gartenbeleuchtung; nicht jedoch Lebensmittel.

Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

Für die in Tabelle 22 dargestellte, modifizierte Vorhabendimensionierung liegen die Umsatzumverteilungen mit weniger als 20 % innerhalb und weniger als 10 % außerhalb der Stadt Dülmen in einem Bereich, der keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lässt. Auch städtebauliche Auswirkungen sind in Anbetracht der Umsatzumverteilungen von maximal 6 % in zentralen Versorgungsbereichen in den zentrenrelevanten Branchen auszuschließen.

Für die modifizierte Vorhabendimensionierung ist das Kongruenzgebot gemäß § 24a (3) LEPro NRW erfüllt und nunmehr auch eine vollständige Kompatibilität mit dem **kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Dülmen gegeben.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung verwendeten Sortimentskategorien, die sich an den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs orientieren, nicht exakt mit den Bezeichnungen der **Dülmener Sortimentsliste** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 103f) übereinstimmen. Stattdessen stellen sie überwiegend Konkretisierungen der Sortimente dar (z. B. "Arbeitsbekleidung" als Konkretisierung des Sortiments Beklei-

derung). Im Folgenden (Tabelle 23) wird eine Zuordnung der dieser Untersuchung zugrunde liegenden Sortimentsbezeichnungen zur Dülmener Sortimentsliste gegeben.

Tabelle 23: Zuordnung der in der vorliegenden Untersuchung verwendeten Sortimentsbezeichnungen zur Dülmener Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Sortiment(e) gemäß Untersuchung*	Bezeichnung(en) gemäß Dülmener Sortimentsliste	Bemerkungen
Zoologische Artikel	Zoologischer Bedarf, Tierfutter	identisches Sortiment, abgekürzte Bezeichnung
Bastelartikel mit floristischem Bezug	Künstler-, Hobby- und Bastelartikel	Konkretisierung des Sortiments
Anglerartikel	Waffen, Angler- und Jagdbedarf	Konkretisierung d. S.
Wohn Einrichtung (Dekomaterial, Kunstgewerbe) mit floristischem Bezug zzgl. <i>saisonaler Aktionswaren Weihnachten und Ostern</i>	Wohn einrichtungsaccessoires / Dekorationsartikel Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen	Konkretisierung d. S.
Gartenmöbel	Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen	Konkretisierung d. S.
Gartenmarktsortimente (inkl. Blumen Indoor sowie Gartenbaustoffen)	Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße Baulemente, Baustoffe, Holz	Konkretisierung d. S.
Boote und Zubehör	Sportgroßgeräte / Boote und Zubehör	Konkretisierung d. S.
Schnittblumen	Schnittblumen	identisches Sortiment
Arbeitsbekleidung	sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)	Konkretisierung d. S.
Arbeitsschuhe	Schuhe	Konkretisierung d. S.
Fachliteratur	Sortimentsbuchhandel, Antiquariat Zeitungen und Zeitschriften	Konkretisierung d. S.
Fachtonträger und -videos	Bild- und Tonträger	Konkretisierung d. S.
Gartenbeleuchtung	Lampen und Leuchten	Konkretisierung d. S.

* zur Konkretisierung der in der Untersuchung verwendeten Sortimentsbezeichnungen vgl. auch Tabelle 2

Quelle: Eigene Zuordnung auf Basis von Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dülmen (Fort schreibung). Dortmund, S. 103f

10 Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Untersuchungsraum.....	28
Karte 2:	Lage der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte mit projektrelevantem Angebot im Untersuchungsraum.....	30

Tabellen

Tabelle 1:	Kommunen im Untersuchungsraum.....	8
Tabelle 2:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung.....	10
Tabelle 3:	Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Garten- und Zoofachmarktes, gerundet in m ² – (genehmigter) Bestand und Planung.....	17
Tabelle 4:	Branchenspezifische Flächenproduktivitäten des Vorhabens (Worst Case) – Angaben in Euro / m ²	19
Tabelle 5:	Geschätzte Umsätze der Innen- und Außenverkaufsflächen im Kernsortiment Gartenmarkt.....	20
Tabelle 6:	Geschätztes Umsatzvolumen von (genehmigtem) Bestand und Planung (Worst Case) – Angaben in Mio. Euro	21
Tabelle 7:	Untersuchungsrelevantes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dülmen sowie Planumsatz des Vorhabens – Angaben in Mio. Euro.....	23
Tabelle 8:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet.....	29
Tabelle 9:	Verkaufsflächen im Untersuchungsraum (gerundete Angaben in m ²).....	31
Tabelle 10:	Umsätze im Untersuchungsraum (gerundete Angaben in Mio. Euro)	31
Tabelle 11:	Zentralitäten in den Kernsortimenten im Untersuchungsraum.....	32
Tabelle 12:	Relevante Anbieter im Gartenmarktbereich ab ca. 1.000 m ² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum.....	33
Tabelle 13:	Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m ²).....	34

Tabelle 14:	Verkaufsflächen an sonstigen Standorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m ²)	35
Tabelle 15:	Geschätzte Umsätze in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)	36
Tabelle 16:	Geschätzte Umsätze an sonstigen Standorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)	37
Tabelle 17:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Untersuchungsraum – Worst Case	41
Tabelle 18:	Veränderung der Zentralität in den Kernsortimenten durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens – Worst Case	42
Tabelle 19:	Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung des Vorhabens	44
Tabelle 21:	Prognostizierte branchenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Untersuchungsraum bei modifizierter Dimensionierung – Worst Case	44
Tabelle 21:	Veränderung der Zentralität in der Branche zoologische Artikel durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens in der modifizierten Dimensionierung – Worst Case	45
Tabelle 22:	Verträgliche Vorhabendimensionierung in Varianten (Unterschiede rot hervorgehoben)	48
Tabelle 23:	Zuordnung der in der vorliegenden Untersuchung verwendeten Sortimentsbezeichnungen zur Dülmener Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept	49