



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus

Verträglichkeitsgutachten zu einer
Verkaufsflächenerweiterung



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Gütersloh

Hamburg, Dezember 2020/redaktionell angepasst im Juli 2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus

Verträglichkeitsgutachten zu einer Verkaufsflächenerweiterung

Projektnummer: 21DLP3026

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr/Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Coralie Sucker

Im Auftrag der

Stadt Gütersloh

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Berliner Straße 70 – 33330 Gütersloh

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	III	
Tabellenverzeichnis	IV	
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	9
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	13
4.1	Methodische Vorbemerkungen	13
4.2	Wettbewerb im Raum	13
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	16
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	18
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	18
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	18
5.1.2	Umsatzstruktur	25
5.2	Analyse der städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Ausgangslage im Einzugsgebiet des Vorhabens	26
5.3	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage der Zentren unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	32

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	36
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	36
6.2	Wirkungsprognose	42
6.2.1	Vorbemerkungen	42
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	43
7	Bewertung des Vorhabens	47
7.1	Zu den Bewertungskriterien	47
7.2	Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW (Großflächiger Einzelhandel)	47
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	49
7.4	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh	51
8	Fazit	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Marktkauf SB-Warenhaus	6
Abbildung 3: Marktkauf- Getränkemarkt (Bestand)	6
Abbildung 4: Marktkauf-Technikmarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hans-Böckler-Straße	7
Abbildung 5: Kreuzungsbereich Wiedenbrückerstraße - Hans-Böckler-Straße	7
Abbildung 6: südwestlich angrenzende Fachmärkte	8
Abbildung 7: Gewerbenutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite	8
Abbildung 8: Lage im Raum	10
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	14
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	20
Abbildung 12: Edeka-Schenke, Rhedaer Straße (Zone 1)	21
Abbildung 13: Aldi-Markt, Hans-Böckler-Straße (Zone 1)	22
Abbildung 14: Edeka-Markt, Eichenallee (Zone 1)	22
Abbildung 15: Lidl-Markt, Neuenkirchener Straße (Zone 1)	23
Abbildung 16: Lidl-Markt, Auf dem Stempel (Zone 2)	23
Abbildung 17: Combi-Markt, Spexarder Straße (Zone 2)	24
Abbildung 18: Lidl-Markt, Bielefelder Str. (Zone 2)	24
Abbildung 19: Denns-Biomarkt, Bielefelder Str. (Zone 2)	25
Abbildung 20: NVZ Neuenkirchener Straße	27
Abbildung 21: Elli-Markt im ZVB Innenstadt	28
Abbildung 22: Innenstadtzentrum von Gütersloh	29
Abbildung 23: NVZ Spexard	30
Abbildung 24: Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße	31
Abbildung 25: Kaufland-Markt im ZVB Rheda	33
Abbildung 26: Rossmann im ZVB Wiedenbrück	34
Abbildung 27: real-SB-Warenhaus, Ergänzungsstandort Am Anger	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	37
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	38
Tabelle 9: Marktanteile von Marktkauf + Getränkemarkt (Status quo)	39
Tabelle 10: Umsatzstruktur von Marktkauf + Getränkemarkt (Status quo)	40
Tabelle 11: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung	40
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung	41
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	45

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Gütersloh beabsichtigt für den derzeitigen B-Plan 65/6 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bereich rund um Marktkauf und ein dazugehörigen Getränkemarkt soll als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Aktuell werden durch das SB-Warenhaus Marktkauf ca. 6.067 qm VKF (inkl. Konzessionäre [auch Dienstleistungen und Gastronomie]) betrieben. Dem SB-Warenhaus soll eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit auf 6.200 qm Verkaufsfläche eingeräumt werden. Der dazugehörige Getränkemarkt hat aktuell eine Verkaufsfläche von 738 qm. Der Getränkemarkt soll durch Abriss und Neubau auf dann 1.000 qm VKF Verkaufsfläche erweitert werden.

Es besteht die Frage, ob die Erweiterung der Verkaufsflächen auf sodann 7.200 qm VKF am Gesamtstandort vereinbar mit den landesplanerischen und städtebaurechtlichen Vorgaben ist. Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Wirkungsprognose eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur solche Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben (sog. Deltabetrachtung).

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen (LEP, Regionalplan) und das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gütersloh zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Zu den Erweiterungsmöglichkeiten des Standorts wurde bereits im April bzw. Dezember 2020 eine Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner vorgelegt. Vor dem Hintergrund veränderter Vorhabenplanungen war eine redaktionelle Anpassung der Vorhabenstruktur und darauf aufbauend der Wirkungsanalyse und Vorhabenbewertung erforderlich. Eine Aktualisierung des sozioökonomischen Datenkranzes sowie der Bestandssituation fanden hingegen nicht statt.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen für die periodischen und die aperiodischen Sortimente bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben im Bereich der periodischen Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Drogeriewaren) zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt; die aperiodischen Neben- und Randsortimente wurden allein über den Marktanteil untersucht und bewertet;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;

- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse; hierbei Herleitung flankierender Empfehlungen für die Bauleitplanung (Festsetzungen für den Bebauungsplan).

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen (LEH > 400 qm VKF);
- **Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Kattenstroth der Stadt Gütersloh an der Hans-Böckler-Straße.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts ist über die Hans-Böckler-Straße eingerichtet. Diese führt unweit des Standorts auf die B 61 (Westring bzw. Wiedenbrücker Straße). Diese Bundesstraße durchquert das Gütersloher Stadtgebiet zentral und führt südlich in Richtung Rheda-Wiedenbrück sowie nördlich in Richtung

Bielefeld und stellt somit eine wichtige inner- sowie überörtliche Verkehrsachse dar. Die Hans-Böckler-Straße führt im weiteren Verlauf auf die Kibitzstraße die in Verlängerung den Stadtring Kattenstroth bildet und damit als weitere wichtige Verkehrsachse der Stadt gilt. Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts mit dem MIV kann daher als sehr gut bewertet werden.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über den direkt vor dem Marktkauf-SB-Warenhaus befindlichen Bushaltepunkt ‚Hans-Böckler-Straße‘. Die Haltestelle wird von der örtlichen Linie 216 sowie der überörtlichen Linie 79 in regelmäßigen Abständen bedient. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits geprägt von dem Marktkauf SB-Warenhaus (inkl. Konzessionäre) im Nordosten des Grundstücks sowie durch das Bestandsgebäude des Marktkauf-Getränkemarkts im Südwesten des Standorts. Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich eine großzügige Stellplatzfläche, die zusätzlich durch weitere Stellplätze nördlich des SB-Warenhauses ergänzt werden.

Im **Standortumfeld** sind weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Gewerbenutzungen vorzufinden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich des SB-Warenhauses befindet sich neben einem Hammer-Fachmarkt ein Marktkauf-Technikmarkt. Hier schließen sich gen Süden u.a. der Betrieb einer Verpackungsfirma, eine Baustofffirma sowie KfZ-Betriebe an. Direkt südwestlich des Marktkauf Getränke-markts finden sich mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter, Takko und Schuhpark weitere Einzelhandelsnutzungen. Insgesamt ist die Standortlage überwiegend durch Gewerbe sowie nachrangig durch Einzelhandel geprägt.

Unmittelbar nordwestlich grenzt eine Bahntrasse an. Hinter dieser Barriere erstrecken sich großzügige Wohnnutzungen (vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser) der Stadt Gütersloh.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept 2017 ist der Vorhabenstandort **Teil des Ergänzungsstandorts Hans-Böckler-Straße. Auch in der 1. Teilfortschreibung bleibt die Fläche Teil des Ergänzungsstandorts.**

**Abbildung 2: Marktkauf SB-Warenhaus****Abbildung 3: Marktkauf-Getränkemarkt (Bestand)**



Abbildung 4: Marktkauf-Technikmarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hans-Böckler-Straße



Abbildung 5: Kreuzungsbereich Wiedenbrückerstraße – Hans-Böckler-Straße



Abbildung 6: südwestlich angrenzende Fachmärkte



Abbildung 7: Gewerbenutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Marktkauf-SB-Warenhauses und des Marktkauf-Getränkemarkts in Gütersloh-Kattenstroth. Die **einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Marktkauf-SB-Warenhauses (inkl. Einzelhandels-Konzessionäre)** liegt aktuell bei rd. 5.826 qm. Sonstige aktuelle Flächen innerhalb des Gebäudekörpers des SB-Warenhauses (Dienstleitungen und Gastronomie aktuell rd. 241 qm) sind nicht als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zuzuordnen. Insgesamt umfasst das SB-Warenhaus somit eine Verkaufsfläche (inkl. Gastronomie und Dienstleistungen) von rd. 6.067 qm.

Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses soll auf max. rd. 6.200 qm erweitert werden. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird in den nachfolgenden Berechnungen unterstellt, dass künftig alle Konzessionärsflächen durch Einzelhandel genutzt werden.

Der **Marktkauf-Getränkemarkt** verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 738 qm und soll im Zuge des Neubaus auf rd. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Das Konzept zur Neuaufstellung von Marktkauf stellt sich wie folgt dar:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	5.224	636	5.860
davon SB-Warenhaus (inkl. Konzessionäre)	4.486	374	4.860
davon Getränkemarkt	738	262	1.000
aperiodischer Bedarf (SB-Warenhaus)	1.340	0	1.340
Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche	6.564	636	7.200
sonstige Flächen im SB-Warenhaus (Konzessionäre: Dienstleistungen & Gastronomie)*	241	-241	0
Gesamt	6.805	395	7.200

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; * im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird unterstellt, dass künftig alle Konzessionärsflächen durch Einzelhandel genutzt werden.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.¹

¹ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die nordrhein-westfälische Stadt Gütersloh befindet sich im Norden des Bundeslands und ist Kreisstadt im gleichnamigen Kreis. Sie liegt innerhalb des Regierungsbezirks Detmold (Region Ostwestfalen-Lippe) und grenzt im Nordosten an das Oberzentrum Bielefeld an.

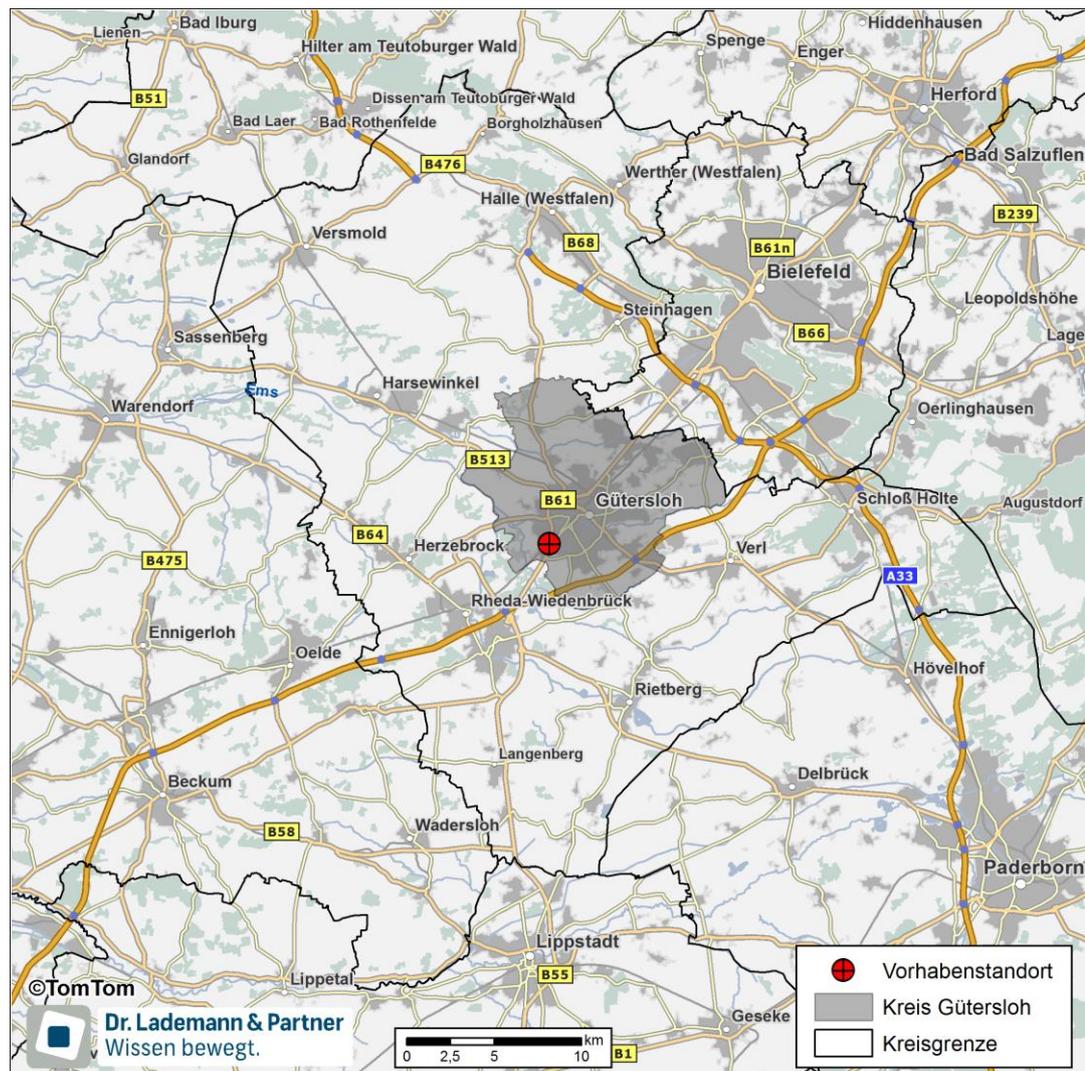


Abbildung 8: Lage im Raum

Die regionale verkehrliche Anbindung der Stadt Gütersloh erfolgt v.a. über die Bundesautobahn A 2 sowie über die beiden Bundesstraßen B 61 und B 513. Während die B 61 das Stadtgebiet von Südwest nach Nordost durchquert und dabei am Rande der Innenstadt entlangführt, zweigt die B 513 von der B 61 am nördlichen Innenstadtring in

Richtung Nordwesten gen Harsewinkel ab. Die B 61 verbindet die Stadt u.a. mit Bielefeld (im Nordosten) und Rheda-Wiedenbrück (im Südwesten). Die Bundesautobahn A 2 (Oberhausen – Hannover) flankiert das Stadtgebiet im Süden. Eine Anschlussstelle ist im Stadtteil Spexard vorhanden. Über diverse Landes- bzw. Kreisstraßen (u.a. L 757, L 788, L 782, K 33, K 36) ist die Kreisstadt Gütersloh auch gut aus dem Umland erreichbar.

Die Stadt Gütersloh ist sowohl mit dem Hauptbahnhof im Zentrum der Stadt als auch mit dem Haltepunkt ‚Isselhorst-Avenwedde‘ an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. U.a. verkehren Regionalbahnen auf den Strecken zwischen Münster und Bielefeld sowie nach Düsseldorf und Minden. Über den Zentralen Omnibusbahnhof am Hauptbahnhof ist die Stadt Gütersloh auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln inner- und überörtlich gut erreichbar.

Insofern kann die **verkehrliche Anbindung** des Mittelzentrums Gütersloh sowohl für den MIV als auch für den ÖPNV als sehr gut bewertet werden.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Gütersloh verlief seit 2015 mit einem jährlichen Anstieg von +1,1 % p.a. positiv. Damit liegt die Einwohnerentwicklung in Gütersloh über dem positiven Trend des Kreises Gütersloh (+0,7 % p.a.) sowie des Bundeslands Nordrhein-Westfalen (+0,4 % p.a.).

Insgesamt lebten in Gütersloh Anfang 2019

rd. 100.200 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Gütersloh im Vergleich

Städte, Kreis, Land	2015	2019	abs.	+/- 15/19	
				in %	Veränderung p.a. in %
Gütersloh	96.085	100.194	4.109	4,3	1,1
Herford	65.538	66.608	1.070	1,6	0,4
Soest	46.925	47.460	535	1,1	0,3
Bielefeld	329.782	333.786	4.004	1,2	0,3
Paderborn	145.176	150.580	5.404	3,7	0,9
Münster	302.178	314.319	12.141	4,0	1,0
Rheda-Wiedenbrück	47.177	48.505	1.328	2,8	0,7
Gütersloh, Kreis	354.463	364.083	9.620	2,7	0,7
Nordrhein-Westfalen	17.638.098	17.932.651	294.553	1,7	0,4

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Gütersloh kann in Anlehnung an die Prognose des statistischen Landesamts², unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Gütersloh daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 100.900 Einwohnern.

Gütersloh verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**³ von 103,9. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Gütersloh (102,7) sowie zum Landesdurchschnitt (99,6) überdurchschnittlich aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Landesplanung wird die Stadt Gütersloh als **Mittelzentrum** eingestuft. Dabei steht die Stadt im intensiven interkommunalen Wettbewerb mit dem Oberzentrum Bielefeld (rd. 19 km nordöstlich). Darüber hinaus sind die Mittelzentren Rietberg (rd. 13 km südlich), Halle/Westfalen (rd. 22 km nördlich) und Rheda-Wiedenbrück (rd. 23 km südwestlich) zu nennen. Zudem ist auf die nächstgelegenen Grundzentren Verl (rd. 10 km östlich), Herzebrock-Clarholz (rd. 13 km südwestlich), Harsewinkel (rd. 14 km nordwestlich) und Steinhagen (rd. 14 km nördlich) hinzuweisen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Gütersloh. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

² Vgl. Landesbetrieb Information und Technik NRW; Gemeindemodellrechnung 2040; Basis 2013

³ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie Straßen- und Bahntrassen zu beachten.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben weiterhin vor allem mit typgleichen SB-Warenhäusern und typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. Aufgrund der Angebotsstrukturen ist dem Markt eine über die reine Nahversorgung hinausgehende Attraktivität und Ausstrahlkraft beizumessen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Im südlichen Teil der Stadt Gütersloh (insb. Ortsteile Kattenstroth, Sundern und Spexard) sind neben dem zu erweiternden SB-Warenhaus zwei Lebensmitteldiscounter, drei Verbrauchermärkte und zwei Supermärkte verortet. Die Wettbewerbssituation ist im Untersuchungsraum der Anzahl nach als moderat zu bezeichnen. Insofern ist davon auszugehen, dass die in Kattenstroth lebenden Einwohner auch die dortigen Nahversorgungsangebote und damit u.a. auf das SB-Warenhaus Marktkauf orientiert sind.

Der nächstgelegene Standort eines SB-Warenhauses befindet sich mit einem Kaufland (ehemals real) rd. 5 km nordwestlich des Vorhabenstandorts. Die nächstgelegenen Standorte von typähnlichen Verbrauchermärkten befinden sich rd. 0,7 bis 3,2 km nordöstlich, östlich bzw. südöstlich des Vorhabenstandorts (Edeka-Markt an der Rhedaer Straße, Edeka-Markt an der Eichenallee in Kattenstroth, Combi-Markt in Spexard, Elli-Markt im Innenstadtzentrum). In westlicher und südlicher Richtung liegt damit eine

moderate Wettbewerbssituation vor, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets gen Rheda-Wiedenbrück auswirkt.

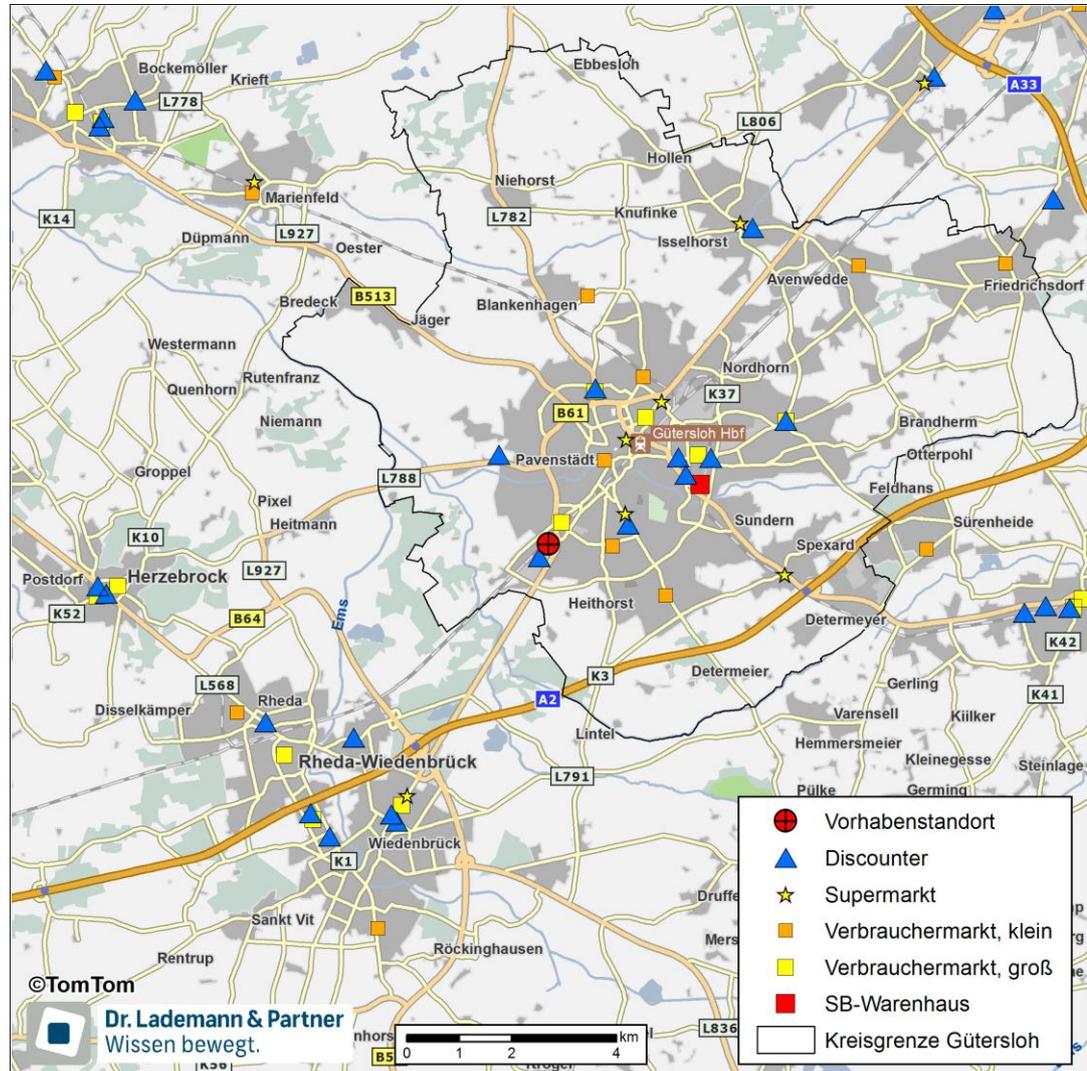


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

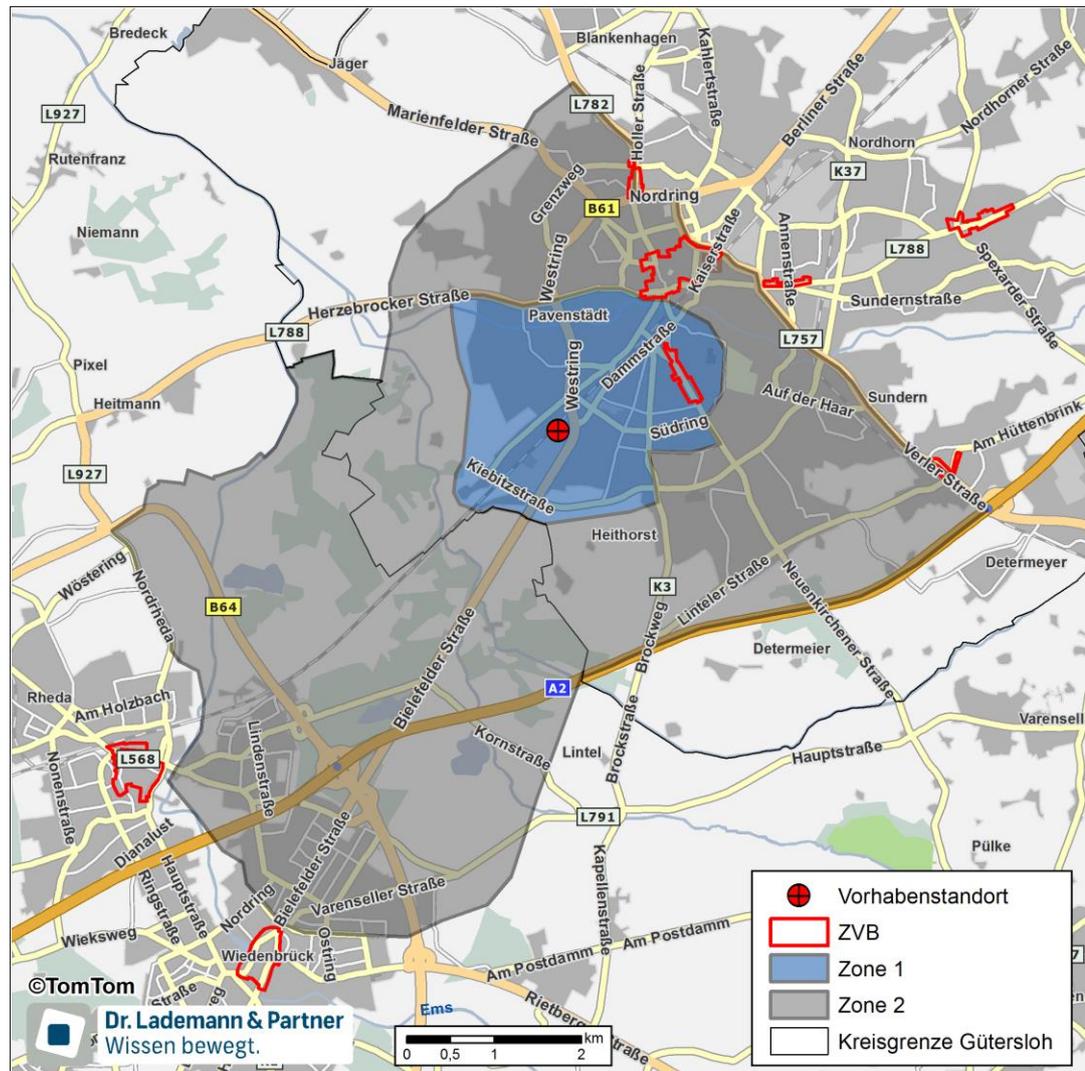


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst zum einen weite Teile des südwestlichen Stadtgebiets von Gütersloh sowie unmittelbar angrenzende Bereiche der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Es wird aufgrund der weiteren Nahversorgungszentren und den dort vorgehaltenen Angeboten begrenzt. Im Osten bilden die L 782 und L 757 die Grenze des Einzugsgebiets. Im Südosten wird dieses durch den Verlauf der A2 begrenzt. Im Westen reicht das Einzugsgebiet bis über die Stadtgrenze von Gütersloh, im Süden reicht es bis zur Breite Straße nördlich der Innenstadt von Wiedenbrück, im Westen bis zur Straße Nordrheda. Die Zone 1 umfasst lediglich Teilbereiche des Gütersloher Stadtgebiets zwischen Herzebrocker Straße im Norden, dem Stadtring Kattenstroth im Süden, der Neuenkirchener Straße/Brunnenstraße im Osten sowie einem Siedlungsbruch im Westen.

In dem **Einzugsgebiet des Vorhabens** leben derzeit etwa 55.100 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht wachsenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 55.400 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Gütersloh

Bereich	2019	2021
Zone 1	16.844	16.970
Zone 2	38.213	38.460
Einzugsgebiet	55.057	55.430

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁴ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 382,9 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 385,5 Mio. € (+2,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 192,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	59,0	133,4	192,4
Aperiodischer Bedarf*	59,2	133,8	193,1
Gesamt	118,3	267,2	385,5

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch vereinzelt Personen (sog. Potenzialreserve) ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Durchreisende, Pendler, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

⁴ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 55.400 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit in 2021 auf etwa 385,5 Mio. € ansteigen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2020 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt⁵.

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

rd. 27.300 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 14.100 qm Verkaufsfläche entfällt mehr als die Hälfte der Angebote auf die Zone 2.

⁵ Der Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße wird hier noch in der Abgrenzung aus dem gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt. Dieses soll im Zusammenhang mit der hier anhängigen Bauleitplanung teillfortgeschrieben werden.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Ergänzungsstandort Hans-Böckler Str.	5	5.924
NVZ Neuenkirchener Straße	8	2.470
Streulage	18	4.825
Zone 1	31	13.219
ZVB Innenstadt	44	4.005
NVZ Spexard	4	610
Streulage Gütersloh	19	3.430
Streulage Rheda-Wiedenbrück	18	6.045
Zone 2	85	14.090
Einzugsgebiet gesamt	116	27.309

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 500 qm/1.000 Einwohner und liegt damit im bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Prospektiv kommt es u.E. darauf an, die bestehenden Angebote in Gütersloh den heutigen Markt Konzepten des Einzelhandels anzupassen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens:

Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus | Verträglichkeitsgutachten zu einer Verkaufsflächenenerweiterung

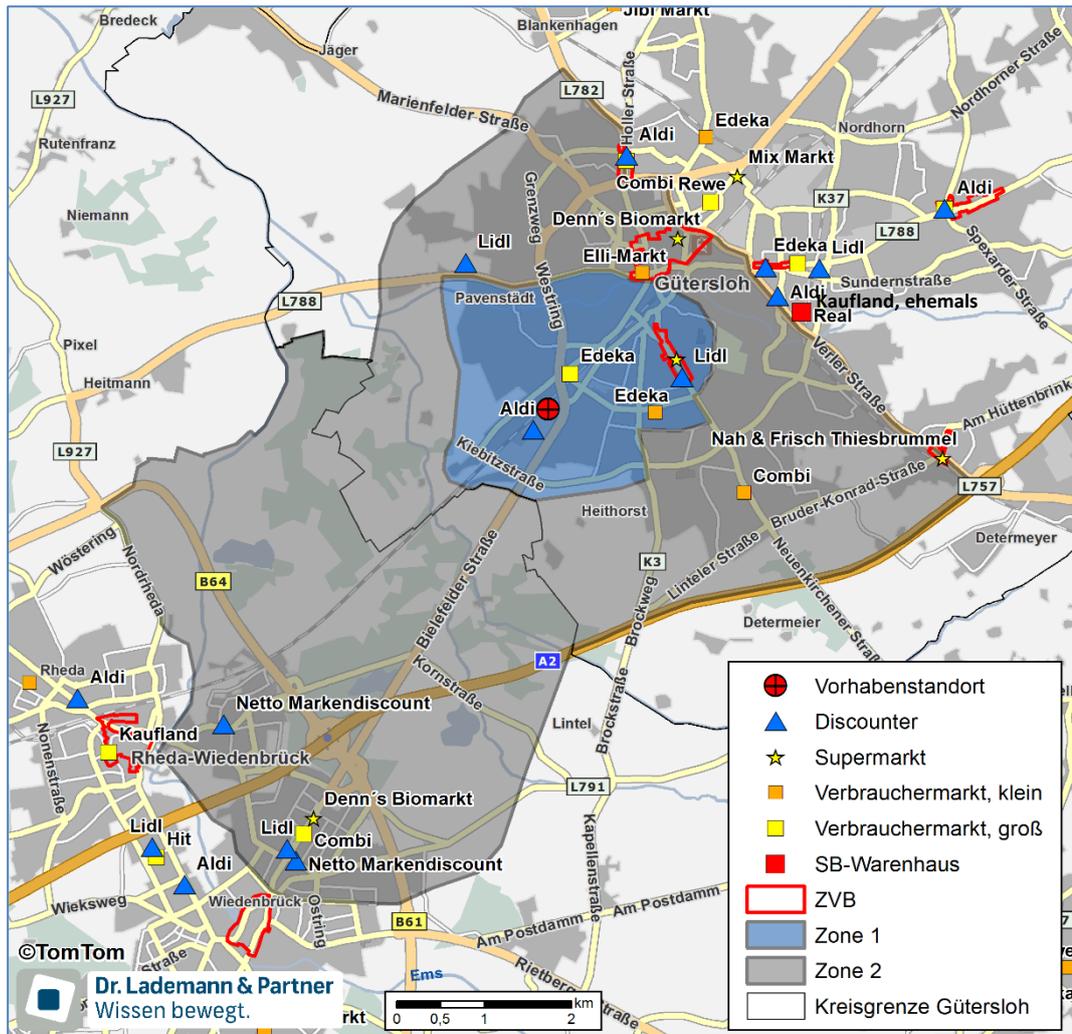


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (LEH > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Marktkauf SB-Warenhaus in Gütersloh-Kattenstroth (Zone 1):

Zone 1:

- Edeka Schenke-Verbrauchermarkt, Rhedaer Straße 43⁶, Gütersloh, Streulage
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Hans-Böckler-Straße 32, Gütersloh, Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Str./Wiedenbrücker Str.⁷
- Edeka-Verbrauchermarkt, Eichenallee 90, Gütersloh, Streulage
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Neuenkirchener Str. 100⁸, Gütersloh, NVZ Neuenkirchener Straße

⁶ Geplante Verkaufsflächenenerweiterung von rd. 2.450 qm auf 3.400 qm VKF.

⁷ In der Abgrenzung aus 2017.

⁸ Planungen eines erweiterten Ersatzneubau nach dem Metropolkonzept (rd. 1.500 qm).

- Orient-Supermarkt, Neuenkirchener Str. 81, Gütersloh, NVZ Neuenkirchener Straße

Zone 2:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Auf dem Stempel 10, Gütersloh, Streulage
- Combi-Verbrauchermarkt, Spexarder Postweg 1, Gütersloh, Streulage
- Elli-Markt, Blessenstätte 22, Gütersloh, ZVB Innenstadt
- Denms-Biomarkt, Strengerstr. 4-6, Gütersloh, ZVB Innenstadt
- Nah & Frisch-Supermarkt, Verler Straße 336, ZVB Spexard
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Gütersloher Str. 75, Rheda-Wiedenbrück, Streulage
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Bielefelder Str. 55, Rheda-Wiedenbrück, Streulage
- Denms-Biomarkt, Bielefelder Str. 114, Rheda-Wiedenbrück, Streulage
- Combi-Verbrauchermarkt, Bielefelder Str. 90, Rheda-Wiedenbrück, Streulage
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Ostring 11, Rheda-Wiedenbrück, Streulage



Abbildung 12: Edeka-Schenke, Rhedaer Straße (Zone 1)

Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus | Verträglichkeitsgutachten zu einer Verkaufsflächenenerweiterung



Abbildung 13: Aldi-Markt, Hans-Böckler-Straße (Zone 1)



Abbildung 14: Edeka-Markt, Eichenallee (Zone 1)



Abbildung 15: Lidl-Markt, Neuenkirchener Straße (Zone 1)



Abbildung 16: Lidl-Markt, Auf dem Stempel (Zone 2)

Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus | Verträglichkeitsgutachten zu einer Verkaufsflächenenerweiterung



Abbildung 17: Combi-Markt, Spexarder Straße (Zone 2)



Abbildung 18: Lidl-Markt, Bielefelder Str. (Zone 2)



Abbildung 19: Denns-Biomarkt, Bielefelder Str. (Zone 2)

5.1.2 Umsatzstruktur

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 122,5 Mio. €.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ergänzungsstandort Hans-Böckler Str.	5.924	25,2
NVZ Neuenkirchener Straße	2.470	10,7
Streulage	4.825	20,6
Zone 1	13.219	56,5
ZVB Innenstadt	4.005	20,5
NVZ Spexard	610	2,6
Streulage Gütersloh	3.430	16,3
Streulage Rheda-Wiedenbrück	6.045	26,6
Zone 2	14.090	66,0
Einzugsgebiet gesamt	27.309	122,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern Lidl und Aldi getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 64 % für das Einzugsgebiet. Der Nahbereich weist dabei eine Zentralität von rd. 96 % auf.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt gut 27.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 122,5 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität deutet auf Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens hin.

5.2 Analyse der städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Ausgangslage im Einzugsgebiet des Vorhabens

NVZ Neuenkirchener Straße

Innerhalb des definierten Einzugsgebiets liegt das Nahversorgungszentrum Neuenkirchener Straße (rd. 2,3 km östlich des Vorhabenstandorts). Die Einkaufslage erstreckt sich dabei entlang der Neuenkirchener Straße zwischen der Schleddebrückstraße im Norden und der Schalückstraße im Süden auf einer Strecke von rd. 750 m.

Als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sind ein Lidl-Lebensmittel-discounter sowie der Orient-Supermarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Getränkemarkt sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Apotheke, Bekleidungsgeschäfte, Weingeschäft).

Das Zentrum verfügt über rd. 2.500 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 10,7 Mio. €) und wird der Funktion der verbrauchernahen Nahversorgung für die Einwohner der angrenzenden Ortsteile Kattenstroth und Innenstadt gerecht⁹. Es ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 20: NVZ Neuenkirchener Straße

Innenstadtzentrum Gütersloh

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum befindet sich nordöstlich im Einzugsgebiet (rd. 2,3 km vom Vorhabenstandort entfernt). Die Innenstadt umfasst den Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße im Norden, der Schulstraße/Feldstraße im Westen, der Kirchstraße/Blessenstätte im Süden sowie dem Verlauf der Bahntrasse im Osten.

Mit einem Elli-Verbrauchermarkt und einem dennis-Biomarkt befinden sich typähnliche Wettbewerbsbetriebe in diesem Zentrum. Ergänzt wird das Angebot von einer Vielzahl klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und

⁹ Lidl plant am Standort einen erweiterten Ersatzneubau nach dem Metropolkonzept (rd. 1.500 qm).

Dienstleistungsangeboten sowie innenstadttypischer Nutzungen (u.a. Rathaus, Theater, Stadthalle). Als weitere Magnetbetriebe der Innenstadt sind neben den Drogeriefachmärkten Rossmann und dm vor allem das Karstadt-Warenhaus, die Modekaufhäuser Klingenthal, Finke, C&A und H&M sowie ein Intersport-Sportfachmarkt zu nennen. Positiv sind v.a. das städtebauliche Ambiente, das gehobene Angebotsniveau und die Angebotsvielfalt hervorzuheben, die v.a. zentrenrelevante Sortimente umfasst. Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsfunktion für die Stadt Gütersloh und ist als stabil zu bewerten.

Das Innenstadtzentrum verfügt zum Erhebungszeitpunkt über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 4.000 qm. Auf dieser wird ein Umsatz von rd. 20,5 Mio. € generiert. Das Angebot des Zentrums fungiert einerseits der gesamtstädtischen Versorgung (v.a. Angebote in der Hauptlage). Der Elli-Verbrauchermarkt fungiert mit der dezentralen Lage im zentralen Versorgungsbereich vorrangig zur Versorgung der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Damit ist das Angebot in der Innenstadt anders profiliert als das Prüfobjekt.



Abbildung 21: Elli-Markt im ZVB Innenstadt



Abbildung 22: Innenstadtzentrum von Gütersloh

NVZ Spexard

Das Nahversorgungszentrum Spexard (rd. 5,9 km vom Vorhabenstandort entfernt) befindet sich in Teilen innerhalb des Einzugsgebiets. Dabei erstreckt sich das Zentrum entlang der Verler Straße sowie der davon abzweigenden Straße Am Hüttenbrink. Ein Nah & Frisch-Supermarkt dient dabei als örtlicher Nahversorger und übernimmt vorwiegend die nahversorgungsrelevante Funktion für den eigenen Stadtteil. Ergänzend finden sich kleinteilige Nutzungen (u.a. Apotheke, Bäcker). Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Straße ist die städtebauliche Qualität als gering einzustufen.

Der Standort verfügt innerhalb des Einzugsgebiets aktuell über rd. 600 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 2,6 Mio. €).



Abbildung 23: NVZ Spexard

Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße/Wiedenbrücker Straße¹⁰

Eine weitere Einkaufslage im Einzugsgebiet ist der im südwestlichen Stadtgebiet von Gütersloh im Stadtteil Kattenstroth gelegene Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße/Wiedenbrücker Straße (= Vorhabenstandort). Diese autokundenorientierte Standortagglomeration überwiegend großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat sich in den letzten Jahrzehnten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Industrie- und Gewerbebetrieben verfestigt. Es handelt sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.

Zu den Magnetbetrieben dieses funktionalen Ergänzungsstandorts zählen der Vorhabenbetrieb (Marktkauf-SB-Warenhaus), ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Hornbach-Bau- und Gartenfachmarkt sowie ein Tedox-Discount-Baufachmarkt. Diese werden durch eine Reihe weiterer Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

Dieser Standort verfügt aktuell über rd. 5.900 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 25,2 Mio. €).

¹⁰ Der Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße/Wiedenbrücker Straße wird hier noch in der Abgrenzung aus dem gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt. Dieses soll im Zusammenhang mit der hier anhängigen Bauleitplanung teiltfortgeschrieben werden.



Abbildung 24: Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße

In der Zone 2 befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Rheda-Wiedenbrück der Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring, der nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Hier finden sich neben dem Verbrauchermarkt Combi die Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto sowie ein denns- Biomarkt. Denns und Lidl zeigen durch kürzliche Neuansiedlungen sehr moderne Verkaufsflächenstrukturen.

Die im Einzugsgebiet liegenden Zentren werden ihrer zugewiesenen Versorgungsfunktion für die umgebenden Siedlungsbereiche gerecht und sind mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Spexard als stabil zu beschreiben. Als prägende Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet sind zudem der Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Straße/Wiedenbrücker Straße (= Vorhabenstandort) sowie der Nahversorgungsstandort Bielefelder Straße/Ostring in Rheda-Wiedenbrück zu nennen.

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage der Zentren unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort sind auch Auswirkungen auf Wettbewerbslagen nicht auszuschließen, die sich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets befinden. U.E. werden sich die Wirkungen dabei auf die nächstgelegenen Zentren konzentrieren.

NVZ Brockhäger Straße

Das Nahversorgungszentrum Brockhäger Straße befindet sich direkt an der Grenze des Einzugsgebiets. Die nahversorgungsrelevanten Angebote befinden sich dabei direkt außerhalb auf der östlichen Straßenseite. Die Einkaufslage erstreckt sich dabei beidseitig entlang der Brockhäger Straße zwischen Nordring (B 61) und Körnerstraße und umfasst zudem den unmittelbar daran angrenzenden Bereich nördlich der Haegestraße.

Als wesentlicher nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb ist neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter ein Combi-Verbrauchermarkt (im Minipreis-Center) zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Rossmann-Drogeriemarkt, einen Getränkemarkt sowie weiteren kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Bäcker, Apotheke).

Das Zentrum verfügt über rd. 3.200 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 12,1 Mio. €) und wird der Funktion der verbrauchernahen Nahversorgung für die Einwohner der angrenzenden Ortsteile Nord und Innenstadt gerecht. Es ist als stabil zu bewerten. Allerdings ist auf die nicht mehr marktgängige Situation der Gewerbeimmobilie mit den aktuellen Mietern Aldi/Kodi hinzuweisen (u.a. hinsichtlich des baulichen Zustands, der Größe der Ladenlokale, Stellplätze und Logistik). Die im Juli 2021 erfolgte Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes auf eine Potenzialfläche des Nahversorgungszentrums wird dazu einen wichtigen Impuls geben.

Innenstadtzentrum Rheda

Der handelsseitig prägende zentrale Versorgungsbereich der Doppelstadt Rheda-Wiedenbrück ist das Innenstadtzentrum Rheda, welcher unmittelbar südwestlich an das Einzugsgebiet des Vorhabens grenzt (rd. 8 km vom Vorhabenstandort entfernt). Das Zentrum wird im Norden durch den Bahnhof der Stadt begrenzt. Es umfasst zudem den Bereich zwischen der Bahnhofstraße im Westen, der Widumstraße/Berliner Straße im Süden, der Schloßstraße im Osten sowie der Wilhelmstraße im Norden.

Mit einem Kaufland-SB-Warenhaus befindet sich ein typgleicher Wettbewerber in diesem Zentrum. Ergänzt wird das Angebot von einer Vielzahl weiterer

Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten sowie innenstadt-typischer Nutzungen (u.a. Rathaus). Als weitere Magnetbetriebe der Innenstadt sind vor allem ein dm-Drogeriemarkt und ein Schuh Okay-Schuhfachmarkt zu nennen.

Das Innenstadtzentrum Rheda verfügt zum Erhebungszeitpunkt über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 4.400 qm. Auf dieser wird ein Umsatz von rd. 21,8 Mio. € generiert. Für die Einwohner im Untersuchungsraum (v.a. aus dem südlichen Einzugsgebiet) stellt der Standort somit derzeit eine Einkaufsalternative für nahversorgungsrelevante Sortimente dar. Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsfunktion und ist als stabil zu bewerten.



Abbildung 25: Kaufland-Markt im ZVB Rheda

Auf der Gewerbebrache an der Kolpingstraße beabsichtigt ein Projektentwickler die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums bestehend aus einem Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Kleinkaufhaus sowie einem Textilfachmarkt. Ein städtebaulicher Wettbewerb dazu fand im Herbst 2019 statt.

Innenstadtzentrum von Wiedenbrück

Ein weiterer zentraler Versorgungsbereich der Stadt Rheda-Wiedenbrück, welcher unmittelbar südwestlich an das Einzugsgebiet des Vorhabens grenzt (rd. 7,6 km vom Vorhabenstandort entfernt), ist das Innenstadtzentrum Wiedenbrück. Das Zentrum umfasst den tradierten Altstadtbereich und wird durch den Verlauf der Lange Straße

im Westen, der Mönchstraße/Wasserstraße im Osten sowie des Langenbrücker Torwalls/Neupförtner Walls im Süden begrenzt.

Die Innenstadt wird durch kleinteilig strukturierte, insbesondere höherwertige und inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe geprägt. Ergänzt wird das Angebot von Gastronomie und Dienstleistungsangeboten. Strukturprägende Wettbewerber des Lebensmitteleinzelhandels sind nicht vorzufinden. Als Magnetbetriebe der Innenstadt sind ein Rossmann-Drogeriemarkt, ein Intersport-Sportgeschäft sowie ein NKD-Bekleidungsgeschäft zu nennen. Als positiv sind v.a. das städtebauliche Ambiente mit seinen denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und das gehobene Angebotsniveau hervorzuheben.

Das Innenstadtzentrum Wiedenbrück verfügte zum Erhebungszeitpunkt über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 1.000 qm. Auf dieser wird ein Umsatz von rd. 7,1 Mio. € generiert. Für die Einwohner im Untersuchungsraum (v.a. aus dem südlichen Einzugsgebiet) stellt der Standort eher untergeordnet eine Einkaufsalternative für nahversorgungsrelevante Sortimente dar.

Das Zentrum erfüllt seine spezifische Versorgungsfunktion und ist hinsichtlich dieser als stabil zu bewerten.



Abbildung 26: Rossmann im ZVB Wiedenbrück

Ergänzungsstandort Am Anger

Innerhalb des Gütersloher Stadtgebiets befindet sich direkt außerhalb des Einzugsgebiets (rd. 4,5 km vom Vorhabenstandort) der Ergänzungsstandort Am Anger mit einem Kaufland SB-Warenhaus (ehemals real).



Abbildung 27: real-SB-Warenhaus, Ergänzungsstandort Am Anger

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens befinden sich drei weitere zentrale Versorgungsbereiche: Das NVZ Brockhäger Straße, die Innenstadtzentren von Rheda und Wiedenbrück. Alle drei Zentren werden ihrer zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht und sind als stabil zu bewerten (NVZ Brockhäger Straße mit geplanter Neuaufstellung des Aldi-Markts). Insbesondere die Brockhäger Straße und Rheda stellen eine Einkaufsalternative für nahversorgungsrelevante Sortimente dar. Als weitere Versorgungsalternative dient der Ergänzungsstandort Am Anger mit dem Kaufland-SB-Warenhaus (ehemals real).

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

Für das Vorhaben nach der Erweiterung ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 6 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 19 %, in der Zone 2 sind etwa 7 % zu erwarten. Die Marktanteile in den aperiodischen Randsortimenten liegen bei rd. 2 %, im Sortiment Bücher/Schreibwaren wird mit max. rd. 7 % der höchste Marktanteil im Schnitt (des Einzugsgebiets) erwartet.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	59,0	133,4	192,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	11,0	8,8	19,7
Marktanteile	19%	7%	10%
Aperiodischer Bedarf gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	59,2	133,8	193,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,0	1,6	3,6
Marktanteile	3%	1%	2%
Bekleidung			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,1	25,1	36,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,5	1,2
Marktanteile	6%	2%	3%
Schuhe/Lederwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,9	6,6	9,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	6%	2%	4%
Heimtextilien			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,9	6,6	9,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	6%	2%	3%
Glas/Porzellan/Hausrat			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,6	14,9	21,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteile	6%	2%	3%
Bücher/Schreibwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,1	9,2	13,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,4	1,0
Marktanteile	13%	5%	7%
sonstiger aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,6	71,5	103,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteile	0,2%	0,1%	0,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	118,3	267,2	385,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	12,9	10,4	23,3
Marktanteile	11%	4%	6%

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

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹¹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 25,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 21,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt. Der Getränkemarkt macht davon rd. 1,8 Mio. € aus.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	5.860	3.740	21,9
davon SB-Warenhaus (inkl. Konzessionäre)	4.860	4.140	20,1
davon Getränkemarkt	1.000	1.800	1,8
aperiodischer Bedarf	1.340	2.950	4,0
Gesamt	7.200	3.600	25,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung ist hier unterstellt, dass künftig alle Konzessionärsflächen durch Einzelhandel genutzt werden.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung bzw. Ersatzneubau bereits am Standort ansässiger Betriebe**. Das bestehende SB-Warenhaus und auch der Getränkemarkt haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil der Bestandsmärkte im Einzugsgebiet auf insgesamt knapp 6 % bzw. 10 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs liegen bei max. rd. 7 % Marktanteil.

¹¹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	58,6	132,5	191,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,4	8,3	18,7
Marktanteile	18%	6%	10%
0,00			
Marktpotenzial (Mio. €)	58,8	133,0	191,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,0	1,6	3,6
Marktanteile	3%	1%	2%
Bekleidung			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,0	24,9	35,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,5	1,2
Marktanteile	6%	2%	3%
Schuhe/Lederwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,9	6,5	9,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	6%	2%	4%
Heimtextilien			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,9	6,6	9,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	6%	2%	3%
Glas/Porzellan/Hausrat			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,5	14,8	21,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,7
Marktanteile	6%	2%	3%
Bücher/Schreibwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	9,1	13,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,4	1,0
Marktanteile	13%	5%	7%
Sonstiger aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,4	71,0	101,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteile	0,2%	0,1%	0,1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	117,4	265,5	382,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	12,4	9,9	22,3
Marktanteile	11%	4%	6%

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

Tabelle 9: Marktanteile von Marktkauf + Getränkemarkt (Status quo)

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

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	5.224	3.990	20,8
davon SB-Warenhaus (inkl. Konzessionäre)	4.486	4.350	19,5
davon Getränkemarkt	738	1.800	1,3
aperiodischer Bedarf	1.340	2.950	4,0
Gesamt (nur Einzelhandel)	6.564	3.770	24,8

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur von Marktkauf + Getränkemarkt (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹²** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 1,1 Mio. € liegen. Dieser entfällt prospektiv vollständig auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	636	1,1
davon SB-Warenhaus (inkl. Konzessionäre)	374	0,7
davon Getränkemarkt	262	0,5
aperiodischer Bedarf	0	0,0
Gesamt	636	1,1

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung ist hier unterstellt, dass künftig alle Konzessionärsflächen durch Einzelhandel genutzt werden.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung

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

¹² Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	59,0	133,4	192,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	1,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,0%	0,3%	0,5%
Aperiodischer Bedarf gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	59,2	133,8	193,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Bekleidung			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,1	25,1	36,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Schuhe/Lederwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,9	6,6	9,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Heimtextilien			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,9	6,6	9,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Glas/Porzellan/Hausrat			
Marktpotenzial (Mio. €)	6,6	14,9	21,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Bücher/Schreibwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	4,1	9,2	13,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
sonstiger aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	31,6	71,5	103,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0%	0%	0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	118,3	267,2	385,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	1,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,2%	0,3%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 0,3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,1 Mio. €, das vollständig auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Die Marktanteilszuwächse im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf liegen bei rd. 1,0 %-Punkt in der Zone 1 und rd. 0,3 %-Punkten in der Zone 2.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandort, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

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

- **Wirkungsmildernd** schlägt zudem zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse ist angesichts einer Zentralität von < 100 % nicht auszugehen.

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

Das Vorhaben wird jedoch einen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie aus Streuumrätsen aus Bereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets erzielen. Diese werden gegen die Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet.

Im Bereich der **Randsortimente (aperiodischer Bedarf)** ist nicht von einem signifikanten Umsatzzuwachs auszugehen. Vor diesem Hintergrund sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,0 Mio. € erzielen (ohne Streuumrätsen). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen knapp 0,7 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (knapp 0,1 Mio. €) – wenngleich nur in einem sehr geringen Maße. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 0,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz¹³ im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 0,3 %.

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

¹³ Ohne die Bestandsumsätze des SB-Warenhauses und des Getränkemarkts, um Wirkungen gegen sich selbst nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

In der Zone 1 werden die Umsatzrückgänge bei rd. 0,7 % liegen. Bezogen auf einzelne Lagen lassen sich die Wirkungen nur bezogen auf die Streulagen nachweisen (rd. 0,6 %). In den anderen untersuchten Lagen sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind. Gleiches gilt für die Auswirkungen in der Zone 2 des Einzugsgebiets.

Auch im Falle einer zeitlich vorgelagerten Umsetzung der Planvorhaben im Einzugsgebiet (Lidl Erweiterung-NVZ Neuenkirchener Straße; Edeka-Schenke-Streulage) liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei höherer Nachfragebindung im Einzugsgebiet weiterhin deutlich unterhalb des 10 % -Schwellenwertes (ebenfalls unter 1 %).

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

Die Hans-Böckler-Straße in Gütersloh als Standort für ein Marktkauf-SB-Warenhaus | Verträglichkeitsgutachten zu einer Verkaufsflächenenerweiterung

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Gütersloh - Umsatzzuwachs (2021)										
Periodischer Bedarf	Ergänzungsstandort Hans-Böckler-Str.	NWZ Neuenkirchener Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Innenstadt	NWZ Spexard	Streulage Gütersloh	Streulage Rheida- Wiederbrück	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,08	0,17	0,31	0,56	0,13	0,00	0,11	0,20	0,45	1,01
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01
abzgl. Partizipation dervorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,04	-0,08	-0,14	-0,26	-0,12	0,00	-0,10	-0,17	-0,38	-0,65
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,01	-0,02	-0,03	-0,06	-0,01	0,00	-0,01	-0,01	-0,02	-0,09
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,03	0,07	0,13	0,23	0,01	0,00	0,01	0,02	0,04	0,27
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	k.A.	k.A.	0,6%	0,7%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,3%

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

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben wird außerdem einen Teil seines Umsatzes durch die Rückholung zuvor abfließender Nachfrage sowie durch Streuumsätze generieren. Insofern werden von Dr. Lademann & Partner auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche als prägende Einkaufsalternativen in die Betrachtung mit eingestellt (NVZ Brockhäger Straße, Ergänzungsstandort Am Anger, Innenstadtzentren Rheda und Wiedenbrück). Die absoluten Wirkungen werden gleichwohl auch hier bezogen auf einzelne Lagen unter 0,1 Mio. € liegen und sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des SB-Warenhauses und des Getränkemarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 0,3 %. Bezogen auf einzelne Lagebereiche sind die absoluten Umsatzrückgänge mit Ausnahme der Streulagen der Zone 1 (dort 0,6 % Umsatzrückgang) so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Gütersloh-Kattenstroth mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 7.200 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen¹⁴ und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold¹⁵ zu berücksichtigen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt und ob die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (2017) und der Teilfortschreibung (2020) hergestellt werden kann.

7.2 Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW (Großflächiger Einzelhandel)

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017¹⁶ sind im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel folgende für das Vorhaben relevante Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten und folgende Grundsätze in die Abwägung einzustellen:

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

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

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

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

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*

¹⁴ Vgl. LEP NRW (2017)

¹⁵ Vgl. Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (i.F. RP Detmold).

¹⁶ Der 2013 aufgestellte Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde im Rahmen der im Februar 2017 abgeschlossenen Fortschreibung des LEP NRW in den gesamten LEP NRW übernommen (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Der kürzlich erneut geänderte LEP NRW (am 30.07.2019 erfolgte die Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW) beinhaltet keine inhaltlichen Änderungen zum großflächigen Einzelhandel.

- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1¹⁷ und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

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

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

6.5-3 (Ziel) Beeinträchtigungsverbot

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

6.5-7 (Ziel) Überplanung von vorhandenen Standorten

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

¹⁷ Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

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

Nach dem derzeit noch gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP TA OB BI) befindet sich das Vorhabenareal im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Der Regionalplan wird allerdings neu aufgestellt. Im Oktober 2020 wurde der Entwurf für den neuen Regionalplan beschlossen und anschließend offengelegt. Das Beteiligungsverfahren lief bis zum 31.3.2021. Nach bisherigem Zeitplan ist die Rechtskraft des neuen Regionalplans zwar erst im Jahr 2023 zu erwarten, dennoch sind die darin enthaltenen Ziele (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplanentwurf weist den bislang als GIB dargestellten Bereich an der Hans Böckler neu als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Gleichwohl befindet sich der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Gütersloh.

Damit soll der Standort als Bestands-Sondergebiet nach 6.5-7 LEP NRW festgesetzt werden. Ausnahmsweise sind dort geringfügige Erweiterungen möglich, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Dieser Nachweis konnte im Rahmen der Wirkungsanalyse erbracht werden (siehe dazu auch Kapitel 7.3.).

Das Vorhabenareal soll als Bestands-Sondergebiet nach 6.5-7 LEP NRW festgesetzt werden. Nachdem keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist auch eine geringfügige Erweiterung ausnahmsweise zulässig.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

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

unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

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

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die geringfügige Erweiterung des SB-Warenhauses und des Getränkemarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 0,3%. Bezogen auf einzelne Lagebereiche sind die absoluten Umsatzrückgänge mit Ausnahme der Streulagen der Zone 1 (dort 0,6 %) so gering, dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Auch unter Berücksichtigung der weiteren Planvorhaben im Einzugsgebiet und einer damit verbundenen höheren Nachfragebindung werden die Wirkungen unter 1 % Umsatzrückgang liegen.

Das Vorhaben wird außerdem einen (sehr geringen) Teil seines Umsatzes durch die Rückholung zuvor abfließender Nachfrage sowie durch Streuumsätze generieren. Insofern werden von Dr. Lademann & Partner auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche als prägende Einkaufsalternativen in die Betrachtung mit eingestellt (NVZ Brockhäger Straße, Ergänzungsstandort Am Anger, Innenstadtzentren Rheda und Wiedenbrück). Die absoluten Wirkungen werden gleichwohl auch hier bezogen auf einzelne Lagen unter 0,1 Mio. € liegen und sind rechnerisch nicht nachweisbar.

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

Im Bereich der das Hauptsortiment ergänzenden aperiodischen Sortimente sind keine signifikanten Umsatzzuwachse und damit auch keine Auswirkungen zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann vollständig ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh 2017 bzw. in der 1. Teilfortschreibung 2020¹⁸ werden zum einen Ziele der Einzelhandelssteuerung der Stadt Gütersloh und ihrer Zentren sowie Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels nach Branchen getroffen:

„Der prospektiven Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh liegen folgende übergeordnete Ziele zugrunde:

- *Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung integrierter Nahversorgungsangebote einschließlich der Nahversorgungszentren im Stadtgebiet*
- *Sicherung und Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe an geeigneten Standorten“*

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente in den räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (ein Innenstadtzentrum sowie acht Nahversorgungszentren) anzusiedeln. Insbesondere Lebensmittelbetriebe ab 800 qm Gesamtverkaufsfläche sind zur Vitalität und Zukunftsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen erforderlich. Dabei sollte die Dimensionierung eines Gesamtvorhabens eine der Versorgungsfunktion des Zentrums entsprechende Größenordnung nicht überschreiten.

Nachgeordnet ist zu empfehlen, an solitären Standorten außerhalb der räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit

¹⁸ Vgl. Dr. Lademann & Partner: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (2017).

nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zuzulassen, wenn sie der Nahversorgung der im Nahbereich vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Für Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt sowie der Nahversorgungs-zentren, die in ihrer Gesamtgestalt nach Vorhabenrealisierung 800 qm Gesamtverkaufsfläche überschreiten, sind stets folgende additiv verknüpfte Nachweise zu erbringen:

- **Keine Beeinträchtigung:** *Verträglichkeitsnachweis für den jeweiligen Einzelfall, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung (=Standorte im ASB) induziert werden.*
- **Maßvolle Dimensionierung:** *Die Verkaufsfläche eines Vorhabens sollte auf das Nachfragepotenzial im Nahbereich¹⁹ ausgerichtet sein. Als Ausnahme von dem Grundsatz der maßvollen Dimensionierung können im Einzelfall „qualifizierte Nahversorger“ mit einem über den üblichen Einzelhandel deutlich hinausgehenden Konzept gelten, solange sie sich nachweisbar als städtebaulich und raumordnerisch verträglich erweisen.*
- **Kein wesentlicher Kaufkraftabzug aus Zentren:** *Vorhaben, die in räumlicher Nachbarschaft zu zentralen Versorgungsbereichen liegen, tragen nicht zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung bei und begrenzen die Entwicklungsmöglichkeiten der räumlich abgegrenzten Zentren. Als Maßstab für das Schädigungspotenzial kann der Grad der Überschneidung des 700 m-Radius des Vorhabens mit dem 700 m-Radius des/der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) herangezogen werden. (..)*

Ausschluss in den übrigen Lagen: *Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie in Ergänzungsstandorten grundsätzlich auszuschließen (Ausnahme: Handwerkerprivileg, s.u.).*

Grundsatz 4b: Bestandssicherung²⁰

- *Bestehende Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirkt (max. Anteil von +10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. < 800 qm VKF im Gültigkeitszeitraum des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts).*

¹⁹ In Nahversorgungszentren sowie in siedlungsstrukturell-integrierten Streulagen sollte die Verkaufsfläche eines Vorhabens auf das Nachfragepotenzial im Nahbereich (z.B. Ortsteil) ausgerichtet sein. Der Nahbereich ist auf Basis der örtlichen Strukturen herzuleiten. Als Orientierungswert zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarkts kann der Mittelwert über die 30 strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Gütersloh von 1.300 qm VKF herangezogen werden. Ob es sich um ein maßstabsgerechtes Vorhaben handelt, ist für den jeweiligen Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

²⁰ Hinweis: Grundsatz 4b „Bestandssicherung“ ist nur anzuwenden, wenn ein Vorhaben nach Grundsatz 1 bis 4a nicht kompatibel ist.

- *Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben in Zentren oder in Ergänzungsstandorten (ohne sonstige Lagen) ist eine Umnutzung und Erweiterung bestehender Angebote zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich möglich. Ein Betreiberwechsel innerhalb des genehmigten Sortiments bleibt davon unberührt.*

Für die Bewertung des Marktkauf-Vorhabens ist der Grundsatz 4b anzuwenden, da es mit dem Grundsatz 1 nicht im Einklang steht und es sich damit um eine Maßnahme zur Bestandssicherung handelt. Grundsätzlich wäre damit eine Erweiterung um 10 % bis unter 800 qm denkbar. Mit rd. 636 qm²¹ Verkaufszuwachs fügt sich das Vorhaben in diesen Grundsatz ein

Aufgrund der Größe des SB-Warenhauses ist in seinem Einzugsgebiet eine Ansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs aus städtebaulichen sowie siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich:

Die üblichen standortbezogenen Expansionskriterien von Märkten mit über 3.000 qm Verkaufsfläche (Kriterien sind betreiberunabhängig) lauten wie folgt: Grundstücksgröße von mehr als 20.000 qm (wichtigstes Kriterium); ausreichende Verfügbarkeit von ebenerdigen Stellplätzen (ein Stellplatz pro 10-15 qm VKF, Stellplatzbreite mindestens 2,60 m); Gute Grundstückszufahrt für Pkw-Kunden; Gute Anlieferungsmöglichkeit (idealerweise separate Zufahrt); Stellplatzverfügbarkeit bzw. -integrierbarkeit; Ggf. Kopplungswirkungen durch Umfeldnutzungen (kein zwingendes Kriterium); Gute ÖPNV-Anbindung (zumeist geringere Bedeutung außerhalb der Großstädte).

Eine Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet, erscheint aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Offensichtliche Flächenpotenziale konnten nicht identifiziert werden. Hierbei ist vor allem die Kleinteiligkeit der Zentren zu benennen. Es ist kein Grundstück in der benötigten Größenordnung vorhanden, welches die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit entsprechender (ebenerdiger) Stellplatzfläche erlauben würde. Darüber hinaus stehen verkehrliche Themen der Ansiedlung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegen. Zudem würde die Dimensionierung des Marktkauf-Markts über die Funktion eines Nahversorgungszentrums hinausgehen und auch zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gibt keine alternative Standortmöglichkeit her.

Das Vorhaben fügt sich in die Ausnahmemöglichkeiten des Grundsatz 4 b des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Ansiedlung eines vergleichbaren SB-Warenhauses wäre innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt auch nicht möglich.

²¹ Diese Zahl gibt den maximalen einzelhandelsrelevanten Verkaufszuwachs an, der unterstellt, dass im worst-case künftig alle Konzessionärsflächen mit Einzelhandel belegt sind.

Fazit

8 Fazit

Im Gütersloher Stadtteil Kattenstroth befindet sich ein Marktkauf SB-Warenhaus sowie ein Getränkemarkt mit einer aktuellen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.564 qm (zzgl. Gastronomie und Dienstleistungen; insgesamt rd. 6.805 qm). Im Zuge der Bauleitplanung soll dem Marktkauf-SB-Warenhaus eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit auf 6.200 qm eingeräumt werden. Zudem soll der Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 qm durch einen Neubau ersetzt werden, sodass der Standort insgesamt eine max. einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von rd. 7.200 qm umfassen wird.

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

Die **sozioökonomischen Rahmendbedingungen** im Untersuchungsraum sind aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und dem überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau als positiv zu bewerten.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 27.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 122,5 Mio. € Umsatz generiert. Die höchste Wettbewerbsintensität besteht mit Aldi und Edeka Schenke im nahen Standortumfeld (sowie gesamtstädtisch der Kaufland-Markt (ehemals real)).

Das **Kundenpotenzial des Vorhabens** in 2021 beträgt etwa 55.400 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Marktkauf SB-Warenhauses wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 385,5 Mio. € betragen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Neuaufstellung des Marktkauf SB-Warenhauses und des Getränkemarkts auf insgesamt rd. 7.200 qm VKF ein **zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 1,1 Mio. €** (vollständig dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzuordnen). Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilzuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt unter 1 %-Punkt.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Marktkaufs SB-Warenhauses und des Getränkemarkts auf insgesamt rd. 7.200 qm VKF erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 0,3 % innerhalb des Einzugsgebiets.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sowie direkt außerhalb kann ausgeschlossen werden.

Das Vorhabenareal soll als Bestands-Sondergebiet nach 6.5-7 LEP NRW festgesetzt werden. Nachdem keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist auch eine geringfügige Erweiterung ausnahmsweise zulässig.

Das Vorhaben fügt sich zudem in die Ausnahmemöglichkeiten des Grundsatz 4 b des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein (max. 10 % bzw. <800 qm).

Hamburg, Dezember 2020/redaktionell angepasst im Juli 2021

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH