

Städtebauliche Wirkungsanalyse

einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
im Ortsteil Enniger in Ennigerloh



Städtebauliche Wirkungsanalyse

**zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
im Ortsteil Enniger in Ennigerloh**

im Auftrag der Stadt Ennigerloh

**Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse**

**unter Mitarbeit von
Jana Fieseler**

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

August 2012

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	Ausgangslage und Aufgabenstellung	7
2	Methodisches Vorgehen.....	9
3	Lage des Vorhabenstandortes und Rahmendaten des Vorhabens.....	11
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum.....	15
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	15
4.2	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Enniger.....	16
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	16
4.4	Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum	17
4.5	Kurzanalyse der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.....	17
4.5.1	Stadtkern Ennigerloh	17
4.5.2	Stadtteilzentrum Vorhelm	18
5	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens	19
5.1	Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben Nordrhein-Westfalens: Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	19
5.2	Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ennigerloh.....	21
6	Auswirkungen des Vorhabens	24
6.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.....	24
6.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung.....	26
6.2.1	Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich.....	27
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	27
7	Schlussfolgerung	28
8	Anhang	30
8.1	Exkurs: Die „10 %-Schwelle“ der Umsatzumverteilung.....	30
8.2	Vorschlag für einen Textbaustein zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan	32

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Ortsteil Enniger liegt im westlichen Stadtgebiet Ennigerlohs, etwa 6 km von der Innenstadt entfernt. Zum 31.12.2011 wohnten rund 3.200 Einwohner in Enniger¹. Die Nahversorgung wurde bislang durch einen kleinen Lebensmittelmarkt (Nachbarschaftsladen) und Lebensmittelhandwerkbetriebe bereitgestellt. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel belief sich somit auf rund 0,11 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner. Dies ist ein Wert, der deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,44 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner liegt.

Aus Altersgründen ist nunmehr eine Schließung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Enniger absehbar, wodurch die Nahversorgung im Stadtteil gefährdet wird. Die nächsten Lebensmittelmärkte im Ennigerloher Stadtgebiet liegen in der Kernstadt, alternativ befindet sich in rund 3 km Entfernung im Ahlemer Stadtteil Vorhelm ein Lebensmittelvollsortimenter. Zur Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung in Enniger ist die Errichtung eines neuen, großflächigen Lebensmittelvollsortimenters in der Diskussion. Avisiert ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m², wobei auch ergänzende Angebote, wie beispielsweise ein Verzehrbereich, geplant sind. Dabei ist es Ziel der Stadt, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Ennigerlohs zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund möglicher Chancen, wie die Aufrechterhaltung der Nahversorgung im Ortsteil Enniger und Risiken, wie die Schwächung oder gar Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen bzw. der Versorgungsstruktur in Ennigerloh selbst oder in den Nachbarkommunen, soll eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.d. § 11 (3) BauNVO erarbeitet werden. Die Wirkungsanalyse dient auf der einen Seite dazu, die positiven und negativen Implikationen der angestrebten Verkaufsflächen aufzuzeigen und auf der anderen Seite ggf. auch - aus städtebaulicher Sicht notwendige - Modifizierungen darzustellen. Somit stehen nicht nur die entsprechenden Umsatzumverteilungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses, sondern im Wesentlichen die sich aus den ökonomischen Größenordnungen ableitenden städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche als auch auf die verbrauchernahe Versorgung. Aufgrund der Lage des Plangebietes / Vorhabens im Ennigerloher Stadtgebiet ist mit einer Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus zu rechnen. Aus diesem Grund müssen auch die Auswirkungen auf die perspektivisch betroffene Nachbarkommune (Ahlen, Stadtteil Vorhelm) mit in die Untersuchungen eingestellt werden.

Ziel der Untersuchung soll es somit sein, eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage zu schaffen, die sowohl als Basis für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt Ennigerloh dient als auch eine belastbare Bewertungsgrundlage in den erforderlichen verschiedenen formalen Verfahrensschritten darstellt.

Folgende Fragestellungen stehen dabei im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben generieren?
- Wie ist der Standortbereich in Enniger unter landesplanerischen / städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?

¹ Quelle: Stadt Ennigerloh, August 2012

- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche im engeren Untersuchungsraum abzugrenzen und wie ist deren Bedeutung / Stabilität einzuordnen?
- Wie stellt sich die Wettbewerbssituation im näheren und weiteren Umfeld des Standortbereiches dar?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im näheren Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die aktuelle lokale und regionale Nachfragesituation dar?
(u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens verbunden?
(Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen).
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodisches Vorgehen

Methodisch stützt sich die Untersuchung der eingangs beschriebenen Aufgabenstellung auf eine zum Untersuchungszeitpunkt aktuelle und valide Datenbasis der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation innerhalb des Untersuchungsraumes. Dies ist unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zwingend erforderlich.

Zur Erhebung der untersuchungsrelevanten Daten ist zunächst die **Definition des Untersuchungsraumes** unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Lage des Vorhabenstandortes vorzunehmen. Da nicht davon auszugehen ist, dass ein gesamtstädtischer oder überörtlicher Wirkungsradius vorliegt, genügt die Eingrenzung des Untersuchungsgebietes auf relevante Stadtbezirke bzw. Ortsteile.

Die vorliegenden Datengrundlagen begründen sich auf einer **flächendeckenden Einzelhandels-erhebung innerhalb des Untersuchungsraumes** (soweit möglich unter Einsatz lasergestützter Erfassungsgeräte) im April 2012. Der erhebungsrelevante Einzelhandel war jedoch auf Betriebe einzugrenzen, die identische Kernsortimente wie das Vorhaben führen oder aber in den relevanten Sortimenten in Summe ihren Angebotsschwerpunkt haben. Im Fokus der Erhebung stehen somit Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Für den Untersuchungsraum liegt eine Datenbasis aus den Jahren 2005 (Ahlen) bzw. 2008 (Ennigerloh) vor, die jedoch - nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung - einer Aktualisierung auf den Untersuchungszeitpunkt bedarf. In Ergänzung einer aktualisierten Einzelhandelsbestandsaufnahme sind **städtebauliche Einschätzungen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche** unter Berücksichtigung des Untersuchungsstandes sowohl in Ennigerloh wie auch in Ahlen sowie eine Einschätzung der aktuellen verbrauchernahen Versorgungssituation erforderlich. Neben dem Rückgriff auf die Ergebnisse der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Städte Ennigerloh (2008) und Ahlen (2006) wird insbesondere auch eine qualitative Analyse im Rahmen einer aktuellen Ortsbegehung vorgenommen.

Der Analyse der **Angebotssituation im Untersuchungsraum**, welche auch die Ermittlung der untersuchungsrelevanten lokalen Einzelhandelsumsätze umfasst, wird die **Analyse der Nachfrageseite** gegenüber gestellt. Die Abbildung der aktuellen Nachfragesituation (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) stützt sich auf sekundärstatistische Daten – u.a. wird auf Werte der **IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2012** – in Verbindung mit Bevölkerungszahlen des Untersuchungsraumes zurückgegriffen.

Die IFH Retail Consultants GmbH veröffentlicht jährlich einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, die das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt oder Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes (Indexwert 100) ermitteln. Liegt die errechnete Kaufkraftkennziffer unter dem Wert 100, so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Diese Bausteine bilden die Grundlage für die sich **anschließenden Berechnung und Bewertungen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens**. Hierzu ist zunächst als wichtigste Ausgangsgröße eine **Umsatzschätzung des Planvorhabens**

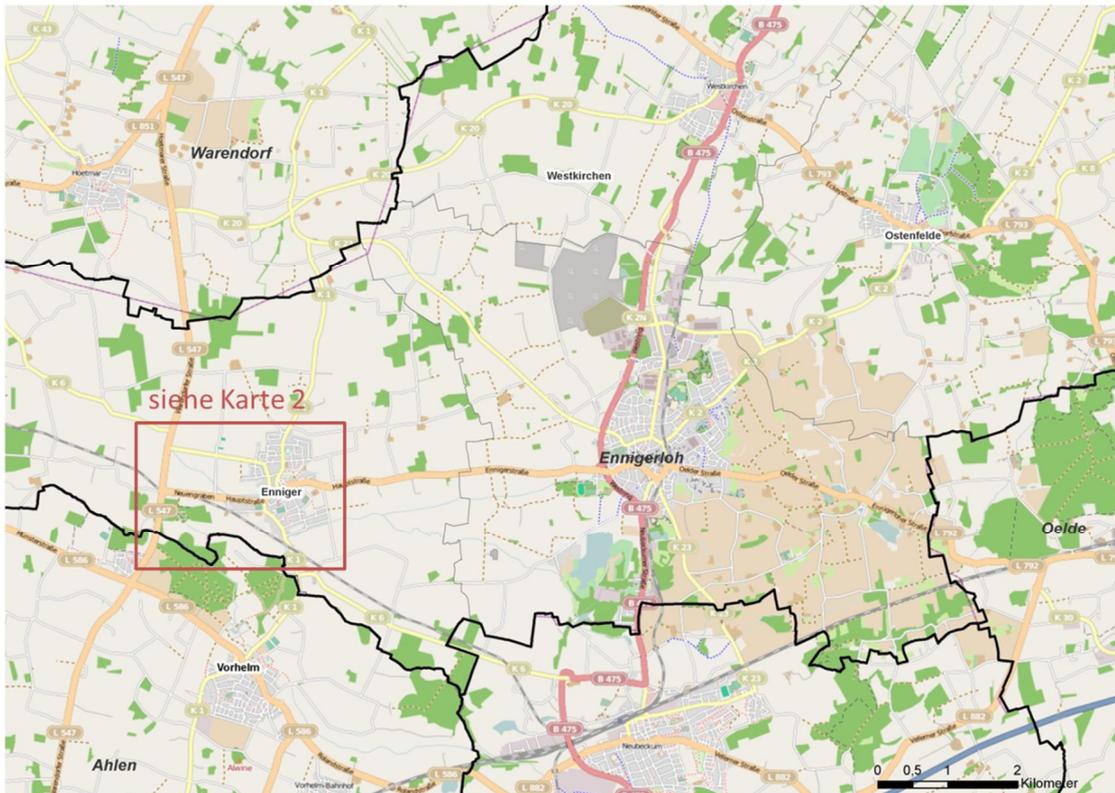
im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ vorzunehmen. Darauf aufbauend werden die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) der Planvorhabenvarianten auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Standorte im Netz der wohnungsnahen Versorgung mit Hilfe einer Modellberechnung quantifiziert. Diese basiert auf einem Gravitationsansatz, der eine Modifizierung des 1962 von David L. Huff konzipierten Gravitationsmodells darstellt und neben den ursprünglichen Komponenten zusätzlich vertiefende Kennwerte und Parameter zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen rechnerisch berücksichtigt. Das rechnerische Umsatzumverteilungspotenzial der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen zu bewerten. Bei der Folgenabschätzung genügt es nicht, sich allein auf die sogenannte 10 %-Schwelle zu beziehen (vgl. dazu Exkurs im Anhang: *Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung*), vielmehr ist es unabdingbar, auch die städtebaulichen Implikationen zu berücksichtigen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung werden, basierend auf den getätigten Analysen, maximale Verkaufsflächengrößenordnungen für die beiden grundsätzlich zu untersuchenden Varianten definiert, die als städtebaulich verträglich i.S.v. § 11 (3) BauNVO eingeordnet werden können. Dabei kann das Ergebnis möglicherweise eine Ableitung einer höheren Verträglichkeitsschwelle, als ursprünglich in die Untersuchung eingestellt, beinhalten, insofern angebots- und nachfrage-seitige sowie städtebauliche Faktoren der örtlichen Situation diese tragen.

3 Lage des Vorhabenstandortes und Rahmendaten des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Stadtgebiet Ennigerlohs im Ortsteil Enniger. Südlich des Ortsteils Enniger liegt das Stadtgebiet Ahlens, im Norden liegt die Stadt Warendorf (vgl. Karte 2).

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes

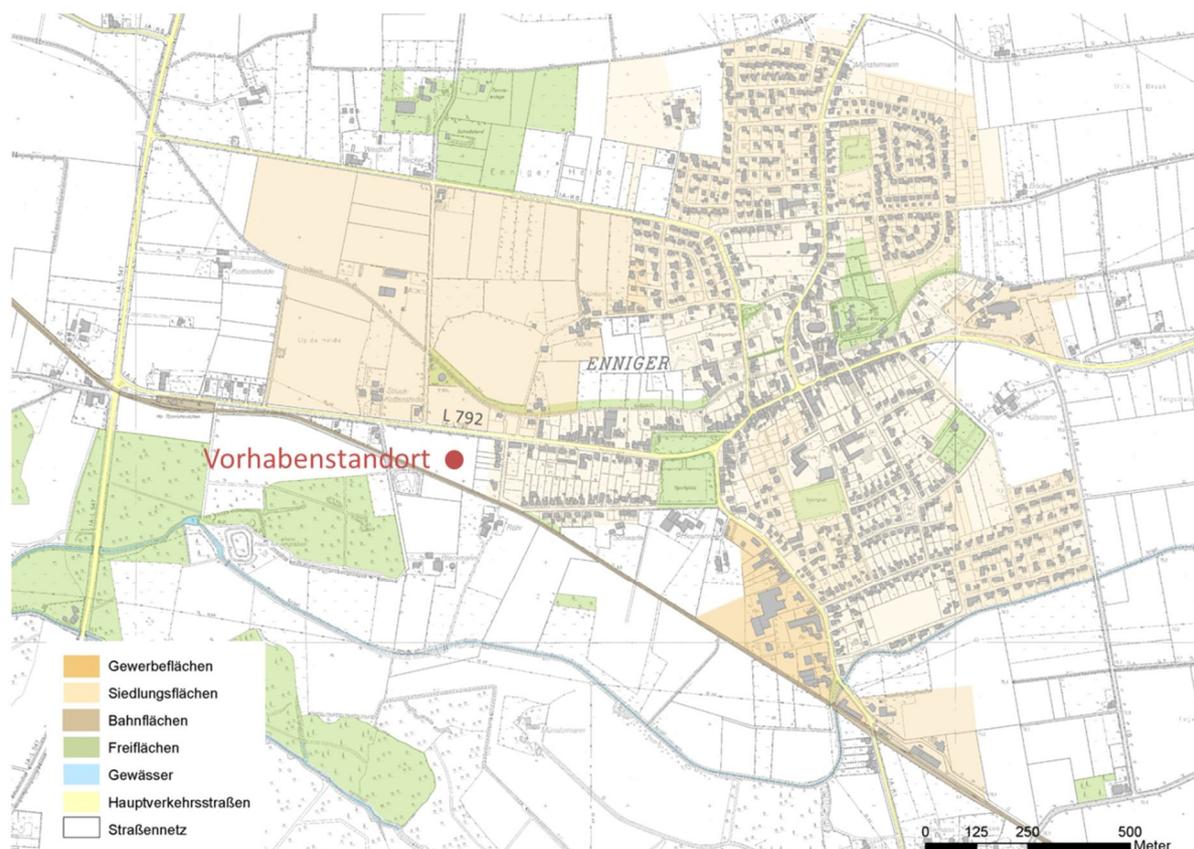


Quelle: © 2012 OpenStreetMap

Der Vorhabenstandort wird begrenzt durch die L792 im Norden und die Eisenbahnstrecke im Süden (vgl. Karte 2).

Im Ortsteil Enniger wurde im Rahmen des 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das in der benachbarten Kommune Ahlen liegende Stadtteilzentrum Ahlen-Vorhelm (rund 2,5 km Luftlinie, 5 min Fahrzeit Pkw) sowie die Ennigerloher Innenstadt (rund 6 km Luftlinie, 8 min Fahrzeit Pkw).

Karte 2: Lage des Vorhabenstandorts in Enniger



Quelle: eigene Darstellung, © 2012 OpenStreetMap, ALK-Daten © Kreis Warendorf

Rahmendaten des Vorhabens

Am Vorhabenstandort ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von **rund 1.200 m²** (inkl. Verzehrereich Bäckerei) geplant. Dieser umfasst im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente. Die geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen, welche auf die Branchen- bzw. Sortimentsstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh übertragen wurden, werden in Tabelle 1 dargestellt. Diese sind im Sinne von Maximalwerten in die städtebauliche Wirkungsanalyse einzustellen, hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu bewerten und ggf. zu modifizieren, um so in den aufzustellenden Bebauungsplan einfließen zu können.

Bei der Bestimmung der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche bzw. der Zuordnung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen zur Branchenstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh (2008)² wurde folgende Verkaufsflächendefinition zu Grunde gelegt:

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, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem

² Vgl. dort Tabelle 1, Seite 18

Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden³.

Davon zu unterscheiden und damit nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind Lagerflächen oder auch Vorbereitungsräume (z.B. zur Portionierung von Fleisch für die Selbstbedienungstheke). Hinsichtlich des Umgangs mit **Pfandraumen** ist ein aktueller obergerichtlicher Beschluss des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 zu berücksichtigen. Danach ist nicht der gesamte Pfandraum (mithin auch die Fläche, die für die Lagerung der Pfandflaschen benötigt wird) der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, sondern nur die Fläche, die auch tatsächlich vom Kunden begangen werden kann. Diesen Raum könnte man funktional mit Pfandabgaberaum bezeichnen und sollen ihn somit von dem eigentlichen Pfand(lager)raum auch begrifflich trennen.

Streitgegenständlich ist häufig die Berücksichtigung der Aufstellflächen für Einkaufswagen. Hierzu hat sich das OVG NRW in dem vorstehenden Beschluss geäußert. Danach zählen **außerhalb des Gebäudes befindliche Aufstellflächen für Einkaufswagen nicht** zur Verkaufsfläche.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen zum Vorhaben Lebensmittelvollsortimenter in Enniger

Warengruppe	geplante, sortiments-spezifische Verkaufsflächen in m ²	Zentrenrelevanz gemäß Ennigerloher Sortimentsliste
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bedienungsbackshop mit 20 m ² Verkaufsfläche)*	1.020	nahversorgungsrelevant
Schnittblumen, Topfpflanzen (indoor)	20	nahversorgungsrelevant
Zoologische Artikel (hier: Kleintierfutter)		nicht-zentrenrelevant
Gesundheit und Körperpflege	50	nahversorgungsrelevant
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	20	zentrenrelevant
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	30	zentrenrelevant
Sonstige Non-food-Sortimente	30	zentrenrelevant / nicht-zentrenrelevant
(untersuchungsrelevante) Verkaufsfläche, gesamt	1.170	
Verzehbereich Backshop	30	
Verkaufsfläche zzgl. Verzehbereich	1.200	

Quelle: K+K, Klaas und Kock B.V.

* ohne Verzehbereich

Der Angebotsschwerpunkt liegt erwartungsgemäß im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (92 % der Verkaufsfläche), während zentrenrelevante wie auch nicht-zentrenrelevante Sortimente (jeweils gemäß Ennigerloher Sortimentsliste, 2008) eine deutlich untergeordnete Rolle spielen (Ergänzungsfunktion).

³ Diese Definition der Verkaufsfläche wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Branchenspezifische Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die einschlägige Rechtsprechung⁴ verlangt das Aufzeigen 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 entsprechender 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. Den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen sind somit jeweils maximale Rahmendaten eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Im vorliegenden Fall ist dabei zu berücksichtigen, dass der im Bebauungsplan festzusetzende Betriebstyp bereits definiert ist. Vor diesem Hintergrund basieren die nachfolgenden Berechnungen auf den am Vorhabenstandort voraussichtlich maximal erzielbaren branchenspezifischen Flächenproduktivitäten.

Auf Basis der sortimentspezifischen Verkaufsflächen für das Vorhaben (vgl. Tabelle 1) wurden für die einzelnen Branchen Umsätze abgeleitet, die in die Berechnungen einzustellen sind. Dabei ist festzuhalten, dass bei branchenspezifischen Umsätzen von weniger als 0,2 Mio. Umsatzumverteilungen im rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich liegen. Das trifft für alle Rand- und Nebensortimente zu, so dass für diese keine Umsatzumverteilungsrechnung angestellt wird. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass bei Verkaufsflächen einzelner Rand- und Nebensortimente bis maximal 50 m² keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nachweisbar bzw. zu erwarten sind. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens liegt im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, für das die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit im Weiteren vorgenommen wird.

Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens

Warengruppe	Flächenproduktivität (Euro/m ²)*	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bedienungsbackshop mit 20 m ² Verkaufsfläche)*	3.500*	1.020	3,6
Schnittblumen, Topfpflanzen (indoor) / Zoologische Artikel (hier: Kleintierfutter)	3.700	20	< 0,2
Gesundheit und Körperpflege	3.300	50	< 0,2
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	3.200	20	< 0,2
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	3.200	30	< 0,2
Sonstige Non-food-Sortimente**	3.000	30	< 0,2
Gesamt	3.500	1.170	4,1

Quelle: eigene Berechnungen

* gewichtete Flächenproduktivität Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung eines integrierten Getränkemarktes bzw. Lebensmittelhandwerksbetriebes

** unterschiedliche Einzelsortimente aus dem Non-Food-Bereich

⁴ 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.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

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

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten 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.

Der Vorhabenstandort liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteil Ennigers. Eine regionale Pkw-Erreichbarkeit ist vor allem über die Landstraße L792 gegeben. Die Lage des Standortes bietet den Bewohnern Ennigers nur z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist aufgrund der räumlichen Nähe und nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der bevorzugten Pkw-Nutzung im ländlichen Raum eine gute Erreichbarkeit des Standortes vom Stadtteil Ahlen-Vorhelm aus gegeben. Im Rahmen der Analysen ist auch zu berücksichtigen, dass Enniger selbst derzeit relativ hohe Kaufkraftabflüsse verzeichnet, die durch die Vorhabenrealisierung voraussichtlich teilweise „zurückgeholt“ werden können und sich entsprechend an den Wettbewerbsstandorten in Ennigerloh selbst, wie auch in Ahlen-Vorhelm als Umsatzumverteilungen niederschlagen werden.

Ausgehend von den dargelegten Annahmen und der Versorgungsfunktion des Vorhabens (Nahversorgung) wird als **Untersuchungsraum** das Stadtgebiet von Ennigerloh sowie der Stadtteil Vorhelm der unmittelbar angrenzenden Nachbarkommune Ahlen definiert.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten Worst-Case-Ansatz. Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich.

4.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Enniger

Insgesamt leben im Ennigerloher Ortsteil Enniger rund **3.200 Einwohner** (rund 16 % der Bevölkerung Ennigerlohs) mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 6,7 Mio. Euro**.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Ennigerloh liegt mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern von **99,2** leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100), für die Nachbarkommune Ahlen wird ein etwas niedrigeres Niveau von 93,3 ausgewiesen⁵.

4.3 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 flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt.

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 Ennigerloh und Ahlen-Vorhelm.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel gibt die folgende Tabelle

Tabelle 3: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (gerundete Angaben)

Stadtteil / Zentraler Versorgungsbereich	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Stadtteil Enniger	310*	1,5
Stadtteil Ennigerloh	6.950	32,0
<i>davon im Hauptzentrum Stadtkern</i>	<i>2.060</i>	<i>9,5</i>
Stadtteil Ostenfelde	960	4,4
Stadtteil Westkirchen	850	2,8
Stadtteil Ahlen-Vorhelm	1.180	5,2
<i>davon im Stadtteilzentrum Vorhelm</i>	<i>1.170</i>	<i>5,1</i>

* zum Zeitpunkt der Erhebung mit Edeka Bäumker
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

⁵ Quelle: IBH Retail Consultants GmbH, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2011

Insgesamt wurden in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund **10.100 m² Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein Umsatz von **rund 46 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Dabei entfällt auf Lagen in zentralen Versorgungsbereichen ein Anteil von jeweils rund 32 %.

4.4 Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum

Die untersuchungsrelevante Versorgungsstruktur (Nahrungs- und Genussmittel) ist geprägt durch die **zentralen Versorgungsbereiche Ennigerloh Stadtkern und Ahlen-Vorhelm** (vgl. dazu Kapitel 4.5). Daneben ergänzen **solitäre Standorte** die Versorgungsstruktur. Neben kleinflächigen Anbietern, wie Lebensmittelhandwerksbetrieben, Hofläden oder Getränkemärkten sind hier insbesondere die strukturprägenden Anbieter in den Ennigerloher Stadtteilen zu nennen, dazu zählen im Hauptort Ennigerloh der Verbrauchermarkt Marktkauf Junkerkalefeld (Westkirchener Straße) sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi (Ostenfelder Straße) und Lidl (Neubeckumer Straße), außerdem jeweils ein Lebensmittelvollsortimenter in Ostenfelde (Eckeystraße) und in Westkirchen (Warendorfer Straße).

4.5 Kurzanalyse der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Im Folgenden erfolgt eine Kurzcharakterisierung der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche, dabei handelt es sich zum einen um das Hauptzentrum Stadtkern Ennigerloh und zum anderen um das Stadtteilzentrum Vorhelm in der Nachbarkommune Ahlen.

4.5.1 Stadtkern Ennigerloh

Der Stadtkern bzw. Hauptgeschäftsbereich von Ennigerloh liegt im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Ennigerloh (Stadtteil Ennigerloh). Er schließt im Westen den historischen Altstadtbereich ein und reicht im Osten unter Berücksichtigung des gewachsenen Hauptgeschäftszentrums entlang der Geiststraße und der Alleestraße bis zum Bürgermeister-Hirschmann-Ring. Im Norden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße und wird im Süden durch die Elmstraße begrenzt. Die konkrete Abgrenzung ist dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ennigerloh (2008) zu entnehmen.

Die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 20 % der Verkaufsfläche im Ennigerloher Stadtkern eine prägende Stellung ein. Dabei stellt der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Recker (rund 1.600 m² Verkaufsfläche) einen wesentlichen Frequenzerzeuger und großflächigen Magnetbetrieb für den Hauptgeschäftsbereich dar. Kleinere Anbieter, überwiegend Bäckereien ergänzen das Angebot in dieser Warengruppe im Stadtkern. Während der Erarbeitung der vorliegenden Studie wurde der Supermarkt Lutz geschlossen (rund 500 m² Verkaufsfläche). Im Bereich nördlich des Rathauses entsteht ein Lebensmitteldiscounter (800 m² Verkaufsfläche), dessen Eröffnung für das Frühjahr 2013 geplant ist⁶. Damit verbunden ist eine Erweiterung der innerstädtischen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

⁶ Vgl. dazu vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alter Dahser Weg“, Ennigerloh-Mitte (EN01), 2011

Versorgungsbedeutung

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtkern in Ennigerloh besitzt eine gesamtstädtische und z.T. auch regionale Versorgungsbedeutung. Es ist ein typischer, innerstädtischer Branchenmix vorhanden, der zum einen seinen Schwerpunkt im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und zum anderen in der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung aufweist. Die entsprechenden Anbieter sind wesentliche Frequenzerzeuger für den zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus ergänzen auch kleinteilige Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe das Angebot. Während der Kernbereich Marktplatz / Geiststraße / Alleestraße eine relativ hohe Kompaktheit und Einzelhandelsdichte aufweist, nimmt diese in den Randbereiche deutlich ab.

4.5.2 Stadtteilzentrum Vorhelm

Das Stadtteilzentrum Vorhelm erstreckt sich im Nordosten der Stadt Ahlen im Stadtteil Vorhelm-Mitte entlang der Hauptstraße (von jenseits der Einmündung Schulstraße bis zur Mühlenstraße) und ist damit sehr langgestreckt.

Es ist kein durchgehender Besatz an Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Vielmehr sind vereinzelte Betriebe locker angeordnet, ohne eindeutig erkennbare Ballung. Unterbrochen wird diese Struktur von zahlreichen reinen Wohngebäuden. Prägender Magnetbetrieb ist ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Kemper) mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei), der sich am nördlichen Ende der Hauptstraße (Einmündung Schulstraße) befindet. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen wird bezüglich dieses Bereiches herausgestellt, dass die Struktur insgesamt kaum den Charakter eines Stadtteilzentrums aufkommen lässt. Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur und der zahlreichen Wohngebäude entwickelt sich keine „Geschäftsatmosphäre“. Auch die Straßenraumgestaltung ist nicht auf die Handelsnutzungen abgestimmt – dies erscheint aufgrund der beschriebenen Struktur allerdings auch nicht erforderlich zu sein.

Versorgungsbedeutung

Das Versorgungszentrum dient der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Vorhelm. Dementsprechend befindet sich der quantitative Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung bzw. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, darüber hinaus ergänzen auch kleinteilige Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe das Angebot. Rund 80% des Verkaufsflächenangebotes in Vorhelm befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

5 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens ist zum einen die Kompatibilität mit den in Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zu überprüfen sowie zum anderen die Zielaussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ennigerloh zu berücksichtigen. Dabei wird in einem ersten Schritt auch die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens untersucht.

5.1 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben Nordrhein-Westfalens: Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel⁷

Bis zum 31.12.2011 regelte das Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) im Rahmen des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a die landesplanerische Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch ein umfangreiches System raumordnerischer Vorschriften. Seit dem 01.01.2012 ist das LEPro NRW nunmehr gänzlich außer Kraft gesetzt, womit auch die – ursprünglich als Ziele der Raumordnung i.S.v. § 3 (1) Nr. 2 ROG erlassenen – landesrechtlichen Vorschriften des § 24a ihre Rechtskräftigkeit verloren haben. Diesen war zudem im Vorfeld durch Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster⁸ sowie des nordrhein-westfälischen Verfassungsgerichtshofs ihr raumordnerischer Zielcharakter aberkannt worden, so dass sie ab diesem Zeitpunkt lediglich als Grundsätze der Raumordnung eine Berücksichtigungspflicht auslösen konnten.

Seit dem 17.04.2012 liegt mit dem **Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalens** (LEP NRW) eine neue raumordnerische Steuerungskonzeption vor, die per Landeskabinettsbeschluss in einer ersten Entwurfsfassung Rechtskraft erlangte und die aktuell im Sinne der „in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung“ bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens **zu berücksichtigen** sind.

Die für das Planvorhaben Enniger relevanten, in Aufstellung befindlichen, landesplanerischen Ziele des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel werden nachfolgend aufgezeigt und bewertet:

**Ziel 1: *Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.***

Im aktuellen Regionalplan sowie im Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplans ist

⁷ Am 17.04.2012 wurde der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel durch das Kabinett beschlossen. Die damit gem. § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vorliegenden sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ sind gem. § 4 (1) ROG in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen und im Rahmen von Ermessensentscheidungen in Bezug auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Sie sind damit hinsichtlich ihrer rechtlichen Bindungswirkung mit Grundsätzen der Raumordnung gem. § 3 (1) Nr. 3 ROG vergleichbar.

⁸ Vgl. OVG NRW, Urt. v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch BVerwG, Beschl. v. 14.04.2010 – 4 B 78.09, OVG NRW, Urt. v. 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE, NWVerfGH, Urt. v. 26.08.2009 – VerfGH 18/08

die Fläche im Übergang zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich und dem Freiraum dargestellt. Derzeit befindet sich eine Fortschreibung des Regionalplans Münsterland (ebenso wie der Landesentwicklungsplan (NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) im Aufstellungsverfahren. Von Seiten der Bezirksregierung wurde bereits festgehalten, dass aus siedlungsstruktureller Sicht der geplante Nahversorger aufgrund seines geringen Flächenbedarfs (von 0,6 ha) mit der ASB-Darstellung im geltenden Regionalplan vereinbar ist. Darüber hinaus wurde in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hinreichend begründet, dass eine im ASB gelegene Fläche im Ortsteil Enniger nicht in Betracht kommt.

Ziel 2: *Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:

- ***eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und***
- ***die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und***
- ***zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.***

Ziel 3: *Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*⁹

Hinsichtlich der Lage eines Vorhabens i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wurde im Rahmen der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 der Stadt Ennigerloh (Nahversorgungsstandort Enniger) hinreichend dargelegt, dass das Bedürfnis einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs besteht und dass eine innerhalb des ASB gelegene Fläche nicht in Betracht kommt (vgl. dazu Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 06.08.2012).

Die Erfüllung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots des in Aufstellung befindlichen Ziels 3 ist für die Schaffung bauleitplanerischer Grundlagen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach dem Willen der Landesplanungsbehörde zwingend. Der erforderliche Nachweis wird in der vorliegenden Studie hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung geführt.

⁹ Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (2012): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. S. 6-7.

5.2 Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ennigerloh

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens sind neben den landesplanerischen Vorgaben vor allem auch die Zielaussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ennigerloh zu berücksichtigen. Dieses besagt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, den künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf entsprechende Standorte im Ennigerloher Stadtgebiet gelenkt werden sollen. Zur Umsetzung der Ziele werden im Einzelhandelskonzept Steuerungsgrundsätze formuliert (vgl. dort Kapitel 7.4). Im Hinblick auf das Planvorhaben ist der Grundsatz 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten heranzuziehen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. An Standorten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche sind solche Betriebe nur in Ausnahmefällen zulässig. Im Einzelfall ist dabei nachzuweisen, dass

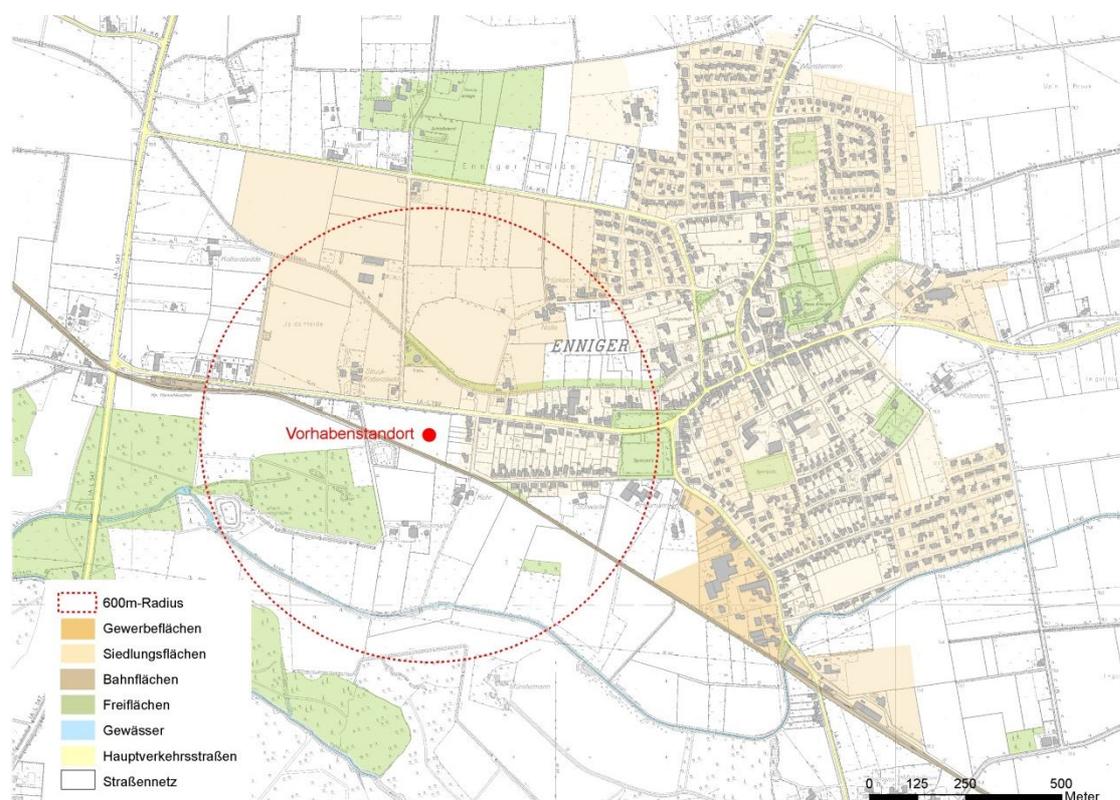
- für das Gebiet ein Versorgungsdefizit besteht,
- an anderen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes keine zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen sind,
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage errichtet werden soll sowie
- von einer Nahversorgungsfunktion auszugehen ist.

Im Hinblick auf die Schließung des Lebensmittelmarktes in Enniger besteht ein Defizit hinsichtlich der Nahversorgung mit Waren der kurzfristigen Bedarfsdeckung (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind der Stadtkern Ennigerloh sowie das Stadtteilzentrum Vorhelm in der Nachbarkommune Ahlen.

Im Sinne der Einzelhandelskonzepte der Stadt Ennigerloh bzw. der Stadt Ahlen ist im Einzugsbereich des Vorhabens keine Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche vorgesehen.

Der Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt befindet sich in einer Siedlungsrandlage, außerhalb des ASB. Es wird nur ein Teilbereich des Siedlungskörpers des Ortsteils Enniger durch den 600-m-Radius des Vorhabens abgedeckt (vgl. Karte 3). Eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung ist somit nur z.T. gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach eingehender Prüfung festgestellt wurde, dass eine im ASB gelegene Fläche im Ortsteil Enniger nicht in Betracht kommt (vgl. dazu Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes). Eine Überschneidung mit den 600-m-Radius umliegender Standorte von Lebensmittelmärkten findet nicht statt.

Karte 3: Vorhabenstandort in Enniger mit 600-m-Radius der fußläufigen Erreichbarkeit



Quelle: eigene Darstellung, © 2012 OpenStreetMap, ALK-Daten © Kreis Warendorf

Von einer Nahversorgungsfunktion kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem fußläufigen Einzugsbereich (der entsprechend des siedlungsräumlichen Zusammenhangs und städtebaulicher Barrieren ggf. weiter oder enger als der idealtypische 600 m-Radius gefasst werden kann) realisierbar ist, also über eine entsprechende Mantelbevölkerung verfügt.

Ein auf die Nahversorgung ausgerichteter einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu 35 % Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren¹⁰, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen. Leicht darüber liegende Werte der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung können in diesem Nahversorgungsbereich im Ausnahmefall noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs begründet. Sofern die rechnerisch notwendige sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung über diesem Wert liegt, ist von einem größeren Einzugsgebiet auszugehen, wodurch ein solches Vorhaben nicht primär der Nahversorgung dient. Damit können Auswirkungen auf andere Angebotsstandorte, insbesondere zentrale Versorgungsbereiche, verbunden sein.

¹⁰ Vgl. u.a. Prüfungs- und Genehmigungspraxis für großflächige Einzelhandelsbetriebe Bezirksregierung Köln: Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11(3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“, November 2004

Mögliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens¹¹ :

Erwarteter Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittelvollsortimenter (1.200 m ² Gesamtverkaufsfläche ¹²).....	3,6 Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk pro Einwohner und Jahr in Enniger	2.079 Euro ¹³
im Ortsteil Enniger	6,7 Mio. Euro
Abschöpfung von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk)	2,3 Mio. Euro
Kaufkraftabschöpfung durch Vorhaben	54 %

In der geplanten Größenordnung liegt das Vorhaben mit einer Kaufkraftabschöpfung von 54 % über dem Orientierungswert von 35 %. Im Hinblick auf den kompakten Siedlungskörper des am Stadtrand Ennigerlohs gelegenen Ortsteils Enniger, der von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben wird, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben hier der Nahversorgung dient, aber dennoch z.T. auch auf eine Kaufkraftabschöpfung abzielt, die über die reine Nahversorgung des Ortsteils Enniger hinausgeht. Insbesondere aufgrund der Nähe des zentralen Versorgungsbe- reichs in Ahlen-Vorhelm sowie mögliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Enniger- loh sind Auswirkungen auf die umliegenden Zentren und die bestehende Grundversorgungs- struktur nicht ausschließen. Erst wenn ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher / wettbewerb- licher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen in der folgenden Wirkungsanaly- se (vgl. Kapitel 6) ausgeschlossen werden kann, ist eine Kompatibilität mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ennigerloh gegeben.

¹¹ Die Prüfung bezieht sich auf das Kernsortiment des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Für die Randsortimente ist aufgrund der geringen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteile pro Warengruppe generell von einer Tragfähigkeit auszugehen.

¹² Der Berechnung zu Grunde liegen 1.020 m² Verkaufsfläche für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie eine gewichtete Flächenproduktivitäten.

¹³ Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012

6 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden die aufgrund der konkreten Vorhabendimensionierung induzierten, sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen errechnet und diese hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet. Neben der – rechtlich notwendigen – städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des Vorhabens für die **Nachbarkommunen** nach § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB soll hierbei auch das Kriterium der Verträglichkeit für den **Ennigerloher Stadtkern (zentraler Versorgungsbe- reich) und die Versorgungsstruktur** gewährleistet sein. Für diese Dimensionierung werden die branchenspezifischen Auswirkungen des Vorhabens im Folgenden differenziert abgebildet und bewertet.

Allen Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 2) aufgelisteten Flächenproduktivitäten des Vorhabens zu Grunde gelegt. Bezüglich der Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens wurde für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit, von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** innerhalb des Untersuchungsraumes ausgegangen. Mit den getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt.

6.1 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. Die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung (siehe dazu Exkurs im Anhang) ist 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 werden¹⁴.

Das interkommunale Abstimmungsgebot¹⁵ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.¹⁶ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die

¹⁴ 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.

¹⁵ Vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

¹⁶ 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).

versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.¹⁷

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind 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 ist¹⁸, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**¹⁹.

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.²⁰

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 |

¹⁷ 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

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

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

²⁰ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

6.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Es ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes bestehenden Standorten / Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. In einem Gravitationsmodell wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung der gesamte projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei ergeben sich für einzelne Standortbereiche bzw. insbesondere zentrale Versorgungsbereiche folgende Umsatzumverteilungsquoten.

Tabelle 4: Umsatzumverteilungen nach Angebotsstandorten

Standort / Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. Euro	in %
Zentrale Versorgungsbereiche		
Hauptzentrum Ennigerloh, Stadtkern	0,9	9 %
Stadtteilzentrum Ahlen-Vorhelm	0,5	9 %
Streulagen		
Ennigerloh Enniger	*	*
Ennigerloh Ostenfelde	0,3	7 %
Ennigerloh Stadtkern	1,6	7 %
Ennigerloh Westkirchen	0,3	9 %
Ahlen-Vorhelm	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro werden nicht angegeben, da rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

- Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von 1.020 m² im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind nennenswerte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten. Dabei würden insbesondere die **Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum** absatzwirtschaftlich beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um das Hauptzentrum Ennigerloh Stadtkern und das Stadtteilzentrum Vorhelm in der Nachbarkommune Ahlen. Hier sind jeweils Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 9 % zu erwarten.
- Auch für die Anbieter in Streulagen in den Ennigerloher Stadtteilen Ennigerloh, Ostenfelde und Westkirchen sind Umsatzumverteilungen in Höhe von 7-9% zu erwarten.
- Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“, dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den prognostizierten Umsatzumverteilungen zum Teil auch um einen Rückgewinn bisher abfließender Kaufkraft aus Enniger handelt (vgl. dazu Kapitel 6.3).

6.2.1 Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich

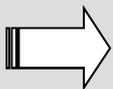
Grundsätzlich kann das Nahversorgungsnetz in Ennigerloh durch das geplante Vorhaben verbessert werden. Umsatzumverteilungen in integrierten Einzellagen von 7-9 % sind zu erwarten. Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation kann aufgrund des gesättigten Marktumfeldes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

6.3 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die folgende Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zielt darauf ab, aus den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen der Berechnungen potenzielle städtebauliche Auswirkungen abzuleiten und qualifiziert zu bewerten.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wurden im Hinblick auf die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in Enniger potenzielle Umsatzumverteilungen von bis zu 9 % für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ermittelt. Betroffen sind primär die dortigen Lebensmittelvollsortimenters. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich bei den prognostizierten Umsatzumverteilungen z.T. auch um Kaufkraft handelt die im Hinblick auf die Nahversorgung dem Ortsteil Enniger „verloren“ ging. Vor dem Hintergrund des Kaufkraftrückgewinns sind die Umverteilungsquoten zu relativieren. Darüber hinaus ist festzuhalten:

- Durch die Schließung des Supermarkt Lutz im Stadtkern Ennigerloh und die geplante Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters im Zentrum werden die rechnerischen Umsatzumverteilungen künftig voraussichtlich tendenziell niedriger ausfallen. Damit wird die Marktposition des Lebensmitteleinzelhandels in der Innenstadt gefestigt. Die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht gefährdet.
- Auch im Stadtteilzentrum Vorhelm ist nicht zuletzt aufgrund der im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu erwartenden geringen Gewinnmargen von einer Verschärfung des Wettbewerbs auszugehen. Die Aufgabe des Lebensmittelmarktes ist allerdings vor dem Hintergrund seiner Nahversorgungsfunktion für den Ahleener Stadtteil Vorhelm eher unwahrscheinlich. Eine Gefährdung der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches ist damit nicht gegeben.



Von der Realisierung des Vorhabens werden keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Stadt Ennigerloh oder der Umlandkommunen ausgehen.

7 Schlussfolgerung

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Enniger in einer Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche sind im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung mit einer vollständigen Umverteilung der prognostizierten Umsatzen im Untersuchungsraum folgende Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort liegt am Rande des Siedlungsbereiches des Stadtteils Enniger. Innerhalb des Stadtteils ist kein zentraler Versorgungsbereich definiert.
- Bei einer vorhabenbezogenen maximalen Verkaufsfläche von **1.020 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop)** wird ein Umsatz von 3,6 Mio. Euro generiert. Für einzelne zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) und nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² sind Umsätze < 0,2 Mio. anzunehmen. Für diese Größenordnung sind Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar, darüber hinaus sind diesbezüglich schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.
- Die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im Stadtteil Enniger liegt im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rund 54 %. **Das Vorhaben dient damit vorrangig der Nahversorgung im Stadtteil Enniger**, wobei seine Ausstrahlung teilweise auch über die reine Nahversorgung hinausgeht.
- Die prognostizierten **Umsatzumverteilungen** in der Branche Nahrungs- und Genussmittel liegen im **Stadtkern Ennigerloh (Hauptzentrum) sowie im Stadtteilzentrum Vorhelm in der Nachbarkommune Ahlen** bei **rund 9 %**.
- Im **Hauptzentrum Stadtkern Ennigerloh** ist bei Umsatzumverteilungen in einer Höhe von 9 % in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** zwar von einer Wettbewerbsverschärfung auszugehen, vor dem Hintergrund der zusätzlichen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich des Rathauses ist jedoch eine **Funktionsgefährdung der Innenstadt nicht zu erwarten**. Auch für das **Stadtteilzentrum Vorhelm** ist insbesondere vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des dort ansässigen Lebensmittelmarktes, mit einer potenziellen Umverteilungsquote von rund 9 % eine Wettbewerbsverschärfung zu erwarten, die jedoch u.a. auch vor dem Hintergrund des Rückgewinns der Kaufkraft nach Enniger zu relativieren ist. Der Lebensmittelmarkt in Vorhelm übernimmt zudem eine Nahversorgungsfunktion für den Ahleener Stadtteil. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in schädliche **städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten**.
- An allen anderen Standorten mit Umsatzumverteilungen zwischen 7-9 % (solitäre Standorte in Ennigerloh) sind **negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO** nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größenordnung (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel max. 1.020 m² Verkaufsfläche inkl. Getränke und Backshop) vor allem der Aufrechterhaltung der Nahversorgung in Ennigerloh dient. Eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ennigerloh sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) ist gegeben.

Zur Ausschöpfung des bauplanungsrechtlichen Feinsteuerungsinstrumentariums wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ zur Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters, mit Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen empfohlen (vgl. dazu Anhang Kapitel 8.2).

8 Anhang

8.1 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“²¹. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. von § 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 Langzeitstudie²²: 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, aus deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde²³.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu an-

²¹ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): 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

²² 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

²³ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

gemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfung 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.²⁴
- 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 %²⁵, über 10 % bis 20 %²⁶ bis hin zu etwa 30 %²⁷
- 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.

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 ist nicht zuletzt aus den Oberhausen-Urteilen des OVG Münster²⁸ abzuleiten. Nach den Oberhausen-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 Zumut-

²⁴ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

²⁵ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

²⁶ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

²⁷ vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

²⁸ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

barkeitsschwelle. 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“.²⁹

8.2 Vorschlag für einen Textbaustein zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan

Es wird die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandels gem. § 11 BauN-VO empfohlen. Folgende Inhalte sind hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung zu berücksichtigen:

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters.

Art der Nutzung:

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² einschließlich eines Backshops (20 m² Verkaufsfläche) sowie eines Verzehrereiches (30 m²). Das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist auf maximal 1.020 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässige Randsortimente sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Ennigerloher Sortimentsliste, dabei darf ein Einzelsortiment eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten.

²⁹ ebenda