



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof in Gütersloh als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen  
von Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben



im Auftrag der Max Lüning GmbH & Co. KG  
Hamburg/Düsseldorf, März 2017



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof in Gütersloh als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen  
von Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 16DLP2122  
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Sascha Denneng

im Auftrag der  
**Max Lüning GmbH & Co. KG**  
Westerwieher Str. 33 • 33397 Rietberg

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
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>10</b>
3.1	Lage im Raum	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	13
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>14</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Raum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial des Elli-Verbrauchermarkts	18
4.5	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial des SB Center Nonfood-Markts	19



<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet</b>	<b>20</b>
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur	20
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur	23
5.3	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof im Einzugsgebiet	24
5.4	Analyse der städtebaulichen Ausgangslage der Zentren unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	26
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognosen</b>	<b>30</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose für den Elli-Verbrauchermarkt	30
6.2	Marktanteils- und Umsatzprognose für den SB Center-Nonfood-Markt	34
6.3	Wirkungsprognose für den Elli-Verbrauchermarkt	39
6.3.1	Vorbemerkungen	39
6.3.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	41
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>43</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW (Großflächiger Einzelhandel)	43
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	46
7.4	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh	51
<b>8</b>	<b>Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung</b>	<b>58</b>
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>59</b>



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Lage der Prüfstandorte in Avenwedde-Bahnhof	4
■ Abbildung 2: Elli-Markt (bisheriger Standort an der Friedrichsdorfer Straße)	6
■ Abbildung 3: SB Center-Nonfood-Markt (bisheriger Standort an der Albertus-Magnus-Straße)	6
■ Abbildung 4: Lage im Raum	10
■ Abbildung 5: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
■ Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
■ Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
■ Abbildung 8: Aldi-Discounter, Isselhorster Straße, Streulage Zone 2	22
■ Abbildung 9: Friedrichsdorfer Straße, Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof	24
■ Abbildung 10: Haller Straße, Nahversorgungszentrum Isselhorst	26
■ Abbildung 11: Jibi-Markt, Brackweder Straße, Nahversorgungszentrum Friedrichsdorf	27
■ Abbildung 12: Rewe/Aldi, Osnabrücker Landstraße, Nahversorgungszentrum Avenwedde-Mitte	28



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Elli-Markts	7
■ Tabelle 2: Sortimentsstruktur des SB Center-Nonfood-Markts	8
■ Tabelle 3: Einwohnerentwicklung im Vergleich	12
■ Tabelle 4: Kundenpotenzial der Vorhaben in Gütersloh-Avenwedde	17
■ Tabelle 5: Nachfragepotenzial des Elli-Markts (2019)	18
■ Tabelle 6: Nachfragepotenzial des SB Centers (2019)	19
■ Tabelle 7: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels	20
■ Tabelle 8: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels	23
■ Tabelle 9: Marktanteile des Elli-Markts im Einzugsgebiet (nach Neubau/Erweiterung)	31
■ Tabelle 10: Umsatzstruktur des Elli-Markts im Einzugsgebiet (nach Neubau/Erweiterung)	31
■ Tabelle 11: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts (Status quo)	32
■ Tabelle 12: Umsatzzuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung	32
■ Tabelle 13: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Elli-Markt)	33
■ Tabelle 14: Marktanteile des SB Center-Nonfood-Markts im Einzugsgebiet (nach Verlagerung/Erweiterung)	35
■ Tabelle 15: Umsatzstruktur des SB Center-Nonfood-Markts (nach Verlagerung/Erweiterung)	36
■ Tabelle 16: Umsatzstruktur des SB Center-Nonfood-Markts (Status quo)	36
■ Tabelle 17: Umsatzzuwachs des SB Center-Nonfood-Markts durch Vorhabenrealisierung	37
■ Tabelle 18: Marktanteilszuwachs durch Vorhabenrealisierung (SB Center)	38



■ Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Elli-Markt)	41
■ Tabelle 20: Nachfrageabschöpfung des Elli-Markts nach Untersuchungsräumen	53



# 1 Einführung

---

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Geplant ist die Ansiedlung eines Elli-Verbrauchermarkts an der Friedrichsdorfer Str. 122 in Gütersloh-Avenwedde mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Elli-Altstandort (rd. 1.030 qm VKF) durch den angrenzenden SB Center-Nonfood-Markt (zzt. 540 qm aktiv betriebene VKF) nachgenutzt werden. Damit sind in Bezug auf den Elli-Markt und den Nonfood-Markt v.a. die Zusatzverkaufsfläche und der Attraktivitätszuwachs durch die jeweilige Neuaufstellung prüfungsrelevant. Zudem war eine gutachterliche Aussage zu der Möglichkeit einer typgleichen/-ähnlichen Nachnutzung des Nonfood-Markts an der Albertus-Magnus-Straße 6, resp. zu der grundsätzlichen Eignung als Einzelhandelsnutzung abzugeben.

Der geplante Neubau des Elli-Markts soll über einen Bebauungsplan (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) realisiert werden. Zudem war eine Einschätzung zur Verlagerung des SB-Center-Markts (Alt- und Planstandort) vorzunehmen. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren sowohl das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (Entwurf, März 2017) als auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen und im Regierungsbezirk Detmold zu berücksichtigen.



## 1.2 Vorgehensweise

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

- Darstellung und Bewertung der Mikrostandorte der beiden Altstandorte (Elli-Markt, SB Center-Nonfood-Markt) sowie der Planstandorte und der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts mit den einzelnen Komponenten (Elli-Markt, SB Center) im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz (sortimentspezifische Verkaufsflächen, Betriebstypen);
- 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 örtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens (Verkaufsflächen, Umsatz);
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte, Zentralität);
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- Vorhabenprognosen für den Verbraucher- und Nonfood-Markt bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen unter Berücksichtigung deren Veränderungen durch die geplanten Verlagerungen und Neuaufstellungen;
- Wirkungsprognosen bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Einzugsgebiet;
  - Elli-Markt: differenzierte Analyse mit Fokus auf dem periodischen Bedarf
  - SB Center-Nonfood-Markt: Abschätzung der veränderten Marktbedeutung unter Annahme der Beibehaltung der bestehenden Sortimentsstruktur.



- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 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;
- Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (Entwurf, März 2017);
- Ableitung von Empfehlungen zur erforderlichen Begrenzung/Reduzierung des Sortiments- und Flächenkonzepts an den drei Prüfstandorten sowie Ableitung einer städtebaulich vertretbaren Verkaufsflächenobergrenze nach Sortimentsgruppen für die Altstandorte (Nonfood-Markt alt und neu); Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung.

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

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Auswertung der vorhabenrelevanten Bestandsdaten im Einzugsgebiet der Vorhaben;
- Intensive Begehungen der Mikrostandorte zur Beurteilung der Eignung für die geplanten Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und der zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.



## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Die Vorhabenstandorte befinden sich im Ortsteil Avenwedde der Stadt Gütersloh, an der Friedrichsdorfer Straße (K 35).



Abbildung 1: Lage der Prüfstandorte in Avenwedde-Bahnhof

Die K 35 ist Teil einer wichtigen innerörtlichen Straßenverbindung, welche das nördliche Stadtgebiet von Gütersloh durchläuft und den Ortsteil Avenwedde-Bahnhof in Richtung Osten an den Ortsteil Friedrichsdorf sowie gen Westen nach Isselhorst anbindet. Im westlichen Verlauf führt diese auf die B 61 (Berliner Straße/Bielefelder Straße). Diese durchquert das Gütersloher Stadtgebiet zentral



und führt nördlich in Richtung Bielefeld. Weitere wichtige innerörtliche Verkehrswege unweit des Vorhabenstandorts ist einerseits die Isselhorster Straße (K 36), die eine Anbindung zwischen der B 61 in Richtung Verl sowie an die A 2 herstellt und andererseits die L 788, die Richtung Gütersloh-Zentrum sowie Bielefeld führt. Die verkehrliche Anbindung der Vorhabenstandorte über den MIV kann daher als sehr gut bewertet werden.

Unmittelbar am derzeitigen Standort des Elli-Verbrauchermarkts (zugleich Planstandort des Nonfood-Markts) befindet sich der Bushaltepunkt ‚Entenweg‘, welcher von zwei inner- bzw. teils überörtlichen Linien 94 und 201 in regelmäßigen Abständen bedient wird. Auch der Vorhabenstandort des geplanten Elli-Markts befindet sich in fußläufiger Entfernung (rd. 250 m) zum Haltepunkt. Die Vorhabenstandorte sind somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar.

Das Vorhabengrundstück an der Friedrichsdorfer Straße 67 (derzeit Elli-Markt, geplante Nachnutzung durch das SB Center) ist derzeit bebaut und wird von dem Elli-Verbrauchermarkt zzgl. Lagerflächen im Erdgeschoss genutzt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen. Dem Elli-Markt sind knapp 40 Stellplätze zugeordnet. Erschlossen wird das Grundstück über eine Zu- und Abfahrt von der Friedrichsdorfer Straße. Die Erschließung des bestehenden Nonfood-Markts mit den etwa 20 Stellplätzen erfolgt über die Albertus-Magnus-Straße.

In unmittelbarer südlicher und westlicher Nachbarschaft befinden sich weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen (u.a. Bäcker, Getränkemarkt, Apotheke, Ernsting's Family, SB Center) sowie vereinzelt Dienstleistungsangebote. Im südwestlichen Standortumfeld befinden sich darüber hinaus gewerbliche Nutzungen (Kfz). Das nördliche, östliche und westliche Standortumfeld wird insbesondere durch Wohnnutzungen geprägt, von denen der Vorhabenstandort fußläufig erreichbar ist. Die beiden Bestandsstandorte befinden sich somit in einer siedlungsintegrierten Lage.

Nach Angaben des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> der Stadt Gütersloh befinden sich der Alt- und Planstandorte des Elli-Markts im ausgewiesenen „Bipolaren Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof“. Die Vorhaben sind integrativer Bestandteil des o.g. Nahversorgungszentrums und tragen damit maßgeblich zur Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bei. Sie sind aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig erreichbar.

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gütersloh (Entwurf, Stand: März 2017), Dr. Lademann & Partner.



Der Vorhabenstandort des neuen Elli-Markts an der Friedrichsdorfer Straße 122 ist derzeit unbebaut. Die Erschließung soll über die Friedrichsdorfer Straße eingerichtet werden. Das unmittelbare Standortumfeld ist in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung durch Wohnnutzungen geprägt. Im östlichen Standortumfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie bewaldete Flächen.



Abbildung 2: Elli-Markt (bisheriger Standort an der Friedrichsdorfer Straße)



Abbildung 3: SB Center-Nonfood-Markt (bisheriger Standort an der Albertus-Magnus-Straße)



## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist zum einen der Neubau eines Verbrauchermarkts am Standort Friedrichsdorfer Straße 122 in Gütersloh-Avenwedde. Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Elli-Verbrauchermarkt beträgt max. 2.000 qm. Im Folgenden wurde jedoch für den Elli-Markt eine Verkaufsflächenobergrenze von rd. 1.600 qm zu Grunde gelegt.<sup>2</sup>

Der bisherige Standort des Elli-Markts befindet sich in der Friedrichsdorfer Straße 67, rd. 250 m westlich des Vorhabenstandorts. Der bestehende Elli-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 1.030 qm (inkl. Bäcker), sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 570 qm umfasst.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Verbrauchermarkts folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben 'Elli-Markt'			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf*	930	510	1.440
aperiodischer Bedarf	100	60	160
<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>	<b>570</b>	<b>1.600</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers * inkl. Bäcker			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Elli-Markts

Im Zuge des Neubaus werden die Regalhöhen und Gangbreiten zu Convenience-zwecken angepasst, wodurch das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lasten der Regal-/Aufstellflächen deutlich zunehmen wird.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Verbrauchermarkts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer - v.a. zentrenrelevanter - Randsortimente<sup>3</sup> liegt bei ca. 10 % (max. 160 qm).

<sup>2</sup> Bei der Verkaufsfläche von max. 2.000 qm handelt es sich um die gewünschte Verkaufsfläche des Investors. Im Vorgriff auf die Ergebnisse der Wirkungsanalyse und der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens, kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. rd. 1.600 qm realisiert werden kann und zugleich der Altstandort eine Nutzungsänderung bedarf (Ausschluss von Nahrungs- und Genussmitteln). Diese Voraussetzungen wurden im Folgenden den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt.

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.



Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Elli-Altstandort (rd. 1.030 qm VKF, inkl. Bäcker) an der Friedrichsdorfer Straße 67 durch den südlich angrenzenden SB Center-Nonfood-Markt (zzt. 540 qm VKF<sup>4</sup>) an der Albertus-Magnus-Straße 6 nachgenutzt werden. Die Erweiterung umfasst einen Flächenzuwachs von rd. 490 qm.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben 'SB-Center'			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
davon Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	15	-	15
davon Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	50	40	90
davon Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel	185	165	350
davon Elektrobedarf/elektronische Medien	105	90	195
davon Bücher/Schreibwaren	45	60	105
davon Spielwaren/Hobbybedarf	70	85	155
davon i.d.R. nicht-zentrenrelevante Sortimente*	70	65	135
<b>Gesamtfläche</b>	<b>540</b>	<b>490</b>	<b>1.030</b>

Quelle: Eigene Annahmen von Dr. Lademann & Partner.  
\*Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf

Tabelle 2: Sortimentsstruktur des SB Center-Nonfood-Markts

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten SB Center-Nonfood-Markts liegt zukünftig ausschließlich in den aperiodischen Sortimenten (nach Gütersloher Sortimentsliste überwiegend zentrenrelevant).

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Betriebe am Altstandort ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet haben, somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufszuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung durch die Verlagerung des Elli-Markts sowie des SB Center-Nonfood-Markts in der Bewertung des jeweiligen Neubau-Vorhabens prüfungsrelevant.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Zum Erhebungszeitpunkt verfügte der Markt über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von rd. 540 qm. Nach dem Auftraggeber soll die genehmigte Verkaufsfläche bei rd. 775 qm VKF liegen. Im Folgenden wird auf die kleinere faktisch betriebene Verkaufsfläche abgestellt. Damit wird gewährleistet, dass die Wirkungen des Marktes nicht unterschätzt werden.

<sup>5</sup> Vgl. u.a. Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07). Im Rahmen der Prognoseentscheidung muss von der städtebaulichen Situation ausgegangen werden, die nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, der erweitert werden soll, geprägt ist. Schließlich bindet dieser Betrieb auf der faktisch betriebenen Verkaufsfläche auch schon vor seiner Erweiterung Kaufkraft. Genehmigte, aber nicht für den Verkauf genutzte Flächen binden demgegenüber derzeit keinen Umsatz und können demnach auch nicht wirkungsmildernd in die Analyse eingestellt werden.



Der geplante Neubau des Elli-Markts soll über einen Bebauungsplan (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) realisiert werden. Für den SB Center-Nonfood-Markt ist im Folgenden die Möglichkeit eines notwendigen Bauleitplanverfahrens noch nachzuweisen. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

---

Geplant ist die Verlagerung und Neubau eines Elli-Verbrauchermarkts sowie die Verlagerung eines SB Center-Nonfood-Markts im Gütersloher Ortsteil Avenwedde-Bahnhof. Im Vorgriff auf das Ergebnis der Wirkungsanalyse soll durch den Neubau des Verbrauchermarkts eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.030 qm auf max. 1.600 qm erfolgen. Die Erweiterung des SB Center-Nonfood-Markts würde durch die Nachnutzung des Elli-Altstandorts einen Verkaufsfächenzuwachs von rd. 490 qm umfassen. Die Prüfstandorte liegen an der Friedrichsdorfer Straße, innerhalb des bipolaren Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof und sind damit als städtebaulich integriert zu bewerten.

---



### 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.

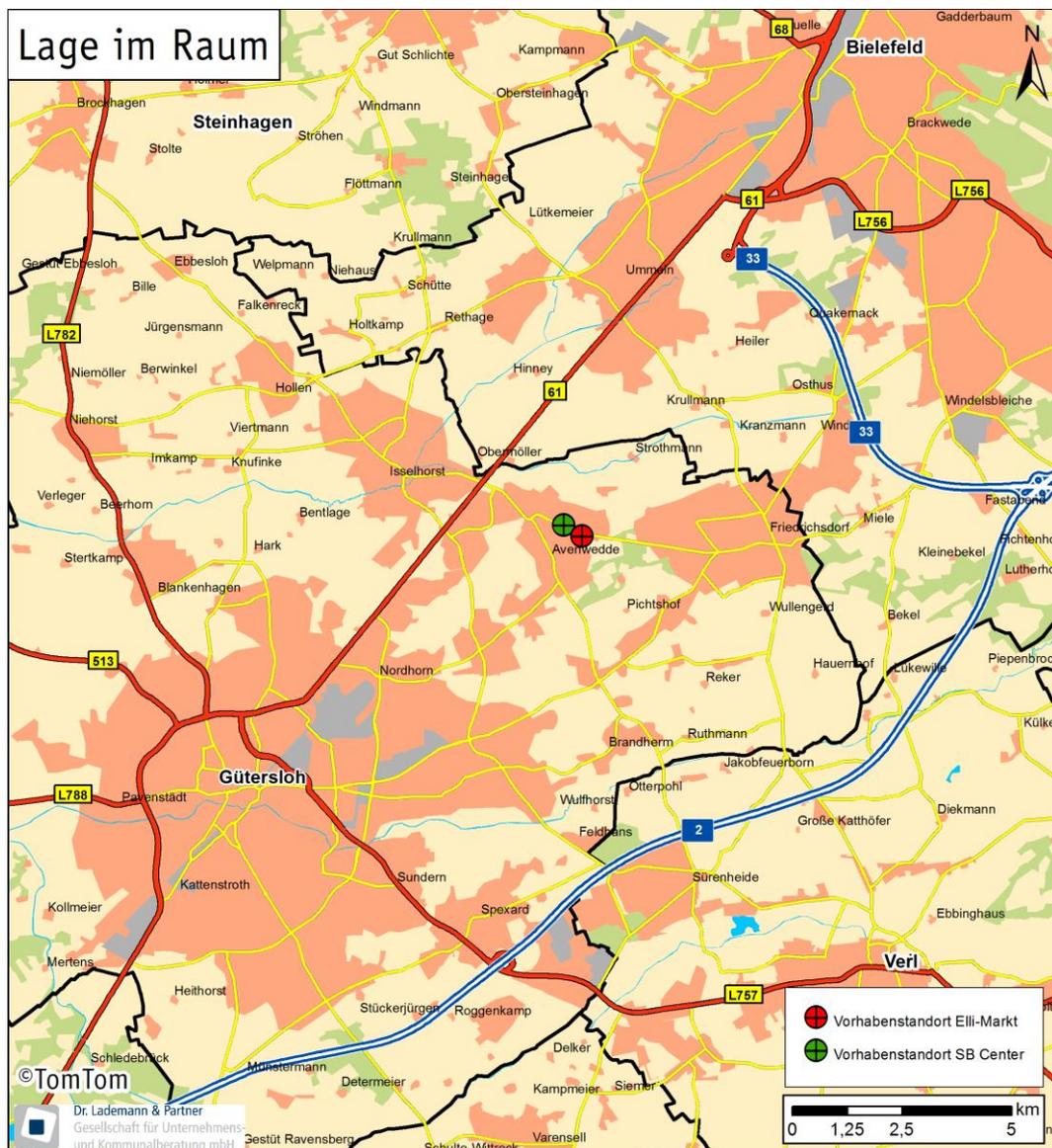


Abbildung 4: Lage im Raum



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 entlang führt, 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 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 dem Jahr 2012 mit einem jährlichen Anstieg von +0,9 % p.a. positiv. Damit liegt die Einwohnerentwicklung in Gütersloh leicht über dem positiven Trend des Kreises Gütersloh (+0,7 % p.a.) sowie des Bundeslands Nordrhein-Westfalen (+ 0,5 % p.a.).

Insgesamt lebten in Gütersloh nach Angaben des Statistischen Landesamts Anfang 2016 rd. 97.600 Einwohner.

Nach der Einwohnerstatistik der Stadt Gütersloh erreicht die Einwohnerentwicklung im Sozialraum Avenwedde-Bahnhof (Vorhabenstandort) gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung ebenfalls positive Werte, welche sogar über dem gesamtstädtischen Schnitt liegen:

Einwohnerentwicklung in Gütersloh im Vergleich					
Stadt/Sozialraum/ Kreis/Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
<b>Gütersloh</b>	<b>94.290</b>	<b>97.586</b>	<b>3.296</b>	<b>3,5</b>	<b>0,9</b>
Avenwedde-Bahnhof	4.786	5.035	249	5,2	1,3
Isselhorst	6.254	6.269	15	0,2	0,1
Friedrichsdorf	6.177	6.207	30	0,5	0,1
<b>Kreis Gütersloh</b>	<b>350.814</b>	<b>360.642</b>	<b>9.828</b>	<b>2,8</b>	<b>0,7</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>17.544.938</b>	<b>17.865.516</b>	<b>320.578</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>
Quelle: Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW); Stadt Gütersloh.					

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Gütersloh kann in Anlehnung an die Prognose des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen auch in den kommenden Jahren weiter steigen werden.

Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Gütersloh daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 98.200 Einwohnern.

Gütersloh verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,8. Im PLZ-Gebiet 33335 (Vorhabenstandort) liegt diese sogar bei 105,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Gütersloh (99,9) sowie zum Landesdurchschnitt (99,7) überdurchschnittlich aus.



### 3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung 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 in Gütersloh induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

---



## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

---

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds 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 Straßentrassen und Flussläufe, zu beachten.

Im Wettbewerb steht der Verbrauchermarkt weiterhin vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten und typähnlichen Lebensmitteldiscountern. Bei dem SB Center-Nonfood-Markt kann davon ausgegangen werden, dass dieser im Wesentlichen an den Einkaufsorientierungen auf das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof partizipieren kann und damit ein ähnliches Einzugsgebiet wie der Verbrauchermarkt anspricht. Grundsätzlich kann erwartet werden, dass leistungsfähiger aufgestellte zentrale Versorgungsbereiche mit einem heterogenen Nutzungsbesatz sich als Einzugsgebietsbegrenzend auswirken.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Im nördlichen Teil der Stadt Gütersloh (insb. Ortsteile Isselhorst, Friedrichsdorf, Avenwedde-Bahnhof und Avenwedde-Mitte) sind neben dem zu erweiternden Elli-Verbrauchermarkt zwei Lebensmitteldiscounter, drei Verbrauchermärkte und ein Supermarkt verortet. Die Wettbewerbssituation ist im Untersuchungsraum als moderat zu bezeichnen. Insofern ist davon auszugehen, dass die in Avenwedde-Bahnhof lebenden Einwohner auch auf das dortige Nahversorgungszentrum und damit v.a. auf den Magnetbetrieb Elli-Markt orientiert sind.



Die nächstgelegenen Standorte von typgleichen Verbrauchermärkten befinden sich rd. 3,5 bis 4,2 km südlich und östlich des Vorhabenstandorts (Jibi-Markt in Friedrichsdorf, Rewe und GÜMÜS-Markt in Avenwedde-Mitte/West). In westlicher und nördlicher Richtung liegt damit eine moderate Wettbewerbssituation, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets resp. den Streukundenanteil auswirken.

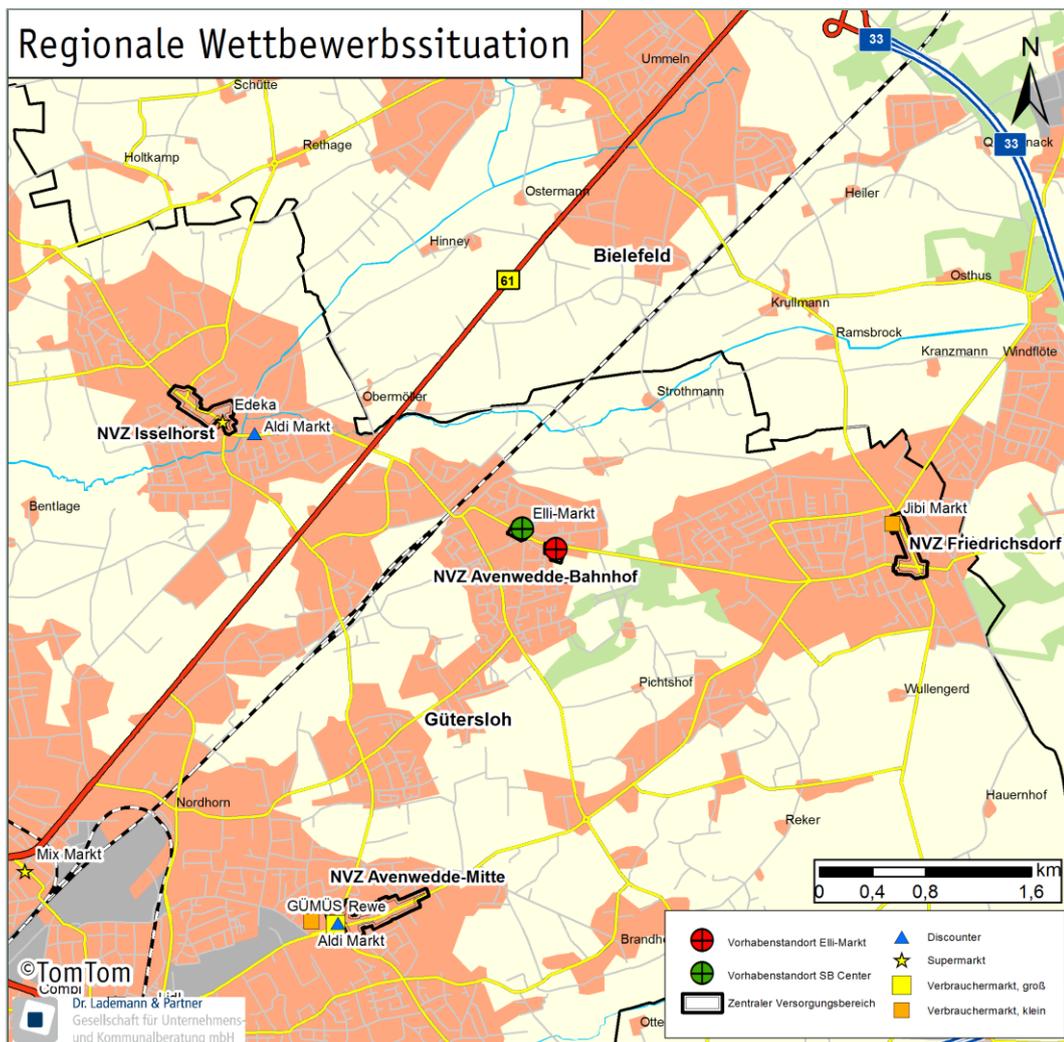


Abbildung 5: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum



### 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.

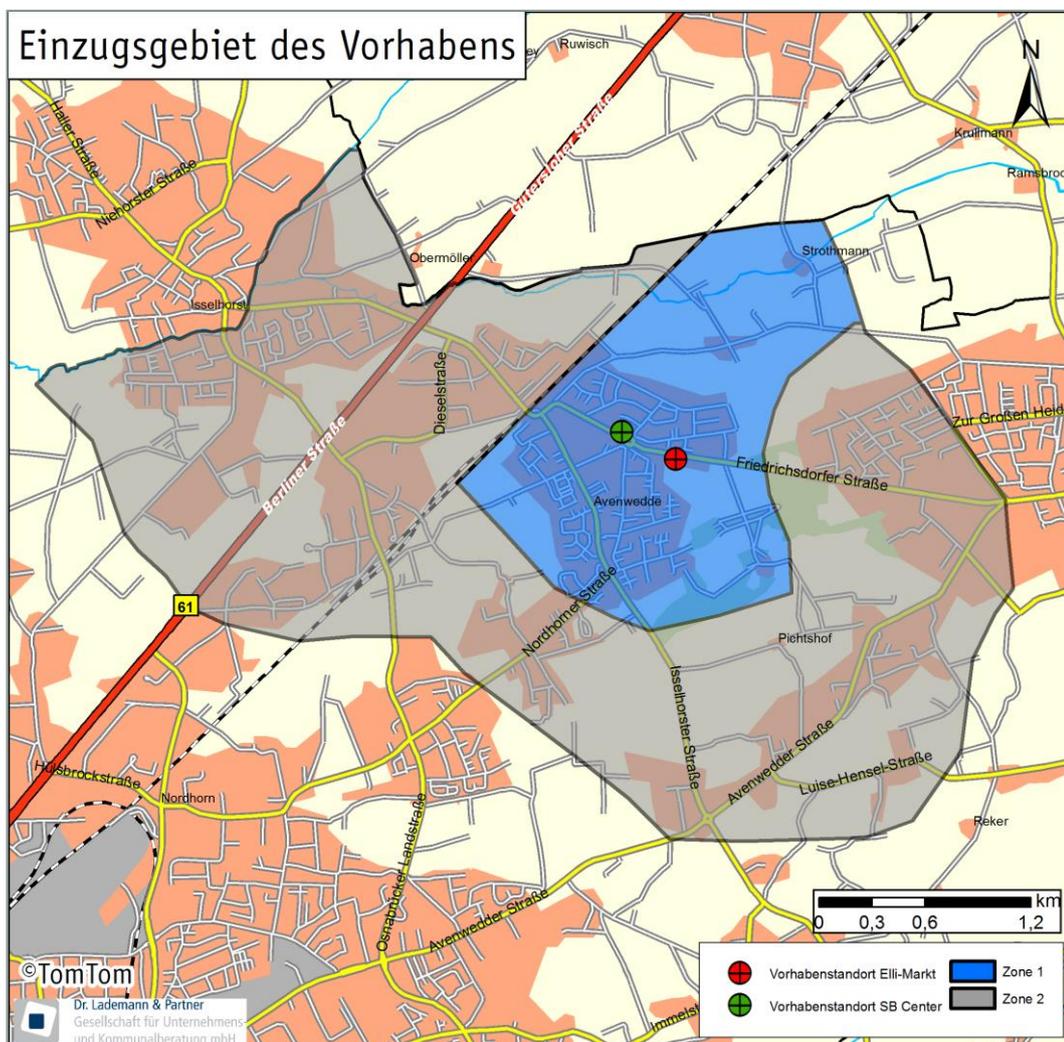


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens



Das jeweilige Einzugsgebiet der Vorhaben beschränkt sich auf Teile des nordöstlichen Stadtgebiets von Gütersloh und wird aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden Nahversorgungszentren und den dort vorgehaltenen Angeboten beschränkt. Im Norden bildet die Stadtgrenze zum Oberzentrum Bielefeld die Grenze. Im Osten reicht das Einzugsgebiet bis zur Halfinger Straße im Ortsteil Friedrichsdorf, im Westen bis zum Verlauf der Lutter im Ortsteil Isselhorst. Die Zone 1 umfasst im Wesentlichen den Gütersloher Ortsteil Avenwedde-Bahnhof (i.F. Nahbereich).

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens lebten mit Stand 2016 rd. 9.600 Personen.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem insgesamt leicht wachsenden Einwohnerpotenzial in 2019 ausgegangen werden von rd. 9.700 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve<sup>6</sup> von insgesamt etwa 5 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von 500 Personen) zu rechnen.

Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in Gütersloh-Avenwedde somit

gut 10.200 Personen.

<b>Einzugsgebiet der Vorhaben in Gütersloh-Avenwedde</b>		
<b>Bereich</b>	<b>2016</b>	<b>2019</b>
Zone 1	4.500	4.540
Zone 2	5.100	5.150
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>9.600</b>	<b>9.690</b>
Potenzialreserve (5 %)	510	510
<b>Gesamt</b>	<b>10.110</b>	<b>10.200</b>
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 4: Kundenpotenzial der Vorhaben in Gütersloh-Avenwedde

<sup>6</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur selten am Standort einkaufen).



#### 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial des Elli-Verbrauchermarkts

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>7</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente des Elli-Markts inklusive Potenzialreserve aktuell

rd. 57,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das Einzugsgebiet insgesamt von einem leicht steigenden Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 57,7 Mio. € (+ 0,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 30,7 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €				
Daten	Zone 1	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
Periodischer Bedarf	13,7	15,6	1,5	30,7
Aperiodischer Bedarf**	12,0	13,7	1,3	27,0
<b>Gesamt</b>	<b>25,7</b>	<b>29,3</b>	<b>2,7</b>	<b>57,7</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.  
\*\*ohne Möbel.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial des Elli-Markts (2019)

<sup>7</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



#### 4.5 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial des SB Center Non-food-Markts

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>8</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente des SB Center-Nonfood-Markts inklusive Potenzialreserve aktuell

rd. 22,3 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das Einzugsgebiet insgesamt von einem leicht steigenden Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 22,5 Mio. € (+ 0,2 Mio. €).

Dieses entfällt vollständig auf den aperiodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €				
Sortiment	Zone 1	Zone 2	Potenzialreserve*	Gesamt
davon Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	2,7	3,0	0,3	6,0
davon Hausrat/GPK/ Wohnaccessoires/Geschenkartikel	0,4	0,5	0,0	0,9
davon Elektrobedarf/elektronische Medien	2,3	2,6	0,2	5,1
davon Bücher/Schreibwaren	0,8	0,9	0,1	1,8
davon Spielwaren/Hobbybedarf	0,5	0,6	0,1	1,2
davon i.d.R. nicht-zentrenrelevante Sortimente**	3,3	3,8	0,3	7,5
<b>Gesamt</b>	<b>10,0</b>	<b>11,4</b>	<b>1,0</b>	<b>22,5</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*Potenzialreserve: 5 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet.  
\*\*Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf

Tabelle 6: Nachfragepotenzial des SB Centers (2019)

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 etwa 10.200 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird im Jahr der Marktwirksamkeit im Einzugsgebiet für den Elli-Markt etwa 58 Mio. € betragen. Für den SB Center-Nonfood-Markt beläuft sich dieses bei rd. 22 Mio. €.

<sup>8</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.



## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die versorgungsstrukturellen Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen im Untersuchungsraum des Einzugsgebiets des Elli-Verbrauchermarkts analysiert.

### 5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotsituation wurde im Rahmen der Arbeiten zum Einzelhandelskonzept im 2. Halbjahr 2016 durch Dr. Lademann & Partner in Gütersloh eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 2.300 qm

vorgehalten. Mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche entfällt rd. die Hälfte auf das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
NVZ Avenwedde-Bahnhof	5	1.090
Streulagen	5	255
<b>Zone 1</b>	<b>10</b>	<b>1.345</b>
<b>Zone 2</b>	<b>8</b>	<b>940</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>18</b>	<b>2.285</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels



Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 240 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 500 qm je 1.000 Einwohner. Prospektiv kommt es u.E. darauf an, die bestehenden Angebote in Gütersloh-Avenwedde den heutigen Marktkonzepten des Einzelhandels anzupassen. Für Verbrauchermärkte sind heute Markteintrittsgrößen von 1.400 qm VKF üblich.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

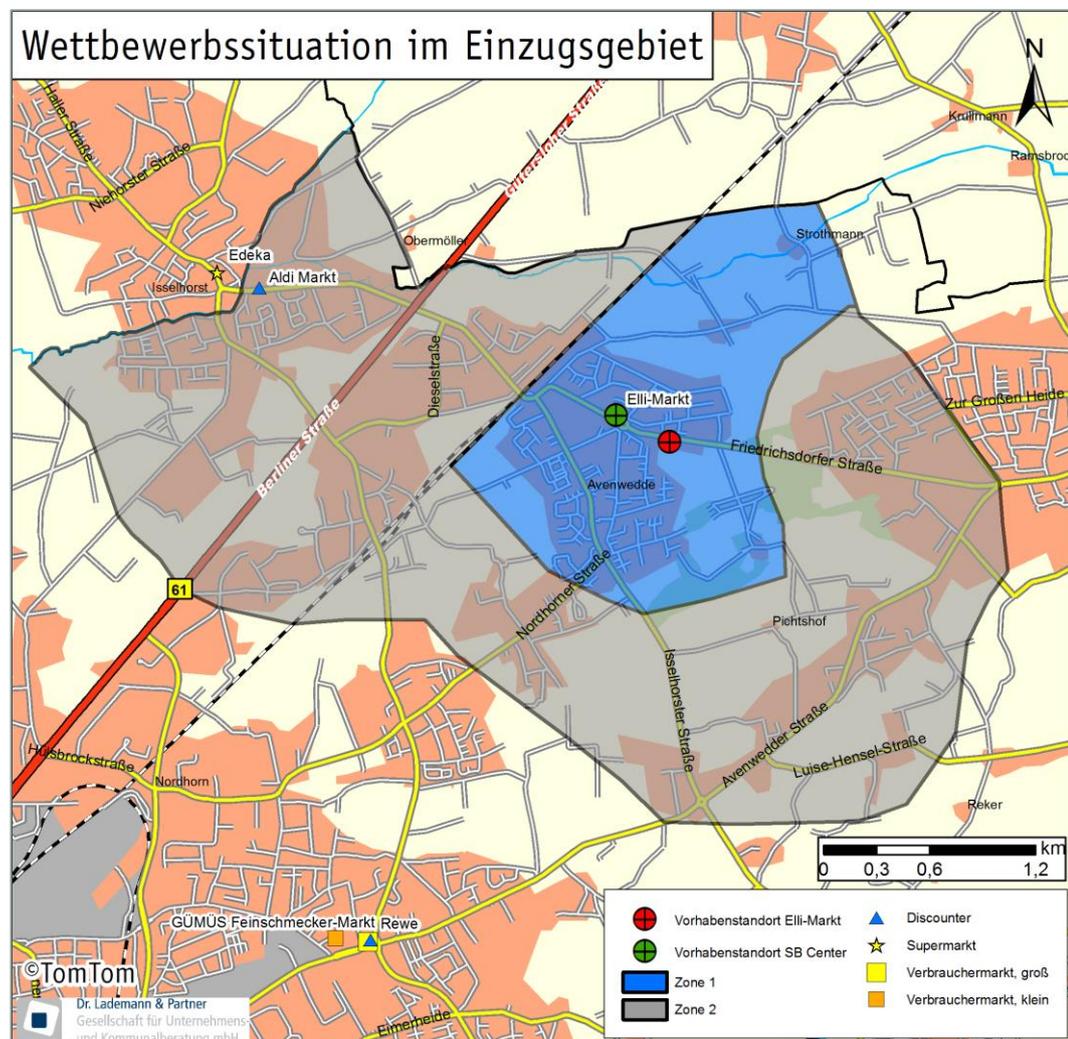


Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



Neben dem zu verlagernden Elli-Verbrauchermarkt in Gütersloh-Avenwedde ist innerhalb des Untersuchungsraums als flächengrößter nahversorgungsrelevante Anbieter (LEH > 400 qm Verkaufsfläche) ein Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Isselhorster Straße in Gütersloh-Isselhorst (Streulage, Zone 2) zu nennen.



Abbildung 8: Aldi-Discounter, Isselhorster Straße, Streulage Zone 2



## 5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, 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. 11 Mio. €.

Umsatzseitig betrachtet entfällt dieser in etwa gleichermaßen auf die Zonen 1 und 2.

<b>Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenprod. in €/qm</b>
NVZ Avenwedde-Bahnhof	4,7	4.280
Streulagen	1,1	4.170
<b>Zone 1</b>	<b>5,7</b>	<b>4.260</b>
<b>Zone 2</b>	<b>5,5</b>	<b>5.840</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>11,2</b>	<b>4.910</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von dem umsatzstarken Lebensmitteldiscounter Aldi getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 39 % für das Einzugsgebiet, die auf deutliche Kaufkraftabflüsse resp. Entwicklungsspielräume weist.

---

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Einzelhandelszentralität deuten auf überproportionale Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens hin.

---



### 5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof im Einzugsgebiet

Innerhalb des definierten Einzugsgebiets liegt das bipolare Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof, in dem sich der Elli-Verbrauchermarkt (Vorhabenstandort) befindet. Die wesentliche Einkaufslage ist dabei der Bereich westlich der Kreuzung der Friedrichsdorfer Straße/Entenweg und umfasst einen perspektivischen Erweiterungsbereich östlich davon an der Friedrichsdorfer Straße (bislang unbebaut), welcher unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließt.



Abbildung 9: Friedrichsdorfer Straße, Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof

Als wesentlicher nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb ist der zu erweiternde Elli-Verbrauchermarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkemarkt sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Bekleidungsgeschäft). Das Zentrum verfügt über rd. 1.100 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 4,7 Mio. €) und wird der Funktion der Nahversorgung für die Einwohner im Ortsteil Avenwedde-Bahnhof gerecht. Allerdings verfügt der Elli-Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 qm VKF nicht mehr über eine marktgerechte



Verkaufsfläche<sup>9</sup>, weshalb dieser Betrieb zukunftsfähig aufgestellt werden sollte. Über den Elli-Markt hinaus lassen sich vereinzelt weitere Nutzungen finden. Insgesamt ist das Zentrum derzeit nicht ausreichend leistungsfähig aufgestellt. Dies umfasst sowohl den nahversorgungsrelevanten Bedarf als auch die arrondierenden zentrenrelevanten Angebote.

Eine Erweiterung des Elli-Markts am derzeitigen Standort (keine Erweiterungsflächen vorhanden) sowie die Einbindung des SB-Centers sind jedoch nicht realisierbar resp. nicht optimal, weshalb nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Fläche östlich der bisherigen Zentrumsabgrenzung in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden wird. Durch eine Neuaufstellung des Magnetbetriebs könnte damit die Nahversorgung in Avenwedde-Bahnhof nachhaltig abgesichert werden. Die frei werdenden Ladenlokale könnten zur Neuaufstellung bisher nicht optimal aufgestellter Betriebe im Ortsteil dienen (v.a. SB Center-Nonfood-Markt).

---

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich mit dem Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof ein zentraler Versorgungsbereich mit dem zu erweiternden Elli-Verbrauchermarkt als wichtigem Nahversorger. Es wird seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion für den Ortsteil nur noch unter Einschränkungen gerecht. Der Magnetbetrieb soll nach den standortspezifischen Handlungszielen im Einzelhandelskonzept perspektivisch zukunftsfähig abgesichert und maßvoll erweitert werden.

---

<sup>9</sup> Betriebsoptimale Verkaufsflächengrößen für Vollsortimenter liegen inzwischen bei etwa 1.400 bis 1.500 qm VKF.



#### 5.4 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage der Zentren unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

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

##### **NVZ Isselhorst**

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Isselhorst welches rd. 2,7 km nordwestlich vom Vorhabenstandort entfernt liegt. Dieser erstreckt sich entlang der Haller Straße zwischen Isselhorster Straße im Osten und dem Uranweg im Westen.

Mit einem Edeka-Supermarkt befindet sich ein typähnlicher Wettbewerbsbetrieb in diesem Zentrum. Ergänzt wird das Angebot von einer Reihe kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (u.a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke), Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe.



Abbildung 10: Haller Straße, Nahversorgungszentrum Isselhorst



Das Nahversorgungszentrum verfügt aktuell über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 800 qm. Auf dieser wird ein Umsatz von rd. 3,9 Mio. € generiert. Für die Einwohner im Untersuchungsraum (v.a. aus Isselhorst) stellt der Standort somit derzeit eine Einkaufsalternative für nahversorgungsrelevante Sortimente dar. Positiv sind v.a. das städtebauliche Ambiente, das gehobene Angebotsniveau und die Angebotsvielfalt hervorzuheben. Das NVZ Isselhorst füllt allerdings die Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil aufgrund beengter Flächenzuschnitte nicht optimal aus. Insbesondere der Edeka-Markt dürfte sensibel gegenüber Wettbewerbsentwicklungen im Umfeld reagieren.

### **NVZ Friedrichsdorf**

Bei dem zentralen Versorgungsbereich Friedrichsdorf handelt es sich gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh ebenfalls um ein Nahversorgungszentrum (rd. 2,8 km Entfernung zum Vorhabenstandort). Die Einkaufslage befindet sich im Kreuzungsbereich der Brackweder Straße mit der Avenwedder Straße.



Abbildung 11: Jibi-Markt, Brackweder Straße, Nahversorgungszentrum Friedrichsdorf



Mit dem Jibi-Verbrauchermarkt an der Brackweder Straße im nördlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs, befindet sich ein strukturprägender, typgleicher Lebensmittelbetrieb. Ergänzt wird das Angebot von gering verdichteten und kleinteilig strukturierten Einzelhandelsangeboten (u.a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) sowie vereinzelt Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben.

Das Zentrum verfügt über rd. 1.200 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz von 5,3 Mio. €) und ist als weitgehend stabil zu bewerten und wird seiner Nahversorgungsfunktion für Friedrichsdorf gerecht.

### **NVZ Avenwedde-Mitte**

Ein weiterer zentraler Versorgungsbereich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ist das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Mitte, welches rd. 4,4 km südlich vom Vorhabenstandort entfernt liegt. Dieser hat seinen Handelsschwerpunkt im Kreuzungsbereich der Osnabrücker Landstraße mit der Avenwedder Straße im Westen und erstreckt sich darüber hinaus bis etwa zum Dr.-Thomas-Platzmann-Weg im Osten der Avenwedder Straße.



Abbildung 12: Rewe/Aldi, Osnabrücker Landstraße, Nahversorgungszentrum Avenwedde-Mitte



Als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sind ein moderner Re-we-Verbrauchermarkt sowie ein moderner Aldi-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkemarkt sowie weiterer Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Action-Nonfood-Discounter).

Das Zentrum verfügt über rd. 3.500 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 15,4 Mio. €) und ist als stabil zu bewerten und wird der Funktion der Nahversorgung für die Einwohner im Ortsteil Avenwedde-Mitte und angrenzender Bereiche vollständig gerecht.

---

Unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens befinden sich drei weitere zentrale Versorgungsbereiche. Bei dem NVZ Avenwedde-Mitte handelt es sich um ein leistungsfähiges Zentrum, dass seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion vollständig gerecht wird. Die NVZ Isselhorst und Friedrichsdorf verfügen jeweils über kleiner aufgestellte Magnetbetriebe, die als bedeutende Nahversorger für den jeweiligen Ortsteil zu bewerten sind. Aufgrund beengter Flächenzuschnitte und einem überschaubaren Einwohnerpotenzial sind diese allerdings gegenüber Wettbewerbsentwicklungen tendenziell weniger belastbar.

---



## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognosen

---

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose für den Elli-Verbrauchermarkt

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

Der Auftraggeber strebt für den Neubau des Elli-Verbrauchermarkts eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm VKF an. Im Vorgriff auf die Ergebnisse der Wirkungsanalyse wurde die Verkaufsfläche bereits durch den Gutachter auf max. 1.600 qm (inkl. Mall und Konzessionäre) reduziert.

Für das Gesamtvorhaben, der Neuaufstellung eines Elli-Markts, ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser bei rd. 30 %, in der Zone 2 bei rd. 10 % liegen.



<b>Marktanteile des Elli-Markts nach Vorhabenrealisierung*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	13,7	15,6	29,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	1,6	5,7
Marktanteile	30%	10%	19%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,0	13,7	25,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,1	0,5
Marktanteile	3,0%	1,0%	2,0%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,7	29,3	55,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,4	1,8	6,2
Marktanteile	17%	6%	11%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 9: Marktanteile des Elli-Markts im Einzugsgebiet (nach Neubau/Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 6,5 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

<b>Umsatzstruktur des Elli-Markts (nach Vorhabenrealisierung)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	1.440	4.150	6,0
aperiodischer Bedarf	160	3.300	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.600</b>	<b>4.070</b>	<b>6,5</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Elli-Markts im Einzugsgebiet (nach Neubau/Erweiterung)



Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Verlagerung und den erweiterten Neubau eines bereits in Gütersloh-Avenwedde ansässigen Betriebs. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Elli-Markts im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 8 %, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 13 %.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

<b>Umsatzstruktur des Elli-Markts (status quo)</b>			
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Flächenproduktivität*</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	930	4.300	4,0
aperiodischer Bedarf	100	3.400	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>	<b>4.210</b>	<b>4,3</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Verbrauchermarkts (Status quo)

Der Umsatzzuwachs<sup>10</sup> (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt etwa bei rd. 2,2 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

<b>Umsatzzuwachs des Elli-Markts (durch Vorhabenrealisierung)</b>		
<b>Branchenmix</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
periodischer Bedarf	510	2,0
aperiodischer Bedarf	60	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>570</b>	<b>2,2</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 12: Umsatzzuwachs des Verbrauchermarkts durch Vorhabenrealisierung

<sup>10</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Allerdings sind neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der wahrnehmbare Attraktivitätszuwachs durch den geplanten Neubau und der Ausbau der Stellplatzanlage als umsatzfördernd mit zu berücksichtigen.



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

<b>Marktanteilszuwachs des Elli-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*</b>			
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>Gesamt</b>
Marktpotenzial (Mio. €)	13,7	15,6	29,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,1	0,8	1,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7,8%	5,2%	6,4%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,0	13,7	25,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,10	0,07	0,18
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,9%	0,5%	0,7%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,7	29,3	55,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,2	0,9	2,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,6%	3,0%	3,7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 13: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Elli-Markt)

Für die Verlagerung und Erweiterung des Elli-Verbrauchermarkts um bis zu 570 qm VKF auf max. 1.600 qm VKF ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im periodischen Bedarf innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,0 Mio. € (inkl. aperiodische Randsortimente: rd. 2,2 Mio. €).



## 6.2 Marktanteils- und Umsatzprognose für den SB Center-Nonfood-Markt

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

Für das Gesamtvorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Nonfood-Markts auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.030 qm ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6 % erreichen wird. Aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps werden die höchsten Marktanteile insbesondere in den Sortimenten Hausrat, Bücher/Schreibwaren und Spielwaren/Hobbybedarf generiert. In der Zone 1 wird der Gesamt-Marktanteil bei rd. 8 %, in der Zone 2 bei rd. 4 % liegen.



<b>Marktanteile des SB Centers nach Vorhabenrealisierung*</b>			
	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>	<b>EZG</b>
<b>Bekleidung, Schuhe/Lederwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	3,0	5,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteil	3%	1%	2%
<b>Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,4	0,5	0,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteil	35%	16%	25%
<b>Elektrobedarf/elektronische Medien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	2,6	4,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteil	13%	6%	9%
<b>Bücher/Schreibwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,8	0,9	1,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteil	16%	8%	12%
<b>Spielwaren/Hobbybedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,5	0,6	1,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2
Marktanteil	20%	10%	15%
<b>i.d.R. nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,3	3,8	7,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteil	2%	1%	1%
<b>Gesamt</b>			
<b>Marktpotenzial (Mio. €)</b>	<b>10,0</b>	<b>11,4</b>	<b>21,4</b>
<b>Umsatz Vorhaben (Mio. €)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>
<b>Marktanteil</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>

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

Tabelle 14: Marktanteile des SB Center-Nonfood-Markts im Einzugsgebiet (nach Verlagerung/Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz den Nonfood-Markts bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von knapp 1.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 1,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 0,5 Mio. € der Umsatzschwerpunkt (rd. 37 %) auf das Sortiment Elektro entfällt. Die Durchsetzungskraft des Vorhabens ist aufgrund des projektspezifischen Betriebstyps i.V.m. mit dem begrenzten Marktpotenzial moderat.



Umsatzstruktur des SB Centers (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
davon Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	-	-	-
davon Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	90	1.200	0,1
davon Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenke	350	650	0,2
davon Elektrobedarf/elektronische Medien	195	2.450	0,5
davon Bücher/Schreibwaren	105	1.950	0,2
davon Spielwaren/Hobbybedarf	155	1.150	0,2
davon i.d.R. nicht-zentrenrelevante Sortimente**	135	700	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>	<b>1.250</b>	<b>1,3</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf			

Tabelle 15: Umsatzstruktur des SB Center-Nonfood-Markts (nach Verlagerung/Erweiterung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Gütersloh-Avenwedde ansässigen Betriebs. Der bestehende SB-Nonfood-Markt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell beläuft sich der Marktanteil des SB Centers im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 3 % (Zone 1: 5 %, Zone 2: 2 %).

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des SB Centers (status quo)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
davon Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	15	1.600	0,02
davon Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	50	1.300	0,07
davon Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenke	185	850	0,16
davon Elektrobedarf/elektronische Medien	105	2.500	0,26
davon Bücher/Schreibwaren	45	2.000	0,09
davon Spielwaren/Hobbybedarf	70	1.200	0,08
davon i.d.R. nicht-zentrenrelevante Sortimente**	70	750	0,05
<b>Gesamt</b>	<b>540</b>	<b>1.360</b>	<b>0,74</b>
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf			

Tabelle 16: Umsatzstruktur des SB Center-Nonfood-Markts (Status quo)



Der Umsatzzuwachs<sup>11</sup> (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt etwa bei knapp 0,6 Mio. € liegen. Diese verteilen sich über diverse Sortimente. Die Umsatzzuwächse liegen weitgehend unterhalb von 0,1 Mio. € und sind damit überschaubar.

Umsatzzuwachs des SB Centers (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
davon Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	- 15	- 0,02
davon Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	40	0,04
davon Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenke	165	0,07
davon Elektrobedarf/elektronische Medien	90	0,22
davon Bücher/Schreibwaren	60	0,11
davon Spielwaren/Hobbybedarf	85	0,09
davon i.d.R. nicht-zentrenrelevante Sortimente**	65	0,04
<b>Gesamt</b>	<b>490</b>	<b>0,56</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.  
\*\*Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf

Tabelle 17: Umsatzzuwachs des SB Center-Nonfood-Markts durch Vorhabenrealisierung

<sup>11</sup> Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb auf seiner aktiv betriebenen Verkaufsfläche seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Nicht wirkungsmildernd sind demgegenüber nicht für Einzelhandelszwecke betriebene Flächen zu zählen, die nicht oder nur gelegentlich zum Verkauf dienen. Bei der Bewertung des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens wurde v.a. der Attraktivitätszuwachs des Gesamtstandorts mit berücksichtigt.



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

Marktanteilszuwachs des SB Centers im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
	Zone 1	Zone 2	EZG
<b>Bekleidung, Schuhe/Lederwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	3,0	5,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,02	0,02	0,04
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%
<b>Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,4	0,5	0,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,04	0,03	0,07
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	10%	6%	8%
<b>Elektrobedarf/elektronische Medien</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,3	2,6	4,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,13	0,08	0,20
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	3%	4%
<b>Bücher/Schreibwaren</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,8	0,9	1,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,07	0,04	0,11
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	5%	7%
<b>Spielwaren/Hobbybedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,5	0,6	1,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,06	0,03	0,09
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	10%	5%	8%
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,3	3,8	7,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,02	0,02	0,04
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	0%	1%
<b>Gesamt</b>			
<b>Marktpotenzial (Mio. €)</b>	<b>10,0</b>	<b>11,4</b>	<b>21,4</b>
<b>Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)</b>	<b>0,34</b>	<b>0,21</b>	<b>0,55</b>
<b>Marktanteilszuwachs</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>

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

Tabelle 18: Marktanteilszuwachs durch Vorhabenrealisierung (SB Center)

Für das Erweiterungsvorhaben des SB Center-Nonfood-Markts von rd. 490 qm VKF ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im aperiodischen Bedarf innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 3 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 0,6 Mio. €. Dieses verteilt sich über diverse aperiodische Sortimente. Auf die verschiedenen Sortimente heruntergebrochen liegt der sortimentspezifische Umsatzzuwachs im Mittel unterhalb von 0,1 Mio. €. Sowohl die Marktanteilszuwächse als auch die absoluten Zuwachsumsätze lassen i.V.m. dem Vorhabenstandort in einem zentralen Versorgungsbereich sehr überschaubare wettbewerbliche Effekte zulasten anderer Zentren erwarten.



## 6.3 Wirkungsprognose für den Elli-Verbrauchermarkt

### 6.3.1 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 2019 voll 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 (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Einzelhandelsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (= Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben als auch die bereits vorhandenen Betriebe werden von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungsgewinne im Einzugsgebiet betroffen sein. Die Partizipation des Vorhabens wird dabei in der Höhe des prospektiven Marktanteilszuwachses, die der bereits vorhandenen Betriebe in der Höhe der derzeitigen Nachfragebindung berücksichtigt. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch maximal in Höhe des Marktanteilszuwachses bisherige Nachfrageabflüsse zu Lasten von Standorten außerhalb des Einzugsgebiets auf sich um.



- Da die Zentralität<sup>12</sup> des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet deutlich unter 100 % liegt, die Nachfrageabflüsse die Zuflüsse also bei Weitem übersteigen, ist durch das Vorhaben keine Umlenkung von Nachfragezuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten.

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

Von dem Vorhaben in Gütersloh-Avenwedde werden auch jene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets betroffen sein, die über ein wesentliches nahversorgungsrelevantes Angebot verfügen. Die Kompensationseffekte durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen wurden dabei wirkungsverschärfend zulasten der nächstgelegenen Standortlagen, den Nahversorgungszentren Friedrichsdorf, Iselhorst sowie Avenwedde-Mitte, ermittelt.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von bis zu 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Sie haben vielmehr einen das Hauptsortiment ergänzenden Charakter. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile bzw. deren Zuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

<sup>12</sup> Die Zentralität im Einzugsgebiet liegt aktuell bei lediglich rd. 39 %.



### 6.3.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im worst-case einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,9 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Nach Berücksichtigung der leicht positiven Einwohnerentwicklung sowie der Nachfrageströme beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,9 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 12,2 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Umland (Zone 2). Aufgrund der räumlichen Nähe kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote im Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof sowie in den Streulagen der Zone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden. Die Streulagen im Umland (Zone 2) weisen dagegen eine geringere Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 % auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Elli-Markts im NVZ Avenwedde-Bhf. - Umsatzzuwachs (2019)				
Periodischer Bedarf	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)	1,06	0,81	1,88	
zzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	- 0,01	- 0,01	-	0,02
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	- 0,05	- 0,05	-	0,09
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	- 0,61	- 0,27	-	0,89
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen	-	-	-	-
<b>Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)</b>	<b>0,39</b>	<b>0,49</b>	<b>0,88</b>	
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels</b>	<b>22,8%</b>	<b>8,9%</b>	<b>12,2%</b>	
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.				

Tabelle 19: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens (Elli-Markt)



Das Vorhaben wird einen Teil seines Umsatzes durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen generieren (rd. 0,9 Mio. €). Damit wird im Sinne der worst-case Betrachtung sichergestellt, dass der Umsatzzuwachs vollständig raumwirksam abgebildet wird.

Unterstellt man in einer überschlägigen Betrachtung, dass diese Umsätze vollständig zuvor den Zentren unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zugutekommen, ergeben sich für diese Standortlagen folgende Umsatzrückgänge:

- NVZ Friedrichsdorf (v.a. Jibi): rd. 6 %,
- NVZ Isselhorst (v.a. Edeka): rd. 5 %
- NVZ Avenwedde-Mitte (v.a. Rewe, Aldi): rd. 3 %.

---

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch den erweiterten Neubau des Elli-Verbrauchermarkts um rd. 570 qm Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt 12 %.

---



## 7 Bewertung des Vorhabens

---

### 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhaben in Gütersloh-Avenwedde mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.600 qm für den Elli-Markt und rd. 1.000 qm für den SB Center-Nonfood-Markt sind jeweils Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen<sup>13</sup> und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold<sup>14</sup> zu berücksichtigen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben<sup>15</sup> 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 (Entwurf, März 2017) hergestellt werden kann.

### 7.2 Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW (Großflächiger Einzelhandel)

Seit Januar 2017 hat der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Gültigkeit. Dabei 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.*

<sup>13</sup> Im Dezember 2016 wurde durch den Landtag die Zustimmung für den neuen Landesentwicklungsplan erteilt (i.F. LEP NRW). Die Verordnung über den LEP NRW trat im Januar 2017 in Kraft.

<sup>14</sup> Vgl. Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (i.F. RP Detmold).

<sup>15</sup> Neuaufstellung des Elli-Markts, Neuaufstellung des SB Center sowie Nachnutzung des SB Center-Altstandorts.



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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1<sup>16</sup> 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) Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten

<sup>16</sup> Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.



*ten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

#### 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. (...).*

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

#### Zu Ziel 1:

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP TA OB BI) befinden sich die Vorhabenareale im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig.

#### Zu Ziel 2 und 7:

Die beiden Erweiterungsvorhaben (jeweils durch Verlagerung) sind durch die Lage in einem Mittelzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet. Sie sollen beide jeweils innerhalb des bipolaren zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof“ realisiert werden und sind demnach als städtebaulich-integriert zu bezeichnen.

Damit dienen die Vorhaben ganz überwiegend zur wohngebietsbezogenen Nahversorgung des Ortsteils Avenwedde-Bahnhof sowie unmittelbar angrenzender Bereiche. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Elli-Verbrauchermarkt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des Nahversorgers.

Für das SB-Center kann festgehalten haben, dass auch dieses Vorhaben zu Absicherung der Grundversorgung dient (i.S.e. Kleinkaufhauses mit Waren aller Art). Mit der Verlagerung des Standorts aus einer Streulage in den zentralen Versorgungsbereich soll ein absehbarer Leerstand nachgenutzt werden. Damit trägt das Vorhaben dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu erhalten und moderat zu steigern.



Für den Altstandort des SB Centers ist aufgrund der Lage in Streulage das Ziel 7 anwendungsrelevant. Dieses hält fest, dass vorhandene Standorte zu überplanen sind. Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestands notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Eine Nachnutzung des Standorts ist durch nicht-zentrenrelevante Sortimente möglich. Eine Umnutzung ist u.E. allerdings zu priorisieren.

#### Zu Ziel 3:

Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtungsverbot wird im separaten Kapitel 7.3 behandelt.

---

Die Planvorhaben der Neuaufstellung des Elli-Markts sowie des SB-Nonfood-Markts sollen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs realisiert werden und sind damit als städtebaulich-integriert zu bewerten. Die Erweiterung ist zur nachhaltigen Absicherung der bereits bestehenden Anbieter und der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums erforderlich.

---

### 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 sowie die verbrauchernahe Versorgung 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 verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen des Vorhabens 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 Betriebs-



aufgaben 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).

Bei der Interpretation der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist voranzustellen, dass die prüfungsrelevanten Vorhaben (Neuaufstellung des Elli-Markts sowie Neuaufstellung des SB-Center-Nonfood-Markts) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden sollen und damit die Funktionsfähigkeit eines städtischen Zentrums nachhaltig absichern. Lediglich die Nachnutzung des Nonfood-Markts unterliegt als Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs aufgrund des bislang sehr hohen Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten einem anderen Bewertungsmaßstab (siehe Kapitel 7.2).

### **Elli-Markt**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Zone 1 kann festgehalten werden, dass sich neben den Verlagerungsnutzungen (Elli-Markt und Nonfood-Markt) nur ein geringer Angebotsbestand befindet. Die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 27 % besitzen keine städtebauliche Relevanz, da die Wirkungen rechnerisch im Zentrum v.a. auf eine Apotheke und einen Bäcker mit geringen Sortimentsüberschneidungen treffen. Die Wirkungen werden vorrangig aufgrund einer Frequenzverschiebung im Westbereich infolge der Verlagerung des Elli-Markts in den Ostbereich des Zentrums einsetzen.

Mit der Drogerie Eusterhaus in Streulage der Zone 1 bestehen gewissen Sortimentsüberschneidungen. Allerdings werden zulasten dieses Anbieters die Wirkungen deutlich geringer ausfallen, da der Elli-Markt nur auf etwa 10 bis 15 % seiner Gesamtverkaufsfläche Drogeriewaren führt. Nach Einschätzung des Gutachters werden bei einer Erweiterung des Elli-Markts auf 1.600 qm VKF zu Lasten der Angebote im Nahbereich (Zone 1) die relativen Wirkungen nicht in Wirkungen städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Art umschlagen. Vielmehr deckt das Vorhaben selbst die Nachfrage im Ortsteil ab.



In der Zone 2, die Teilbereiche von Avenwedde, Friedrichsdorf und Isselhorst umfasst, wird der Elli-Markt prospektive Umsatzumverteilungsquoten von rd. 9 % auslösen und damit unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bleiben. Stärkere wettbewerbliche Effekte sind zulasten des solitären Aldi-Markts in Isselhorst zu erwarten.

Das Vorhaben wird knapp die Hälfte seines Umsatzes durch die Rückholung zuvor abfließender Nachfrage generieren. Insofern wurden durch Dr. Lademann & Partner auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche als prägende Einkaufsalternativen in die Betrachtung mit eingestellt. Die Wirkungen werden bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 qm nach Vorhabenrealisierung mit maximal 6 % unterhalb des Abwägungsschwellenwerts liegen.<sup>17</sup>

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets können unter Abwägung der Chancen und Risiken einer Vorhabenrealisierung ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann bei einem Vorhaben mit rd. 1.600 qm VKF nicht erwartet werden.

Das Erweiterungsvorhaben trägt maßgeblich zur Absicherung des Anbieters und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet und damit im unmittelbaren Nahbereich bei. Nördlich, südlich und westlich des Vorhabenstandorts des Elli-Markts schließt Wohnbebauung an. Aus diesen angrenzenden Wohngebieten ist der Elli-Markt fußläufig zu erreichen. Mit der Realisierung des Elli-Markt-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung im Ortsteil insgesamt (Zone 1) mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, das Nahversorgungszentrum zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Nach Vorhabenrealisierung wird die Verkaufsflächendichte im Nahbereich (Zone

<sup>17</sup> Hinweis: Demgegenüber wäre bei einer zunächst geplanten Vorhabendimensionierung von bis zu 2.000 qm erwartbar, dass vor allem der Jibi-Markt in Friedrichsdorf (< 1.200 qm VKF) sowie der Edeka-Markt in Isselhorst (< 800 qm VKF) deutlich unter Druck gerieten. Diese Magnetbetriebe und prägenden Nahversorger für den jeweiligen Ortsteil verfügen über keine signifikanten Erweiterungsmöglichkeiten, so dass städtebaulich negative Wirkungen bei einer größeren Dimensionierung des geprüften Vorhabens nicht ausgeschlossen werden könnten.



1) rd. 410 qm je 1.000 Einwohner betragen und damit weiterhin unterhalb des gesamtstädtischen Vergleichswerts liegen.

Im Bereich der das Hauptsortiment ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt ausgeschlossen werden.

### SB-Center

Unterstellt man, dass das SB-Center prospektiv, d.h. nach annähernder Verdoppelung der aktiv betriebenen Verkaufsfläche, über vergleichbare sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile aufweist, lassen die Marktanteilszuwächse in den einzelnen Sortimenten mit maximal 11 %-Punkten auf maximal 35 % (in der Zone 1) nicht auf eine drohende Schieflage im Untersuchungsraum schließen. Im Einzugsgebiet insgesamt wird der Marktanteil um rd. +3 %-Punkte auf 6 % ansteigen und zeigt, dass nach wie vor ein großer Anteil der Nachfrage an anderen Standorten (v.a. außerhalb des Einzugsgebiets) gebunden wird. Insofern lassen die geprüften Sortimente mit der Verortung innerhalb eines Nahversorgungszentrums nicht auf mehr als unwesentliche Auswirkungen zulasten anderer Zentren oder einem Versorgungsungleichgewicht schließen. Vielmehr wird das Vorhaben durch die Verlagerung in das Zentrum hinein selbst zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs führen.

Unter der Voraussetzung, dass es sich um einen Mehrbranchenanbieter (Waren aller Art) mit geringer Flächenleistung handelt, können folgende retrograd ermittelte sortimentspezifische Verkaufsflächenspannweiten als tragfähig sowie städtebaulich verträglich gewertet werden (differenzierte Festsetzung im B-Plan erforderlich):

- Bekleidung, Schuhe/Lederwaren: 90 qm bis 350 qm VKF<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Die untere Zahl der Spannweite stellt die Dimensionierung des SB-Centers bei Annahme der Beibehaltung der heutigen Sortimentsanteile dar. Sofern angegeben, stellt die obere Zahl der Spannweite die maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche dar, die sich an einer tragfähigen Dimensionierung orientiert (Marktanteil von im Mittel 15 % im Nahbereich). Zur Wahrung der gutachterlichen Annahmen zur Durchsetzungskraft als Nonfood-Discounter ist eine Begrenzung der einzelnen Sortimente erforderlich. So ist Ziel der Gütersloher Einzelhandelsentwicklung großflächige zentrenrelevante Angebote auf die Innenstadt von Gütersloh zu verweisen.



- Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenkartikel: max. 350 qm VKF
- Elektrobedarf/elektronische Medien: 195 qm bis max. 350 qm VKF
- Bücher/Schreibwaren: mind. 105 bis max. max. 130 qm VKF
- Spielwaren/Hobbybedarf: max. 155 qm VKF
- Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf: 135 qm bis < 800 qm VKF
- Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (max. 10 % von der Gesamtverkaufsfläche = max. 100 qm VKF)

Die o.g. Sortimente bilden die variable Sortimentsstruktur des Nonfood-Markts ab. Unterjährig sind erfahrungsgemäß gewisse Sortimentsverschiebungen erwartbar, die in den o.g. Flächenkorridoren enthalten sind. Diese Verkaufsfächerspielräume können bei Nachbelegung des Elli-Markts (z.Zt. 1.030 qm VKF) allerdings nur im Falle einer Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden, was einer fundierten städtebaulichen Begründung und der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh bedarf.

---

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die erweiterte Neuaufstellung des Elli-Markts in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Vielmehr tragen die Erweiterung von Elli und die Nachnutzung des Altstandorts durch das SB-Center dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu stärken. Bei Marktanteilszuwächsen von bis zu 25 %-Punkte im Einzugsgebiet (bei Ausschöpfung der o.g. Obergrenzen) können bei Beachtung der sortimentspezifischen Sortimentsobergrenzen negative Wirkungen nicht erwartet werden.

---



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

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh 2017<sup>19</sup> 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 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 Nahversorgungszentren, die in ihrer Gesamtgestalt nach Vorhabenrealisierung 800 qm Gesamtverkaufsfläche überschreiten, sind stets folgende additiv verknüpfte Nachweise zu erbringen:*

<sup>19</sup> Vgl. Dr. Lademann & Partner: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh (Entwurf, März 2017).



- 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 Nahbereich<sup>20</sup> ausgerichtet sein.*
- 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. (...)*

Die Neuaufstellung Elli Markts in Avenwedde-Bahnhof lässt sich wie folgt bewerten:

Die Vorhabenrealisierung lässt keine Beeinträchtigung sonstiger städtischer Zentren (Umsatzumverteilungen max. bei 6 %) und der verbrauchernahen Versorgung (v.a. Aldi, Isselhorst max. 9 %) erwarten.

Das Vorhaben befindet sich in einem bipolaren Nahversorgungszentrum. Aufgrund der Zentrums Lage wird dieses nicht zur Schädigung dergleichen führen. Auch kann ein wesentlicher Kaufkraftabzug aus anderen Zentren ausgeschlossen werden.

Grundannahme zur Maßstäblichkeit der Nahversorgungsfunktion ist, dass der Anbieter eine maximale Kaufkraftbindung bzw. Abschöpfung des Nachfragepotenzials im spezifischen Nahbereich von 35 bis 50 % nicht überschreitet. Ist ein 35 bis 50 %-ige Abschöpfung des relevanten Nachfragepotenzials im Nahbereich (Einwohner x kaufkraftgewichteter Pro-Kopf-Ausgabesatz x 0,35 bzw. 0,5) gleich oder kleiner dem zu erwartenden Umsatz (Verkaufsfläche x Flächenproduktivität),

<sup>20</sup> In Nahversorgungszentren sowie in siedlungsstrukturell-integrierten Streulagen (=Lage im ASB und außerhalb eines Ergänzungsstandorts) 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.



ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht und somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Vorhaben am Standort ‚Friedrichsdorfer Straße‘ zeigen die relevanten Zahlen nach Berechnungen von Dr. Lademann & Partner folgendes Bild:

Nachfrageabschöpfung durch das Gesamtvorhaben im Nahbereich				
Bereich	Einwohner	35% des NFP	50% des NFP	Gesamtumsatz PB Elli-Markt*
700 m Radius	3.489	4,1	5,8	6,0
<b>Zone 1</b>	<b>4.500</b>	<b>5,3</b>	<b>7,5</b>	<b>6,0</b>
Einzugsgebiet gesamt	9.598	11,3	16,2	6,0
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *ohne Streuumsätze. NFP = Nachfragepotenzial				

Tabelle 20: Nachfrageabschöpfung des Elli-Markts nach Untersuchungsräumen

Mit Blick auf die Abschöpfungsquote ist festzustellen, dass die flächenreduzierte Dimensionierung von rd. 1.600 qm Verkaufsfläche einem Umsatzäquivalent von rd. der Hälfte des vorhandenen Nachfragepotenzials im 700 m-Radius bzw. von rd. 50 % in Bezug auf die Zone 1 (hergeleiteter Nahbereich) entspricht. Das Gesamtvorhaben geht somit nicht über die Nahversorgung der direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche hinaus. Das Gesamtvorhaben wird im Hauptsortiment in seinem Einzugsgebiet max. 18 % der Nachfrage abschöpfen. Der Elli-Markt ist nach der Erweiterung auf 1.600 qm VKF weiterhin als maßstabsgerecht zu bewerten.<sup>21</sup>

Das Einzelhandelskonzept trifft darüber hinaus für Nahversorgungsvorhaben folgende relevante Aussagen:

- *Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs rd. 81 %. Diese liegt somit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und deutet auf Ausbaupotenziale sowohl bei Drogeriewaren als auch bei Nahrungs- und Genussmitteln.*

<sup>21</sup> Hinweis: Der Investor strebte zunächst eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm VKF an. Die Abschöpfungsquote würde hierbei im 700 m Radius bei 65 % liegen und auf signifikante wettbewerbliche Effekte weisen. Da Kunden durchaus ihren Lebensmitteleinkauf in mehreren Geschäften decken, kann nach Einschätzung des Gutachters nicht erwartet werden, dass auch nach Neuaufstellung das Vorhaben in der Lage sein wird, die Kaufkraft im Ortsteil in diesem Maße zu halten. Als Obergrenze setzen Dr. Lademann & Partner im 700 m-Radius eine Nachfrageabschöpfung von max. 50 % an.



- *Hinsichtlich der steigenden Relevanz einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern resp. Drogeriefachmärkten sind nahversorgungsrelevante Sortimente in städtebaulich integrierten Lagen (Mantelbevölkerung) und hierbei in den unterschiedlichen Zentrentypen bevorzugt anzusiedeln. Die Flächenpotenziale sollten dazu genutzt werden, etablierte Nahversorgungsstrukturen durch moderate Flächenerweiterungen zukunftsfähig abzusichern. So ist davon auszugehen, dass die Erweiterung bzw. Neuaufstellung bestehender Betriebe Flächenbedarfe generieren wird.*
- *Die Einzelhandelsentwicklung sollte dabei neben der allgemeinen quantitativen Verbesserung durch Schaffung von größeren und marktgängigen Verkaufsflächen, künftig auch an einer qualitativen Verbesserung orientiert werden. Bei Verbrauchermärkten liegen betriebsoptimale Größen bei mindestens 1.400 bis 1.500 qm VKF.*
- *Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte/Drogeriekaufhäuser stellen eine wesentliche Voraussetzung zur Ansiedlung weiterer Angebote dar. Insofern ist mit diesen Sortimenten primär auf eine weitere Stärkung der Zentren und sekundär der Besonderen Nahversorgungsstandorte hinzuwirken. Es gilt bestehende Frequenzbringer der Zentren in jenen zu halten und auf den jeweiligen Nahbereich auszurichten.*
- *Die acht Nahversorgungszentren im Stadtgebiet sollten primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur im begrenzten Umfang durch zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Für die leistungsfähige wohnortnahe Grundversorgung spielen diese Standortbereiche eine wichtige Rolle und sollten dies auch künftig übernehmen.*
- *Die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels sollte auf der „aktiven“ Sicherung der siedlungsintegrierten Bestandsmärkte (Mindestvoraussetzung: Lage im ASB und außerhalb eines Ergänzungsstandorts) erfolgen. Darüber hinaus sind neben der Stärkung der Zentren insbesondere in nicht optimal nahversorgten Bereichen maßstabsgerechte Neuansiedlungen vorstellbar. Bei Vorhaben soll auf eine geringe Überschneidung der fußläufigen Bereiche von Zentren hingewirkt werden.*

Die Erweiterung des Elli-Markts steht mit den Entwicklungszielen vollständig in Einklang. Das Nahversorgungszentrum wird damit wesentlich gestärkt.



Der SB Center-Nonfood-Markt ist aufgrund seiner zentrenrelevanten Sortimente (gem. Gütersloher Sortimentsliste) hinsichtlich folgender Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh einzuordnen:

**Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und eingeschränkt in den Nahversorgungszentren zulässig.**

- *Prioritär sind zentrenrelevante Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren. Dieser stellt das Investitionsvorranggebiet dar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind ausdrücklich der Innenstadt vorbehalten.*
- *Nachgeordnet sind kleinflächige (<800 qm VKF) zentrenrelevante Hauptsortimente in den Nahversorgungszentren zulässig, sofern negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Unter Abwägung der Entscheidungsfolgen ist eine Überschreitung möglich, sofern für das Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zur Festsetzung eines Sondergebiets erreicht werden kann.*
- *Ausnahmen:*

*Ziel des Einzelhandelskonzepts ist es, die abgegrenzten Zentren hinsichtlich der jeweils zugewiesenen Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln. Vor dem Hintergrund der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ ist somit eine konsequente Steuerung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen.*

*Außerhalb der räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 qm VKF mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese der Versorgung im Stadtteil bzw. im Nahbereich dienen und keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. (..)“*

Die Verlagerung des SB Centers fügt sich aufgrund des Sortimentskonzepts von überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten durch die Verlagerung in einen zentralen Versorgungsbereich vom Grundsatz her in die Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung ein. Bei der Einzelbetrachtung können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, da sich das Vorhaben aus dem Nachfragepotenzial im



Nahbereich (Zone 1) speist. Dort wird der Marktanteil in einem moderaten Bereich liegen.

Allerdings sind, neben den rein absatzwirtschaftlichen Aspekten, bei der Vorhabenrealisierung folgende Konsequenzen zu bedenken:

- Der durch den Online-Handel stark tangierte stationäre Handel macht eine konsequente Konzentration von Entwicklungsbemühungen auf die Innenstadt von Gütersloh erforderlich. Diese verfügt weiterhin über eine Reihe an Potenzialflächen, die sich für die Ansiedlung auch großflächiger Anbieter eignen. Großflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen demnach auf die Innenstadt verwiesen werden, um diese einerseits vor Wettbewerbsentwicklungen zu schützen und andererseits in ihrer Funktionsfähigkeit und Ausstrahlungskraft weiter zu stärken.
- Für die Verlagerung des SB Center wäre aufgrund der Vorhabendimensionierung (>800 qm VKF) die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans mit SO-Ausweisung erforderlich, um das Einvernehmen mit der Stadt Gütersloh zur Ausnahmeregelung des Grundsatzes 2 zu erreichen.

In der Zusammenschau der Konsequenzen empfehlen Dr. Lademann & Partner, das Vorhaben auf <800 qm VKF zu begrenzen, um im bestehenden Baugebiet umgesetzt werden zu können. Die verbleibende Fläche von etwa 200 qm müsste demnach eine Umnutzung erfahren (z.B. Lager, Büro, Gastronomie, Dienstleistung).

Eine konkrete Nachnutzung des heutigen SB-Centers ist derzeit nicht bekannt. Aufgrund der Lage des Altstandorts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kommen prospektiv nur noch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen gemäß Gütersloher Sortimentsliste in Frage, die ebenfalls vorrangig auf den Untersuchungsraum ausgerichtet sind. U.E. böte sich in Verbindung mit der östlich angrenzenden Kfz-Nutzung aber auch die Chance das Gesamt-Areal umzustrukturieren und einer anderen Nutzung zuzuführen (z.B. Wohnungsneubau).

Auf der Ebene der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche werden schließlich spezifische Handlungsziele genannt. Für das Nahversorgungszentrum „Avenwedde-Bahnhof“, welches den Vorhabenstandort einschließt, werden u.a. folgende Schwächen und Ziele genannt:

Schwächen:

- *zu geringe Ausstattung;*



- *Lebensmittelmarkt nicht zukunftsfähig aufgestellt; die Schließung würde zum Funktionsverlust des Zentrums und zur Verschlechterung der Nahversorgung in Avenwedde führen;*

#### Handlungsziele

- *Prüfen, ob Arrondierungspotenziale zur Stärkung des Zentrums vorhanden sind;*
- *zur Absicherung der Daseinsvorsorge maßstabsgerechte Erweiterung des Elli-Markts prüfen;*
- *Ansiedlung weiterer nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote innerhalb der Potenzialfläche forcieren, die sich durch die Nachfrage im Nahbereich tragen;*
- *auf eine funktionale Ergänzung beider Standortbereiche ist hinzuwirken:*
  - > *Ostpol für Nutzung belegen, die nicht in Westbereich integrierbar ist;*
  - > *Westpol kommt vor allem für kleinteilige Angebote in Frage*
- *zum Zentrumschutz und zur Steigerung der Entwicklungsimpulse auf das Zentrum Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Streulagen restriktiv behandeln (ggf. Überplanung)*

Die Umsetzung der Handlungsziele für das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof wird durch die Planvorhaben erreicht. Sowohl die Neuaufstellung des Elli-Markts als auch die Neuaufstellung des SB Center-Nonfood-Markts stehen mit den Entwicklungsvorstellungen des Einzelhandelskonzepts im Einklang. Die beiden Vorhaben tragen dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums abzusichern, ohne die Entwicklungsperspektiven der nächstgelegenen Zentren zu beschneiden.

---

Die Verlagerung und Erweiterung des Elli-Markts ist vollständig mit dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh kompatibel. Mit Max. 1.600 qm VKF ist es als maßstabsgerecht zu bewerten. Sowohl die übergeordneten Ziele und Steuerungsempfehlungen, als auch die spezifischen Handlungsziele des Nahversorgungszentrums Avenwedde-Bahnhof zum Abbau bestehender Defizite werden erfüllt. Unter der Maßgabe, dass die Verlagerung des SB Center-Nonfood-Markts in das Zentrum im bestehenden Bebauungsplan umgesetzt werden kann (< 800 qm VKF), ist dieses ebenfalls kongruent. Für die Nachnutzung des SB-Center-Altstandorts wäre nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel auszuschließen (Nutzungsänderung).

---



## 8 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

---

Folgende Sortimente<sup>22</sup> und Verkaufsflächen gilt es planerisch zu fixieren:

### 1. Elli-Planstandort:

- Festsetzung als SO Verbrauchermarkt
- Ein Verbrauchermarkt inkl. Vorkassenzone: max. 1.600 qm VKF; davon nahversorgungsrelevante Sortimente: bis zu 1.440 qm VKF
- Ein gastronomischer Betrieb

### 2. SB-Center Planstandort

- Realisierung über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Gesamtverkaufsfläche von 799 qm VKF.
- Folgende maximalen Flächen sind dabei für diesen Mehrbranchen-Fachmarkt als tragfähig zu bewerten:
  - davon Bekleidung, Schuhe/Lederwaren: max. 350 qm VKF
  - davon Hausrat/GPK/Wohnaccessoires/Geschenke max. 350 qm VKF
  - davon Elektrobedarf/elektronische Medien: max. 350 qm VKF
  - davon Bücher/Schreibwaren: max. 130 qm VKF
  - davon Spielwaren/Hobbybedarf: max. 155 qm VKF
  - davon Teppiche/Haus- und Heimtextilien, Bau- und Gartenbedarf, Tierfutter/Zoobedarf: < 800 qm VKF
  - davon Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (max. 10 % von der Gesamtverkaufsfläche = max. 100 qm VKF)

### 3. SB-Center Altstandort = keine Nachnutzung durch zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu empfehlen (ggf. Überplanung/Umnutzung)

<sup>22</sup> Vgl. differenzierte Sortimentsliste der Stadt Gütersloh (Einzelhandelskonzept).



## 9 Fazit

---

Im Gütersloher Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof befindet sich ein Elli-Verbrauchermarkt mit aktuell rd. 1.030 qm Verkaufsfläche (inkl. Bäcker). Es ist geplant, den Elli-Markt an die Friedrichsdorfer Straße 122 zu verlagern, um einen modernen Neubau zu errichten. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Elli-Altstandort durch den angrenzenden Nonfood-SB-Markt (Albertus-Magnus-Straße 6) nachgenutzt werden.

In der Bewertung der Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

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

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.300 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11 Mio. € Umsatz generiert. Auf das Nahversorgungszentrum Avenwedde-Bahnhof entfällt eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm. Für den Einzelhandel im Einzugsgebiet sind deutliche Abflüsse zu konstatieren (Zentralität von rd. 39 %).

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt etwa 10.200 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Elli-Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 68 Mio. € liegen, das Marktpotenzial des SB Center-Nonfood-Markts bei rd. 22 Mio. €.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich

- durch die Neuaufstellung des Elli-Markts auf 1.600 qm VKF ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,2 Mio. €, davon entfallen rd. 2,0 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 4 %-Punkten.
- durch die Neuaufstellung des das SB Center-Nonfood-Markts auf 1.030 qm ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 0,6 Mio. €, welches vollständig auf den aperiodischen Bedarf entfällt. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 3 %-Punkten.



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Elli-Markts auf 1.600 qm VKF erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 12 % (v.a. zulasten Aldi-Markt in Isselhorst, Zone 2). Wettbewerbliche Effekte (bis zu 6 %) sind zudem für die Angebote im NVZ Friedrichsdorf (Jibi) und NVZ Isselhorst (Edeka) zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben durch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich und die Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums abzusichern. Dies gilt auch für die Verlagerung des SB-Nonfood-Markts in das Nahversorgungszentrum, sofern dieser nach Neuaufstellung die Großflächigkeitsschwelle von 800 qm VKF nicht übersteigt. Unmittelbar außerhalb des Nahversorgungszentrums sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zukünftig allerdings auszuschließen, um die Entwicklungspotenziale ausschließlich auf das Zentrum zu lenken und um die räumliche Prägnanz zu schärfen.

Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Kapitel Großflächiger Einzelhandel und dem Regionalplan ist vollständig gegeben. Die Neuaufstellung des Elli-Markts auf max. 1.600 qm VKF und des Nonfood-Markts auf max. 799 qm VKF sind mit den Zielen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gütersloh (Entwurf, März 2017) kongruent.

Hamburg/Düsseldorf, im März 2017

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH