



Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine geplante Verlagerung eines Werksverkaufs in Halle (Westf.)

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	2
1.3 Umsatzherkunft von Planvorhaben	6
1.4 Zur Verträglichkeit von Vorhaben	7
1.5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	9
1.6 Städtebauliche Prüfkriterien	10
1.7 Untersuchte Standorte	11
2 Planstandort & Planvorhaben	15
2.1 Anlass der Planung	15
2.2 Planstandort - Makrostandort	15
2.3 Planstandort - Mikrostandort	17
2.4 Charakteristik Fabrikverkauf	19
2.5 Flächenleistung des Planvorhabens	20
3 Untersuchungsraum	22
4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	29
5 Angebotssituation im Untersuchungsraum	32
5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	33
5.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Halle (Westf.)	33
5.1.2 Hauptzentrum (ZVB) Werther	34
5.1.3 Hauptzentrum (ZVB) Borgholzhausen	35
5.1.4 Hauptzentrum (ZVB) Spenge	35
5.1.5 Hauptzentrum (ZVB) Enger	36
5.1.6 Hauptzentrum (ZVB) Versmold	37
5.1.7 Hauptzentrum (ZVB) Sassenberg	38
5.1.8 Hauptzentrum (ZVB) Hilter	39

5.1.9 Hauptzentrum (ZVB) Bad Laer	40
5.1.10 Hauptzentrum (ZVB) Bad Iburg	41
5.1.11 Hauptzentrum (ZVB) Glandorf	42
5.1.12 Hauptzentrum (ZVB) Bad Rothenfelde	42
5.1.13 Hauptzentrum (ZVB) Georgsmarienhütte	43
5.1.14 Hauptzentrum (ZVB) Dissen	44
5.1.15 Hauptzentrum (ZVB) Harsewinkel	45
5.1.16 Hauptzentrum (ZVB) Herzebrock-Clarholz	46
5.1.17 Hauptzentrum (ZVB) Beelen	47
5.1.18 Hauptzentrum (ZVB) Steinhagen	48
5.1.19 Hauptzentrum (ZVB) Bielefeld	49
5.1.20 Nebenzentrum Brackwede	50
5.1.21 Hauptzentrum (ZVB) Gütersloh	51
5.1.22 Sonstige Lagen	52
5.2 Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels im Untersuchungsraum	53
6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	56
6.1 Umlenkungswirkungen	56
7 Städtebauliche Bewertung	62
7.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	63
7.2 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten	65
7.3 Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe	66
7.4 Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm NRW	66
7.5 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Westf.)	67
7.6 Empfehlungen	68
8 Zusammenfassung & Empfehlungen	70
9 Anhang	72
9.1 Abbildungen	72

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Die Firma GERRY WEBER INTERNATIONAL AG betreibt derzeit in der Gemeinde Steinhagen, Ortsteil Brockhagen, eine Fabrikverkaufsstelle mit insgesamt 4.500 qm Verkaufsfläche. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Logistikzentrums im interkommunalen Gewerbegebiet RAVENNA PARK in Halle (Westf.) ist nunmehr die Verlagerung dieser Fabrikverkaufsstelle beabsichtigt. Hierbei ist eine Standortverlagerung bei gleichbleibender Verkaufsflächendimensionierung sowie bei gleichzeitig vollständiger Aufgabe der derzeitigen Fabrikverkaufsstelle in der Gemeinde Steinhagen, Ortsteil Brockhagen, geplant.

Im Sinne der BauNVO handelt es sich hiermit um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Im Zuge des geplanten Bauleitplanverfahrens ist für das Untersuchungsvorhaben von daher zu prüfen, ob und inwiefern durch die geplante Verlagerung ggf. landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Zu untersuchen sind demnach die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Halle (Westf.) und in anderen Städten und Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraumes. Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse wird hierbei die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersuchen:

- Wie stellt sich die städtebauliche Ausgangssituation der einzelnen schützenswerten Standortlagen einschließlich ihrer Entwicklungspotenziale dar?
- Welche Vorschädigungen sind durch die bestehende Betriebsstätte in den schützenswerten Lagen des Untersuchungsraumes (bereits) auszumachen?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an sonstigen Standorten ausgelöst bzw. zu welchen räumlichen Verschiebungen bei den absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen kommt es im Rahmen der Vorhabenrealisierung?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den oben genannten schützenswerten Bereichen zu bewerten?

Verlagerung
Fabrikverkaufsstelle
GERRY WEBER

Prüfung nach § 11
Abs. 3 BauNVO

Schutzgüter: zentrale
Versorgungsbereiche

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der landesplanerischen Versorgungsfunktion?
 - der örtlichen Zentrenstruktur?
 - zentraler Versorgungsbereiche
 - zentrenprägender Magnetbetriebe
 - zukünftiger Entwicklungspotenziale?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Dezember 2012 durch die Stadt Halle (Westf.) beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Leistungen und rechtlichen Anforderungen, die aufgrund aktueller Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse als erforderlich betrachtet werden müssen. Die Untersuchung entspricht dabei den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Entwurfs zum sachlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ (Stand: 17. April 2012).¹

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter relevanter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert dabei auf einer umfangreichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der projektrele-

¹ Die Regelungen zum § 24a LEPro NRW sind zum 31.12.2011 ausgelaufen. Die Landesregierung hat daher am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt. Zu diesem Planentwurf wird seit Juni 2012 ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt. Mit dem Kabinettsbeschluss über den Planentwurf und der Einleitung des Beteiligungsverfahrens wird die Rechtswirkung von „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ entfaltet. Die mit dem Kabinettsbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

vanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Halle (Westf.) bzw. im Untersuchungsraum. Im Rahmen der Analyse sind dabei sowohl primär- als auch sekundärstatistische Daten verwendet worden.

Bei der Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) ist insbesondere auf nachfolgende Quellen zurückgegriffen worden:

Sekundärdaten

- Erhebungen im Rahmen des Großflächenatlas OWL, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2012
- Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.), BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2013
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, Junker und Kruse, Dortmund 2009
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh, Junker und Kruse, Dortmund 2008
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Melle, CIMA, Lübeck 2011
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Junker und Kruse, Dortmund 2010
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Borgholzhausen, Stadt und Handel, Dortmund 2012
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Werther, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2012
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, GMA, Köln 2008
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Spenge, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2008
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Enger, GMA, Köln 2008
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Sassenberg, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2009
- Einzelhandelskonzept der Stadt Georgsmarienhütte, Berger / BBE Handelsberatung Köln, 2012
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Beelen, GMA, Köln 2009

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine wesentliche Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln, 2012
- IFH Retail Consultants, Köln, 2012
- Landesbetrieb Information und Technik NRW (it.nrw), 2012
- Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), 2012

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die im Sinne des Untersuchungsgegenstandes relevanten Sortimente und Warengruppen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Informationen zu Verkaufsflächen und Betreibern insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in sonstigen schützenswerten Standortlagen im Einzugsgebiet des Planvorhabens zu Grunde. Die Stellungnahme basiert somit auf einer vollständigen Erhebung aller projektrelevanten Betriebsstätten mit einem Angebot an untersuchungsrelevanten Sortimenten innerhalb schützenswerter Lagen sowie relevanter Wettbewerbsstandorte innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraumes mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen zum Untersuchungsstandort durch Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten wurden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Standortgüte sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. In der Angebotserhebung wurde zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen örtlichen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf Basis dieser Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten³, qualitativer Faktoren wie Standortbedingungen, Objekteigenschaften, Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde für das Jahr 2012 / 2013 eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Einordnung für den untersuchungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Halle (Westf.) bzw. im Untersuchungsraum vorgenommen.

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Die Datenbasis hierzu bilden die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln aus dem Jahre 2012.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen ausgerichtete Analyse

Städtebauliche Analyse

² Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

³ EHI Retail Institute, Köln 2012

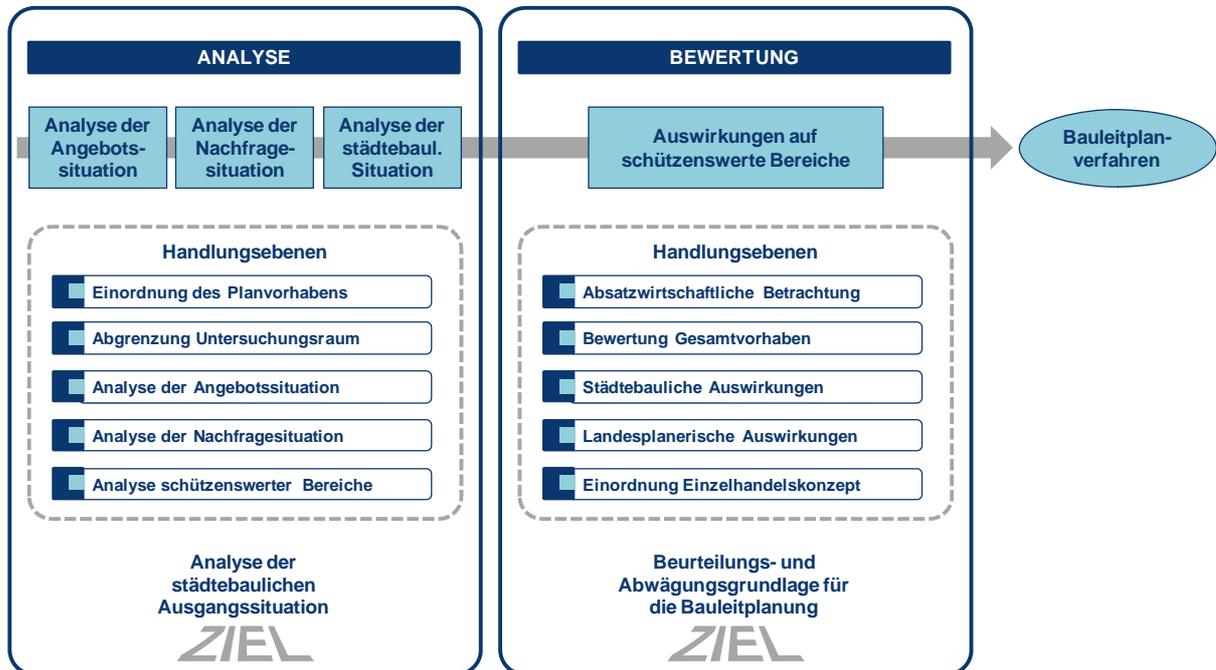
der städtebaulichen Ausgangssituation mit dem Ziel, die wesentlichen Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einzelhandelsstrukturen herausstellen zu können. Im Fokus stehen die etwaige Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation einzelner zentraler Versorgungsgebiete sowie die Betroffenheit zentrenprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen sowie die Zuordnung der vorhandenen Betriebsstätten zu städtebaulichen Lagen wird zudem ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen und hierauf basierend etwaigen städtebaulichen Auswirkungen (Vorschädigungen bzw. Auswirkungen auf Entwicklungspotenziale) zulässt.

Die Beurteilung etwaiger städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt somit zunächst auf Basis der zu erwartenden Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die hergeleiteten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden anschließend vor dem Hintergrund der jeweiligen tatsächlichen städtebaulichen Situation reflektiert, d. h. es wird geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Um die zu Grunde liegenden Untersuchungsfragen beantworten und damit die notwendige Rechtssicherheit sicherstellen zu können, gliedert sich die Erarbeitung somit im Wesentlichen in zwei Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

1.3 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Wenngleich es sich um die Verlagerung einer bestehenden Betriebsstätte ohne Ausweitung der Verkaufsfläche handelt, ergeben sich aus der geplanten Verlagerung absatzwirtschaftliche Effekte:

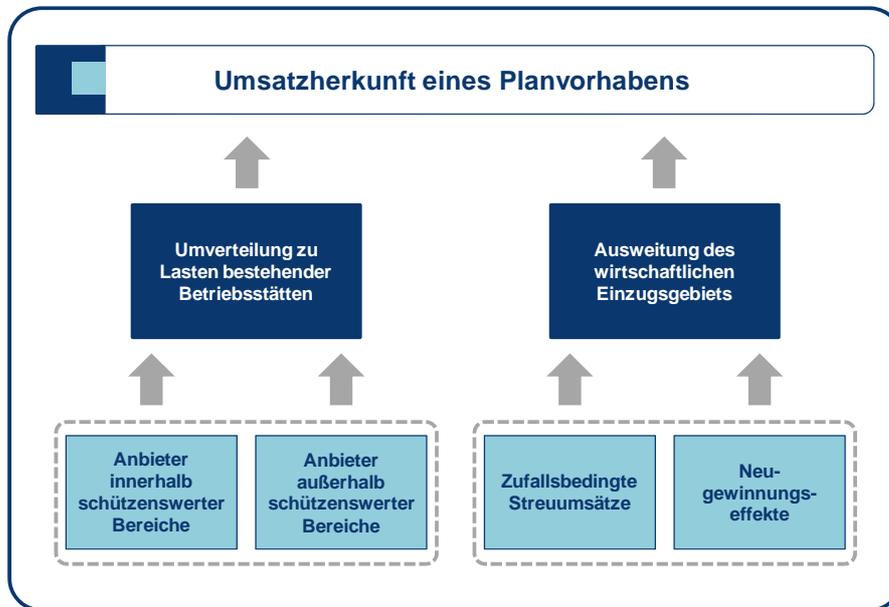
Effekte aus der Verlagerung

- Durch die räumliche Verschiebung des Standortes ergibt sich mittelbar auch eine Verschiebung des wirtschaftlichen Einzugsgebietes.
- Gleichzeitig werden sich durch die Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und die besondere Lagegunst an dem geplanten neuen Abschnitt der BAB 30 auch mögliche Steigerungen der Flächenleistungen ergeben.

Neben den obigen Effekten sind so genannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um (zufallsbedingte) Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 2: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

In der Modellbetrachtung sind somit insbesondere die Effekte aus der Ausweitung des Einzugsgebietes sowie die gesteigerten Flächenleistungen zu betrachten. In der anschließenden städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind vorrangig die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche wie die Zentren abwägungsrelevant.

1.4 Zur Verträglichkeit von Vorhaben

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, ist vor allem die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen als kritisch zu betrachten. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie⁴, welche im Rahmen einer Vorher-Nachher-Untersuchung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von acht unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben vom Supermarkt mit 900 qm Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit 21.000 qm Verkaufsfläche in Klein- bzw. Unter- sowie Mittelzentren des Landes Baden-Württemberg näher untersucht hat. Aus den Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Angemerkt wurde im Rahmen der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, ab denen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.⁵ Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.⁶ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen somit mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Vielmehr ist neben dem Maßstab der Umverteilungswirkungen die Erfassung und Bewertung der örtlichen Ausgangssituation des jeweiligen betroffenen Einkaufsbereiches sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit strukturrelevanter Anbieter im Einzelfall erforderlich. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist somit auch immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.⁷

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen auch negative städtebauliche Auswirkungen werden und somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen vorliegt. Somit gilt es zur Bewertung städtebauli-

Funktionsstörung

⁴ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

⁵ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

⁶ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

⁷ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

cher und raumordnerischer Auswirkungen zu analysieren, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

1.5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsbegutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das in Gutachten am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D. L. HUFF, das auch im vorliegenden Fall Anwendung findet. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten sowie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird hierbei auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens darstellen zu können.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

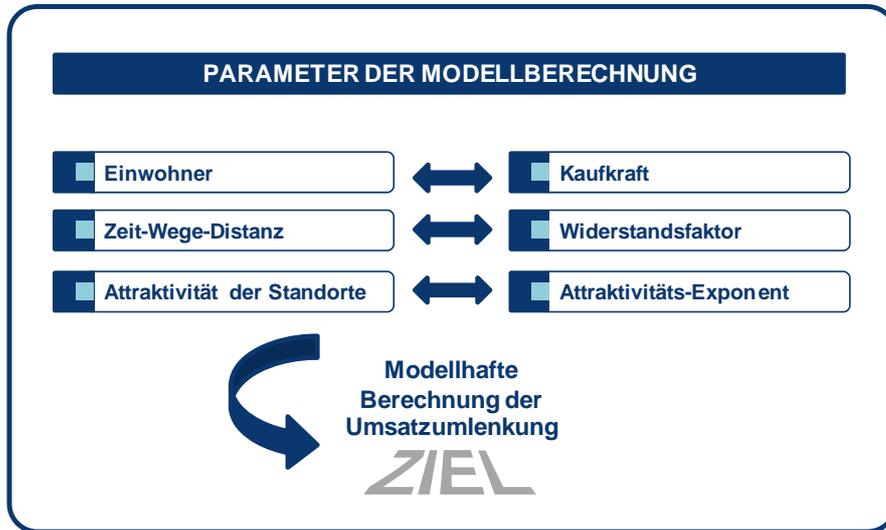
Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Modellparameter

Abb. 3: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen unabdingbar.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Weitere Indikatoren, die Hinweise über die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen geben können, sind Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den relevanten Bestandswerten innerhalb schützenswerter Bereiche in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung⁸ vor, die eindeutig Schwellenwerte festlegt, ab denen grundsätzlich von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Verhältniszahlen

1.6 Städtebauliche Prüfkriterien

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die neben dem Planvorhaben durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.⁹ In diesem Sinne sind innerhalb der schützenswerten Lagen im Einzugsge-

Prüfkriterien

⁸ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits vorhandenen Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des vorhandenen Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

⁹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

biet der Betriebsstätte insbesondere folgende Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten qualitativ zu überprüfen:

- Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion: Es ist zu untersuchen, inwieweit das Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Haupteinkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt mit der Folge einer substantziellen Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche.
- Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation: Es ist hierbei zu prüfen, inwieweit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagieren werden. Parameter der Beurteilung sind hierbei u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie insbesondere der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Betroffenheit von Magnetbetrieben: Der unbeeinträchtigte Fortbestand von Magnetbetrieben hat maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Haupteinkaufslage. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Umschlagen der
Umlenkungen

1.7 Untersuchte Standorte

Schwerpunkt der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Fokus: Auswirkungen
auf ZVB

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. weiteren schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht

Festlegung durch die
Kommune

zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.¹⁰

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten vorgenommen und kann auch über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen. Funktionale Kriterien sind neben der Einzelhandelsdichte sowie der Passantenfrequenz insbesondere die Funktionsmischung mit anderen Nutzungen. Städtebauliche Kriterien sind neben der Bebauungsstruktur, der Verkehrsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes auch mögliche räumliche Barrieren.

Städtebaulich-
funktionale Kriterien

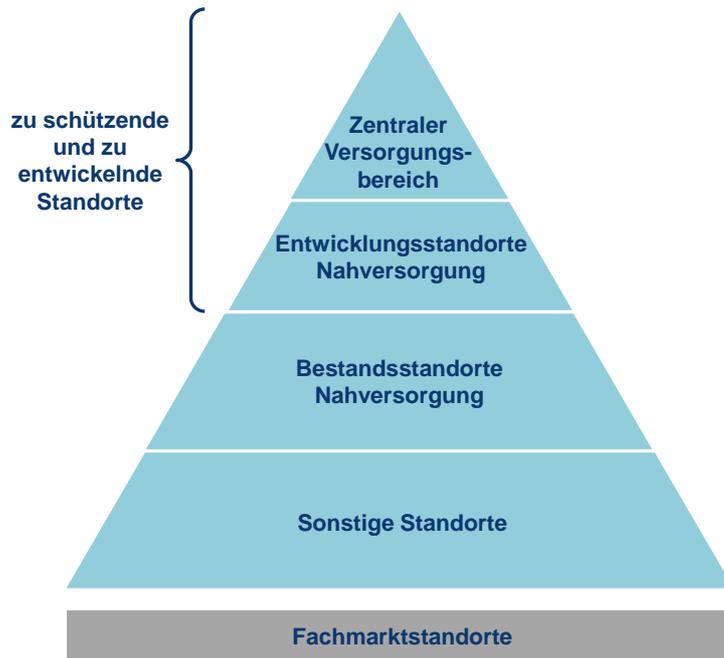
Basierend hierauf hat die Stadt Halle (Westf.) in 2007 ein Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet, d. h. die räumlichen Versorgungsschwerpunkte sind in ein hierarchisch aufgebautes, mehrstufiges Zentrenmodell mit nachfolgenden Zentrentypen integriert worden, wobei jeder Zentrentyp hierbei eine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt:

Zentrenstruktur
Halle (Westf.)

- Hauptzentrum Innenstadt
- Entwicklungsstandorte Nahversorgung
- Bestandsstandorte Nahversorgung

Ergänzt wird dies um sonstige Standortlagen innerhalb des Stadtgebiets von Halle (Westf.).

¹⁰ Begründung des Regierungsentwurfes zum Europarechtsanpassungsgesetz; BT-Dr 15/2250

Abb. 4: derzeitige Zentrenstruktur der Stadt Halle (Westf.)¹¹

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Halle (Westf.), 2007

Auch die angrenzenden Städte haben zum Teil jeweils ein ähnlich gelagertes, mehrstufiges Zentrenmodell im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ beschlossen:

- Bielefeld
- Gütersloh
- Werther
- Borgholzhausen
- Herzebrock-Clarholz
- Versmold
- Melle
- Spenge
- Enger

¹¹ Der Entwurf des sich derzeit in der Aktualisierung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Westf.) sieht eine geringfügig modifizierte Zentrenstruktur vor. Die Kategorien Entwicklungsstandorte bzw. Bestandsstandorte Nahversorgung sollen demnach zu einer einheitlichen Gruppe der „Nahversorgungsstandorte“ zusammengefasst werden. Gleichmaßen ist für den bisherigen Bestandsstandort „Künsebecker Weg“ die Ausweisung als Nahversorgungszentrum geplant.

- Sassenberg
- Georgsmarienhütte
- Beelen
- Borgholzhausen

Auf die räumliche Lage und Ausdehnung der schützenswerten Bereiche in den Nachbarkommunen wird ebenfalls in den jeweiligen Standortprofilen Bezug genommen.

Als Basis für die hier vorliegende Modellberechnung sind somit folgende räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. etwaige absatzwirtschaftliche und damit einhergehend städtebauliche Auswirkungen gemäß nachfolgenden Ausführungen zum Einzugsgebiet (siehe Kap. 3) ergeben:

- Hauptzentren
- Nebenzentren / Stadtteilzentren / Ortsteilzentren
- Nahversorgungszentren

Sofern kein planerisches Konzept vorliegt, werden die Strukturen aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bewertet (= Vermutungsraum ZVB).

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standortkategorien wie die nicht integrierten Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes sowie die größeren Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter mit ein, sie sind aber z. B. im Falle der nicht integrierten Standorte als keine „schützenswerten Standorte“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen und entziehen sich somit der städtebaulichen Abwägung.

Standortkategorien

Sonstige Standorte

2 Planstandort & Planvorhaben

2.1 Anlass der Planung

Das in der Stadt Halle (Westf.) ansässige Unternehmen GERRY WEBER INTERNATIONAL AG ist ein erfolgreicher Hersteller von Damenbekleidung u. a. der Marken GERRY WEBER, TAIFUN und SAMOON. Derzeit wird in der Nachbargemeinde Steinhagen, Ortsteil Brockhagen, auf etwa 4.500 qm Verkaufsfläche¹² ein Fabrikverkauf des Unternehmens betrieben. Die Genehmigung ist auf Grundlage der BauNVO aus dem Jahr 1962 erfolgt.

Verlagerung der heutigen Fabrikverkaufsstätte

Am Standort des derzeit in Planung befindlichen interkommunalen Gewerbegebietes RAVENNA PARK plant das Unternehmen nunmehr die Errichtung eines neuen Logistikzentrums. Im Zuge dieser Planungen soll der bestehende Fabrikverkauf verlagert und dem neuen Logistikzentrum angegliedert werden.

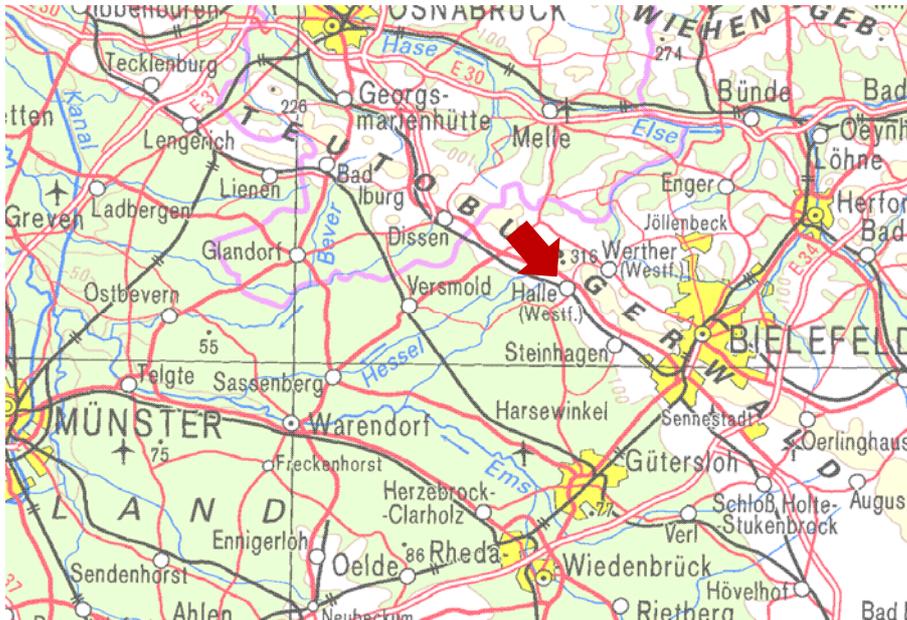
2.2 Planstandort - Makrostandort

Die Stadt Halle (Westf.) liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen in der Region Ostwestfalen-Lippe. Nachbarstädte sind im Osten die Stadt Bielefeld und die Gemeinde Steinhagen, im Süden die Gemeinde Harsewinkel, im Westen Versmold sowie im Norden die Städte Werther und Borgholzhausen. Die Nachbarstadt Bielefeld mit einer Entfernung von knapp 20 km ist zugleich Oberzentrum der Region.

Lage im Raum

¹² Quelle: Baurechtliche Genehmigung des Kreises Gütersloh sowie Bauantrag an den Kreis Gütersloh zur Erweiterung der Cafeteria 2006

Abb. 5: Räumliche Lage der Stadt Halle (Westf.)

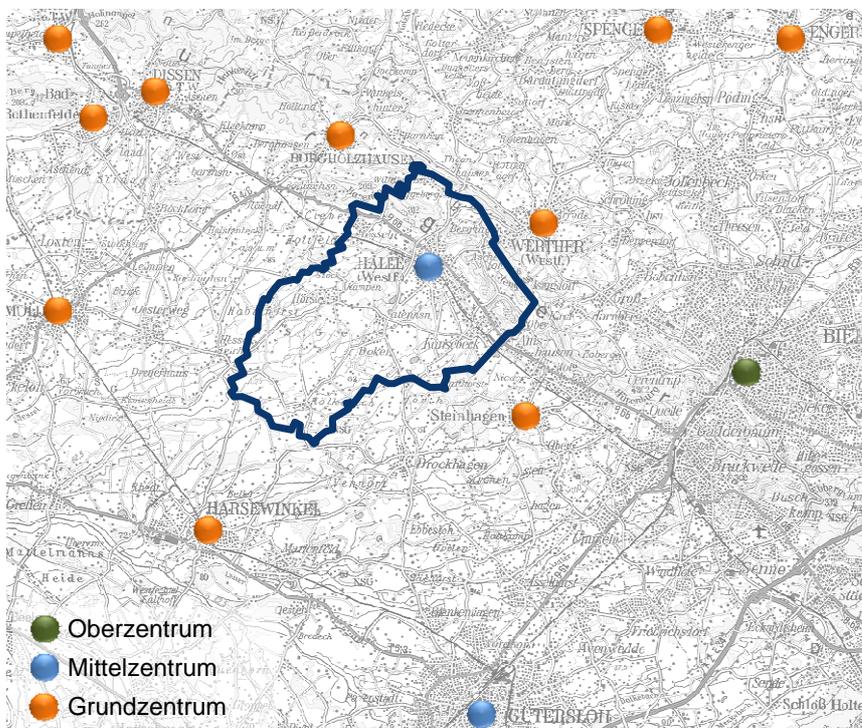


Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des ostwestfälischen Kreises Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Ausgewiesenes
Mittelzentrum

Abb. 6: Zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Zum 31.10.2012 weist die Stadt rd. 21.436 Einwohner¹³ auf, wovon sich etwa zwei Drittel auf die Kernstadt konzentrieren. Größere zusammenhängende Siedlungsbereiche finden sich zudem in Künsebeck, Hörste und Hessel. Bei einer Fläche von insgesamt 69,32 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 305 Einwohnern je km².

Etwa 21.400 Einwohner

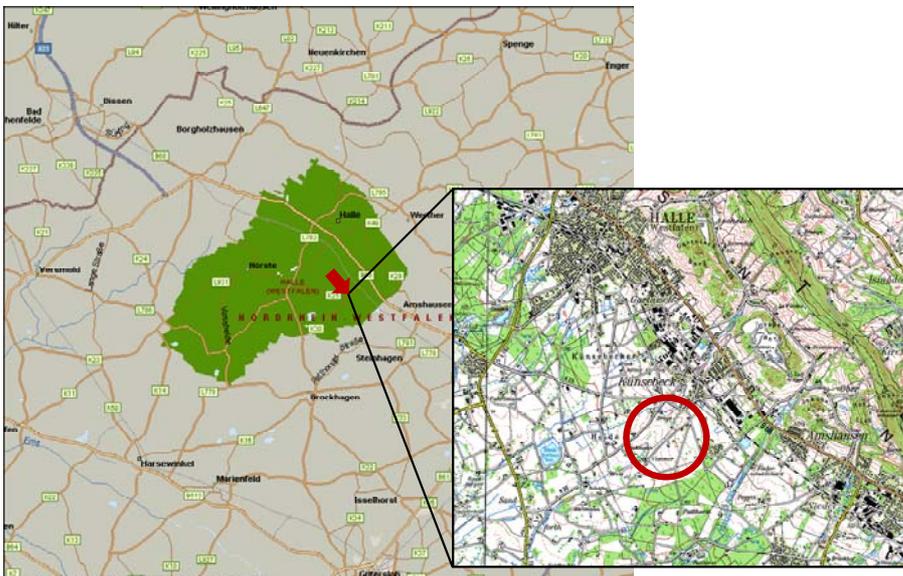
Nach den Vorausberechnungen des Demografieberichtes des Kreises Gütersloh¹⁴ wird sich die Einwohnerzahl der Stadt Halle bis 2035 um rd. 373 Einwohner (obere Variante) bzw. 1.486 Einwohner (untere Variante) auf dann insgesamt rd. 20.949 bzw. 19.836 Einwohner (-1,78 % bzw. -7,49 %) verringern.

Rückläufige
Bevölkerungsprognose

2.3 Planstandort - Mikrostandort

Der Standort der geplanten Fabrikverkaufsstelle befindet sich im Süden des Stadtgebietes der Stadt Halle (Westf.) im Ortsteil Künsebeck im Bereich des neu zu erschließenden, interkommunalen Gewerbegebietes RAVENNA PARK der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther an der A 33.

Abb. 7: Karte Lage im Raum



Quelle: Karte MapPoint 2010; Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Innerhalb des Stadtgebietes nimmt der Planstandort eine aus städtebaulicher Sicht nicht integrierte Lage am südöstlichen Siedlungsrandbereich ein und ist innerhalb des Regionalplans als Gewerbe- und Industriebe-

Lage in GIB

¹³ Stadt Halle (Westf.) 2012

¹⁴ Demografiebericht für den Kreis Gütersloh, Kreis Gütersloh / pro Wirtschaft GT GmbH 2011

reich eingeordnet worden, was aber unmittelbar mit dem Charakter eines Werksverkaufs und somit der räumlichen und funktionalen Nähe mit einem Produktions- oder Logistikstandort zusammenhängt.

Die Entfernung zum Innenstadtbereich der Stadt Halle (Westf.) mit ihrem Einzelhandelsbesatz beträgt rd. 4 km, zur Ortslage des Ortsteils Künsebeck rd. 1,5 km Fahrdistanz.

Das nähere Standortumfeld besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Freiflächen. Nach vollständiger Erschließung des RAVENNA PARKS ist anzunehmen, dass es insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein wird. Im Norden schließt sich im weiteren kleinteilige Wohnbebauung sowie die Ortslage des Ortsteils Künsebeck an das Plangebiet an.

 Standortumfeld

Abb. 8: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

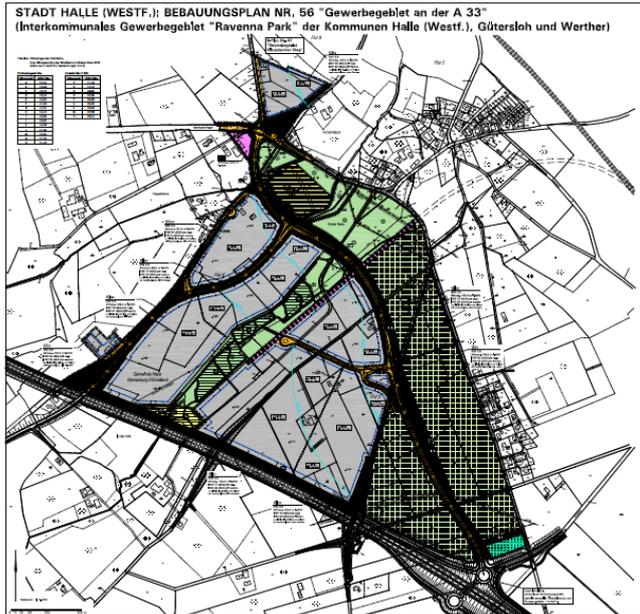
Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der Standortlage in einem Gewerbe- und Industriegebiet im Standortumfeld nicht gegeben, so dass die Fabrikverkaufsstelle eine solitäre Einzelhandelslage einnehmen wird. Entsprechende Agglomerationseffekte sind von daher auszuschließen.

 Solitäre Lage = keine
Agglomerationseffekte

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt mittelbar über die Bundesstraße 68 sowie nach entsprechendem Lückenschluss über die A 33, die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss zu den umliegenden Städten, zum Oberzentrum Bielefeld und damit auch zu weiteren Bundesstraßen bzw. zur A 2 und zur A 30 herstellen. Vor diesem Hintergrund besteht eine günstige, auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete verkehrliche Einbindung in das regionale Verkehrsnetz.

 Einbindung in das
Verkehrsnetz

Abb. 9: Entwurf Bebauungsplan Nr. 56



Quelle: Planentwurf der Stadt Halle (Westf.), 2012

2.4 Charakteristik Fabrikverkauf

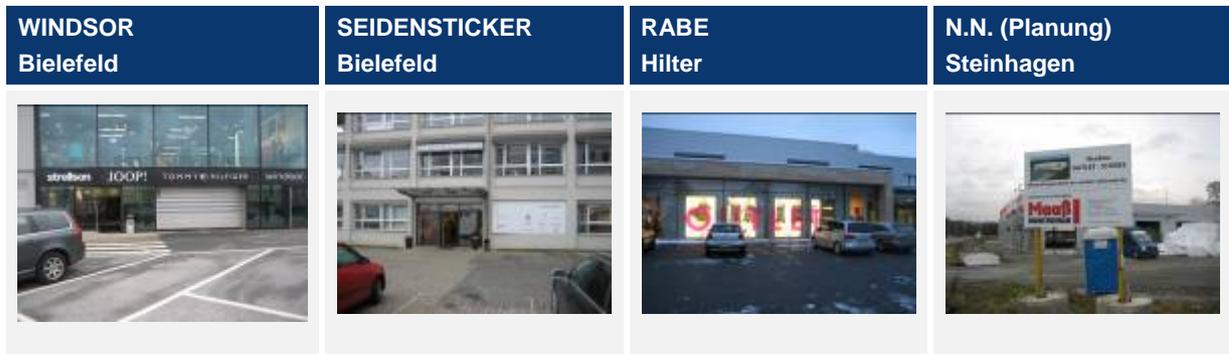
Ein Fabrikverkauf stellt eine im Grundsatz atypische Betriebsform des Einzelhandels dar. Als Fabrikverkauf, Werksverkauf oder Factory Outlet Store werden i. d. R. Verkaufsstellen mit folgenden Merkmalen definiert:

Merkmale Fabrikverkauf

- Es ist eine produktions- oder vertriebsbezogene Zuordnung des Standortes gegeben.
- Hersteller verkaufen hier Produkte aus ihrer eigenen Produktion oder ggf. ihres Zukaufsortimentes auf direktem Wege ohne Zwischenschaltung des Groß- und Einzelhandels an den Endverbraucher.
- In der Regel handelt es sich bei den angebotenen Waren um ausgewählte Markenprodukte, wobei keine vollständigen Kollektionen, sondern vorrangig Artikel „zweiter Wahl“, Überbestände aus älteren Kollektionen oder Retouren vorgehalten werden.
- Die Sortimente werden im Vergleich zu den üblichen Ladenpreisen bzw. der unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers zu erheblich reduzierten Preisen bis zu 70 % unter Normalpreis angeboten.
- Aufgrund der Zuordnung zu einem Produktionsbetrieb sind Factory Outlet Stores häufig unmittelbar neben einer Fabrik bzw. Produktionsstätte zumeist in verkehrsorientierten und nicht integrierten Standortlagen ansässig.

Das Phänomen Werksverkauf ist in der Region Ostwestfalen-Lippe durch zahlreiche Betriebe insbesondere der Bekleidungsindustrie recht weit verbreitet.

Abb. 10: Beispiele für Werksverkauf in der Region



Quelle: eigene Fotos

Neben dem Phänomen Fabrikverkauf bestehen u. a. auch in NRW Planungen zur Errichtung großflächiger Factory Outlet Center (FOC). Diese zeichnen sich durch ein breites Angebot unterschiedlicher Marken, wengleich zumindest teilweise auch aus Rückläufern oder Saisonüberhängen, aus, welche in einem einheitlich betriebenen Center oftmals u. a. unter einem Dach betrieben werden. Die räumliche und funktionale Nähe zu einem Produktions- oder Logistikstandort besteht somit nicht. Beispiel hierfür ist das 2012 nach Erweiterung neu eröffnete EUREGIO OUTLET CENTER im münsterländischen Ochtrup.

Nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster stellen diese somit eine spezifische Vertriebsform des in der Regel großflächigen Handels dar, der somit auch den rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer Standortwahl insbesondere den Bestimmungen des LEP NRW unterliegt. Sie bedürfen somit der Lage innerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Unterscheidung FOC

2.5 Flächenleistung des Planvorhabens

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind aufgrund der Standortlage, der Sortimentsstruktur sowie insbesondere der Dimensionierung des Vorhabens mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und somit auch etwaige städtebauliche Folgewirkungen zu prüfen. Eine wesentliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten ist die absatzwirtschaftliche Bedeutung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung¹⁵ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvor-

Maximale
Flächenleistung

¹⁵ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

habens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und zunächst die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.¹⁶ Diese beruht auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten, insbesondere der Flächenleistung.¹⁷ Das Erreichen dieser maximalen Leistung ist zwar eher unwahrscheinlich, muss aber hinsichtlich möglicher sortimentspezifischer Auswirkungen als städtebauliche Maximalvariante zu Grunde gelegt werden.

Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Textil	4.500	100%	3.500	15.750	3.000	13.500
Gesamt	4.500	100%		15.750		13.500

Quelle: eigene Berechnungen

Aus den obigen Parametern ergibt sich somit die Gesamtleistung des Vorhabens in Höhe von 15,75 Mio. €

Maximal 15,75 Mio. €

¹⁶ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹⁷ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche auch im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

3 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets und damit des Untersuchungsraumes dient der Analyse absatzwirtschaftlicher Auswirkungen als Grundlage für etwaig mögliche städtebauliche Folgewirkungen. Im Rahmen der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes wird dabei u. a. die grundlegende Annahme getroffen, dass der potenzielle Kunde die Erreichbarkeit eines Standorts nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie aufgrund räumlicher Barrieren ergibt sich somit ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird die Attraktivität eines Standorts deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich u. a. nach dem jeweiligen Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens. Während bei Bedarfsgütern des langfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbel) die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert. Für den speziellen Fall der Factory Outlet Stores mit ihrer besonderen Angebotsstruktur und Preispolitik werden von potenziellen Kunden erfahrungsgemäß deutlich längere Anfahrtswege in Kauf genommen als für herkömmliche Betriebstypen des Einzelhandels.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen in Abhängigkeit von der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie der relevanten Wettbewerbsstandorte mit ein. Wesentliche Einflussgrößen bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind somit:

- die Fristigkeit und der Charakter der angebotenen Sortimente bzw. die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im jeweiligen Sortimentsbereich,
- die räumliche Lage des Standorts sowie dessen verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrierewirkungen und Raumüberwindungswiderstände (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die branchenbezogene Angebots- / Wettbewerbssituation,

Einflussgrößen

- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zum Standort sowie zu alternativen Wettbewerbsstandorten, die Entfernungen sowie räumlichen Barrieren und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen innerhalb der Bevölkerung,
- die Besonderheiten des Fabrikverkaufs (Angebotsstruktur, Preispolitik etc.)

Zur Herleitung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets des geplanten GER-RY WEBER Outlets bzw. des Untersuchungsraumes ist insbesondere eine Bewertung der Attraktivität der relevanten Mitbewerber zur Einschätzung von deren Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit daher unabdingbar. Im Rahmen der Erhebungen zur vorliegenden Untersuchung wurde eine Betriebsstättenbegehung der relevanten Angebotsformen in Halle (Westf.) sowie den angrenzenden Städten und Gemeinden durchgeführt und insbesondere hinsichtlich der Funktion, Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Betriebsstätten bewertet.

Herleitung des
wirtschaftlichen
Einzugsgebiets

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode eine Zonierung vorgenommen. Der neue Vorhabenstandort des Factory Outlet Stores kann in der 30-Min-Fahrisonochrone (Pkw-Fahrdistanz) nachfolgende Räume erschließen.

Annäherung über
Fahrisochronen

Abb. 12: Karte 30-Min-Fahrzeitisochrone

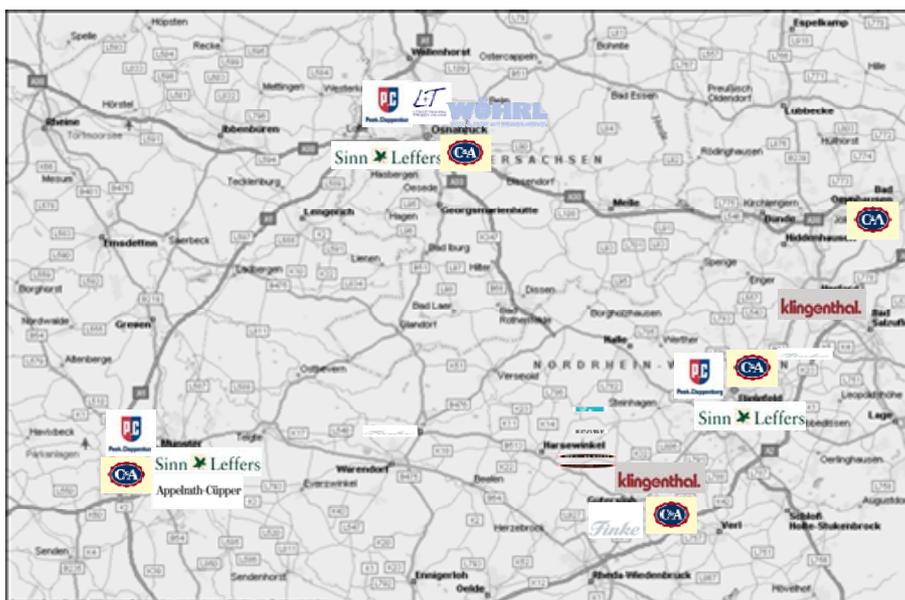


Quelle: Karte MapPoint 2010; eigene Darstellung

Des Weiteren sind die übrigen wesentlichen, großflächigen Angebotsstätten innerhalb der Region zu berücksichtigen. Diese sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Wettbewerbsstrukturen
in der Region

Abb. 13: Ausgewählte Wettbewerbsstrukturen in der Region (Beispiele)



Quelle: Karte MapPoint 2010; eigene Darstellung

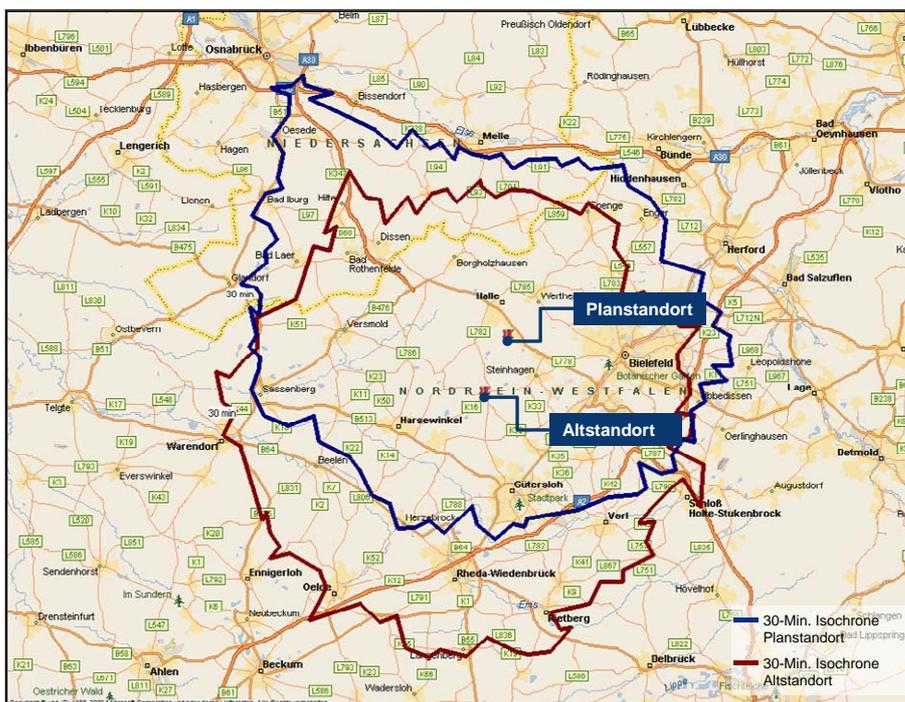
Neben herkömmlichen Betriebstypen im Sortimentsbereich Bekleidung (z. B. Fachgeschäfte, Fachmärkte) sind in der Region Ostwestfalen-Lippe zahlreiche weitere Fabrikverkaufsstellen vorzufinden (siehe Kap. 2.4). Insbesondere in den Städten Bielefeld (z. B. SEIDENSTICKER, WINDSOR) und Herford (z. B. BRAX, AHLERS) sind Fabrikverkäufe einiger Firmen aus der Sortimentsgruppe Bekleidung ansässig.

Factory Outlet Stores
in der Region

Aus der Verlagerung des Vorhabens entsteht eine räumliche Verschiebung des Einzugsbereiches, innerhalb dessen sich mögliche neue absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben können.

Verschiebung des
Einzugsgebietes

Abb. 14: Fahrzeitisochronen von Alt- und Planstandort im Vergleich



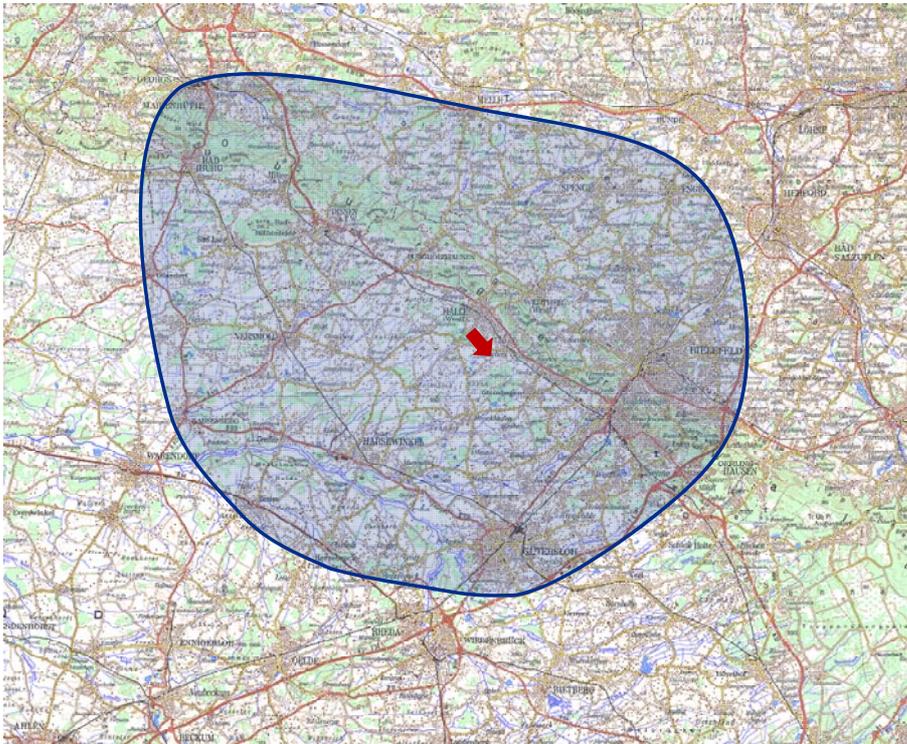
Quelle: Karte MapPoint 2010; eigene Darstellung

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt somit ein Abgleich zwischen dem derzeitigen (= Altstandort) sowie dem künftigen Kerneinzugsbereich (= Planstandort), um hierauf aufbauend etwaige Vorschädigungen bereits heute im Kerneinzugsgebiet befindlicher schützenswerter Lagen auszumachen sowie neuerliche städtebauliche Auswirkungen herleiten zu können.

Abgleich Kern-
einzugsgebiete

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie insbesondere wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich letztlich das Kerneinzugsgebiet ab.

Abgrenzung
Kerneinzugsgebiet

Abb. 15: Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes

Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Aufgrund des Charakters der geplanten Betriebsstätte als Fabrikverkaufsstelle / Factory Outlet Store generiert ein solches Planvorhaben jedoch noch deutlich größere räumliche Einzugsbereiche. Dies begründet sich in der spezifischen Angebotsstruktur. Es handelt sich um ausgewählte Markenprodukte, wobei zumeist keine vollständigen Kollektionen, sondern vorrangig „zweite Wahl“-Ware, Restposten und Auslaufmodelle / Modelle der letzten Saison mit Preisen mit bis zu 70 % unter Normalpreis vorgehalten werden. Für die räumliche Zonierung des Einzugsgebiets hat diese Angebots- und Preisstruktur entsprechende Konsequenzen:

- Es werden deutlich längere Anfahrtswege in Kauf genommen.
- Die Wirkungen von Factory Outlet Stores (und Factory Outlet Centern) „streuen“ deutlich größer als herkömmliche Einzelhandelsbetriebe.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Kundenanteile aus einem über den hier abgegrenzten Kerneinzugsbereich hinausgehenden Siedlungsraum zu erwarten sind. Zudem sind, wenn auch im geringen Umfang, so genannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde zu berücksichtigen. Neben dem eigentlichen Kerneinzugsgebiet innerhalb der Region, in dem etwaige Vor-

Großer Einzugsbereich

Streuumsätze

schädigungen oder aber künftige absatzwirtschaftliche Auswirkungen räumlich verortet werden können, existiert demnach ein Ferneinzugsgebiet mit erheblichen Streuwirkungen, ohne dass sich hieraus städtebauliche Folgewirkungen räumlich verorten lassen (keine umverteilungsrelevanten Effekte).

Eine weitere Ausweitung des Untersuchungsraumes würde zudem die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Wettbewerbsstandorte die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber weiteren Bestandsumsätzen weiter relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Die den Untersuchungsraum begrenzenden Angebotsstätten im untersuchungsrelevanten Segment finden im Rahmen der weiteren Betrachtung und modellhaften Berechnung gleichwohl entsprechende Berücksichtigung. Dies wird damit begründet, dass diese Angebotsstätten in Abhängigkeit von ihrer Attraktivität und Anziehungskraft ihr „eigenes“ räumliches Einzugsgebiet generieren und demnach entsprechende Überschneidungsbereiche der einzelnen Einzugsgebiete systemgleicher Anbieter mit dem Untersuchungsstandort bestehen.

Im Fokus der Betrachtung steht somit das Kerneinzugsgebiet, da sich hier mögliche Vorschädigungen sowie städtebauliche und landesplanerische Folgewirkungen quantifizieren und letztendlich bewerten lassen.

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Stadt Halle (Westf.)
- Stadt Bielefeld
- Stadt Gütersloh
- Gemeinde Steinhagen
- Stadt Werther
- Stadt Borgholzhausen
- Stadt Spenge
- Stadt Enger
- Stadt Versmold
- Stadt Sassenberg
- Stadt Melle (südliche Ortsteile)

Gefahr des
„Verwässerns“

Kritische Würdigung
begrenzender
Angebotsstandorte

Bewertung der städte-
baulichen Folgen

- Gemeinde Hilter
- Gemeinde Bad Laer
- Stadt Bad Iburg
- Gemeinde Glandorf
- Gemeinde Bad Rothenfelde
- Stadt Georgsmarienhütte
- Stadt Dissen
- Stadt Harsewinkel
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- Gemeinde Beelen

Neben den obigen Städten und Standorten innerhalb des Untersuchungsraumes bestehen, wie bereits angeführt, wirtschaftliche Verflechtungen über diesen Raum hinaus, die aus der Marktbedeutung der angebotenen Waren sowie der Dimensionierung der Betriebsstätte resultieren. Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde allerdings die Ergebnisse der Modellberechnung „verwässern“. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass auch im Sinne einer worst case Betrachtung die Auswirkungen in einem eher geringer bemessenen Untersuchungsraum einer kritischen Untersuchung der Auswirkungen unterzogen werden.

Weitere Verflechtungen

4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im hergeleiteten Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁸ zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2012 pro Kopf insgesamt 5.978 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf das untersuchungsrelevante Sortiment Bekleidung / Textil nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 16: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Textil	490
Gesamt	490

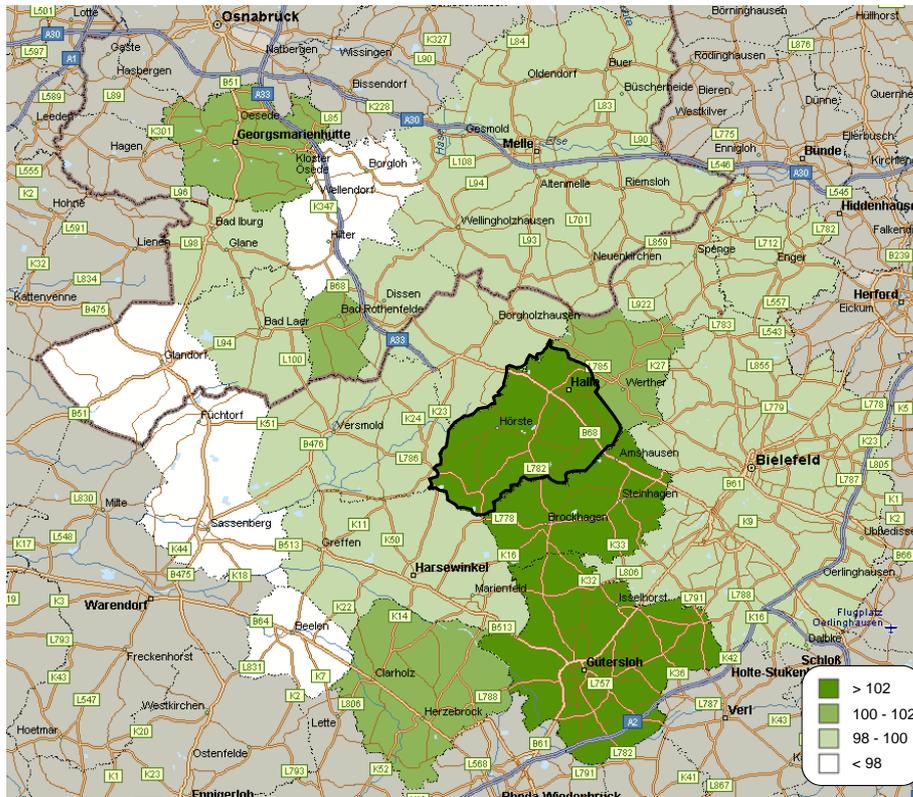
Quelle: IFH Retail Consultants 2012; eigene Berechnungen

Diese Verbrauchsausgabe wird nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher detailliert Auskunft über die Struktur und Größe der potenziell für den Einzelhandel in Frage kommenden Einkünfte der ortsansässigen Verbraucher gibt. Dieser Aspekt wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer in die Potenzialermittlung eingearbeitet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2012 in der Stadt Halle (Westf.) eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,36 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 2,36 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

¹⁸ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 17: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: Karte MapPoint 2010; IFH Retail Consultants 2012; eigene Berechnungen

Hieraus ergibt sich in den relevanten Warengruppen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft innerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von insgesamt rd. 355,6 Mio. € für das Jahr 2012.

Einzelhandelsrelevantes
Kaufkraftpotenzial

Abb. 18: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Stadt	Kaufkraft			
	Kaufkraft- niveau in %	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben	Kaufkraft in Tsd. €
Stadt Halle	102,36	21.081	507	10.692
Stadt Werther	101,82	11.453	503	5.763
Stadt Borgholzhausen	98,85	8.620	481	4.146
Stadt Spenge	99,60	14.847	487	7.224
Stadt Enger	99,33	20.010	485	9.697
Stadt Versmold	99,60	20.985	487	10.211
Stadt Sassenberg	96,13	14.240	461	6.560
Stadt Melle	98,82	46.141	481	22.182
Gemeinde Hilter	97,68	10.228	472	4.830
Gemeinde Bad Laer	98,06	9.144	475	4.344
Stadt Bad Iburg	99,86	11.560	489	5.648
Gemeinde Glandorf	97,11	6.724	468	3.147
Gemeinde Bad Rothenfelde	100,33	7.443	492	3.662
Stadt Georgsmarienhütte	101,16	32.057	498	15.971
Stadt Dissen	98,46	9.271	478	4.432
Stadt Harsewinkel	98,63	24.072	479	11.539
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	101,26	16.013	499	7.990
Gemeinde Beelen	95,26	6.287	454	2.855
Gemeinde Steinhagen	104,98	19.766	527	10.411
Stadt Bielefeld	98,68	323.270	480	155.072
Stadt Gütersloh	102,81	96.404	511	49.219
Gesamt		729.616		355.596

Quelle: IFH Retail Consultants 2012; eigene Berechnungen

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

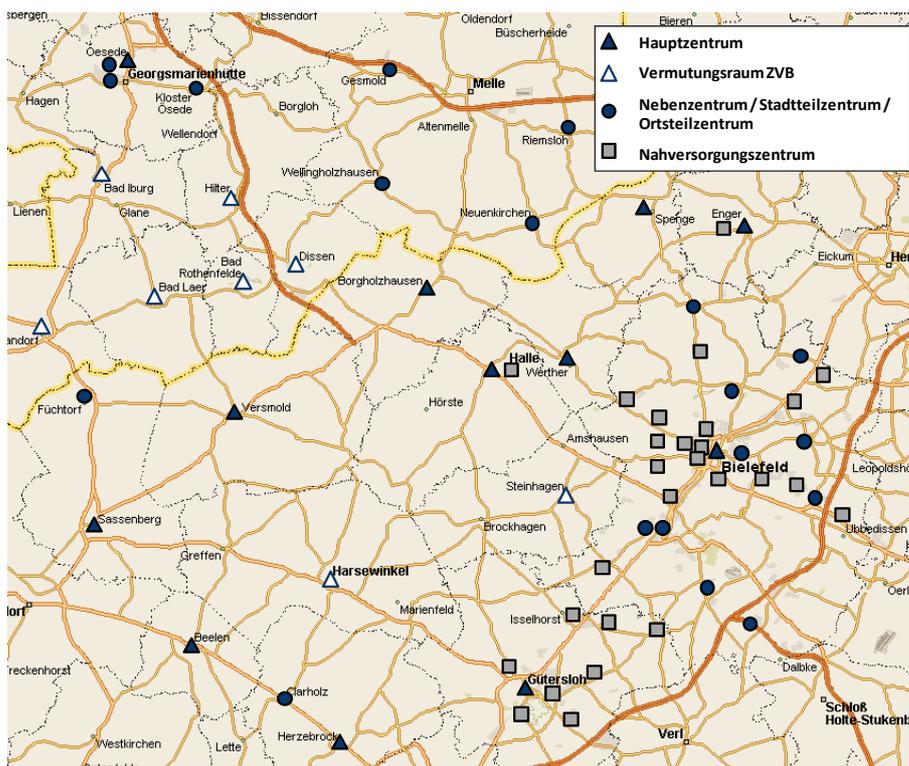
Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie genannter relevanter Wettbewerbsstandorte stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet werden.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche, welche innerhalb des räumlich zonierte Untersuchungsraumes liegen bzw. welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein könnten.

Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Abb. 19: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum



Quelle: Karte MapPoint 2010; eigene Darstellung

Im Rahmen der Untersuchung gilt es daher insbesondere die Auswirkungen auf diese Bereiche zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei u. a. auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer

räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter als Frequenzbetrieb aufweisen.

5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

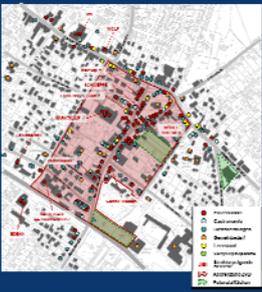
Der Einzugsbereich stellt den Raum dar, aus dem der überwiegende Teil der prognostizierten Umsatzleistung des Vorhabens generiert wird und somit auch die potenziellen absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte hervorruft. Hierbei sind insbesondere die schützenswerten Bereiche innerhalb dieses Raumes näher zu betrachten, um somit mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf Zentrenstrukturen bewerten zu können.

5.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Halle (Westf.)

Die Stadt Halle (Westf.) ist zugleich auch Planstandort des Verlagerungsvorhabens und somit durch die räumliche Nähe zum Planstandort gekennzeichnet, wenngleich sicherlich der derzeitige Standort in Brockhagen auch bereits heute nach Halle hineinwirkt.

Planstandort

Abb. 20: Kurzprofil ZVB Halle (Westf.)

		
<p>Zentralörtliche Stellung</p>	<p>Mittelzentrum</p>	
<p>Zentrenstruktur</p>	<p>Kompakte Strukturen vorrangig inhabergeführter Fachgeschäfte bei einem geringen Filialisierungsgrad; Konzentration auf den Kernbereich; weitere Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Der Innenstadtbereich erstreckt sich vorrangig entlang der Bahnhofstraße, Rosenstraße, Gartenstraße sowie angrenzende Straßenzüge</p>	
<p>Städtebauliche Besonderheit</p>	<p>Kleine Fußgängerzone mit städtebaulich attraktiven Rahmenbedingungen Hohe Verkehrsbelastung im Bereich der B 68</p>	
<p>Magnetbetriebe (u. a.)</p>	<p>MARKTKAUF, VOLLMER (Möbel), BRINKMANN (Textil)</p>	
<p>Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)</p>	<p>BRINKMANN, GERRY WEBER, SCHWEPPE Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 2.200 qm</p>	

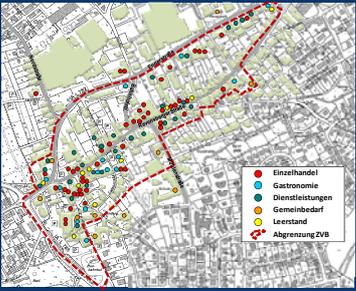
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 1,5 km
Kurzbeurteilung	Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion größtenteils gerecht werden, wenngleich in einigen Branchen Entwicklungsbedarf erkennbar ist.

Quelle: Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.), 2013; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.2 Hauptzentrum (ZVB) Werther

Die Stadt Werther mit ihren etwa 11.400 Einwohnern ist eine nördlich angrenzende, etwa 6 km entfernt liegende Nachbarkommune innerhalb des Kreises Gütersloh.

Abb. 21: Kurzprofil ZVB Werther

	 
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	Überwiegend kleinteilige Strukturen im gewachsenen Ortskern; weiterer Versorgungsschwerpunkt der Nahversorgung in GE-Lage Der Geschäftsbesatz konzentriert sich insbesondere entlang der Ravensberger Straße, Kirchplatz sowie angrenzender Lagen
Städtebauliche Besonderheit	Grundsätzlich attraktiver Geschäftsbereich mit entsprechenden Verweil- / Aufenthaltsqualitäten
Magnetbetriebe (u. a.)	EDEKA, NETTO, KIK, SUDFELD (Textil)
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	SUDFELD, KIK, ERNSTINGS FAMILY Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.350 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 6 km
Kurzbeurteilung	Das Zentrum wird seiner zugetragenen Versorgungsfunktion als Grundzentrum gerecht.

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werther, 2011; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.3 Hauptzentrum (ZVB) Borgholzhausen

Ebenfalls im Kreis Gütersloh grenzt die Stadt Borgholzhausen mit ihren überwiegend kleinteiligen Strukturen innerhalb des gewachsenen Ortskerns an.

Abb. 22: Kurzprofil ZVB Borgholzhausen

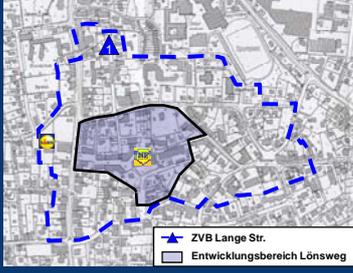
	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	Überwiegend kleinteilige Strukturen im gewachsenen Ortskern; Versorgungsschwerpunkt in Ortskernrandlage Der Geschäftsbereich erstreckt sich vorrangig entlang der Kaiserstraße / Freistraße sowie weiterer Straßenlagen
Städtebauliche Besonderheit	Dörflicher Charakter mit mäßiger Aufenthaltsqualität
Magnetbetriebe (u. a.)	EDEKA, KIK, ALDI, POSTENBÖRSE
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	KIK Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 500 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 10 km
Kurzbeurteilung	Die vorhandenen Angebotsstrukturen zielen gemäß der zentralörtlichen Funktion überwiegend auf die periodische Bedarfsdeckung (insb. Nahversorgung) ab.

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Borgholzhausen, 2012; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.4 Hauptzentrum (ZVB) Spenge

Die Stadt Spenge liegt nördlich des Oberzentrums Bielefeld. Ihr Zentrum erstreckt sich überwiegend bandartig entlang der Hauptverkehrsachse L 783 (Lange Straße).

Abb. 23: Kurzprofil ZVB Spenge

 <p>  ZVB Lange Str.  Entwicklungsbereich Lönsweg </p>		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	
Zentrenstruktur	<p>Die Stadt besteht aus 5 Stadtteilen, wobei etwa die Hälfte der Einwohner dem Stadtteil Spenge selber zuzuordnen ist</p> <p>Zentrum Lönsweg mit Quartierscharakter; weiterer Versorgungsschwerpunkt in Ortsrandlage</p> <p>Der wesentliche Geschäftsbesatz konzentriert sich entlang der Lange Straße, dem Lönsweg sowie weiterer Straßenzüge</p>	
Städtebauliche Besonderheit	Gewisse städtebauliche Qualitäten im Bereich Lönsweg, ansonsten aufgrund der bandartigen Struktur entlang der Durchgangsstraße eine nur begrenzte Aufenthalts- / Verweilqualität	
Magnetbetriebe (u. a.)	LIDL, NP, LUTTERMANN, NKD, CROSBY	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>NKD, CROSBY, ERNSTINGS FAMILY</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.250 qm</p>	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 15 km	
Kurzbeurteilung	Die vorhandenen Angebotsstrukturen zielen insbesondere auf die kurz- und in Teilen auf die mittelfristige Bedarfsdeckung ab.	

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Spenge, 2008; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.5 Hauptzentrum (ZVB) Enger

Die Stadt Enger verfügt über eine kompakte, teilweise mit historischer Bausubstanz geprägte Innenstadt mit unverwechselbaren Strukturen.

Abb. 24: Kurzprofil ZVB Enger

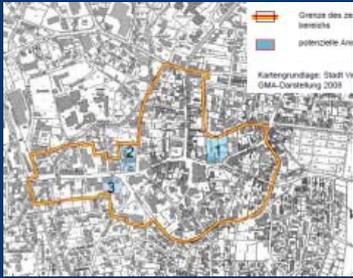
	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	<p>Die Stadt besteht aus 9 Stadtteilen, wobei etwa 7.000 Einwohner dem Stadtteil Enger selber zuzuordnen sind</p> <p>Der eigentliche Ortskern konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich Burgstraße, Steinstraße, Mathildenstraße sowie angrenzende Straßenlagen</p>
Städtebauliche Besonderheit	Aufgrund einer zum Teil vorhandenen historischen Bausubstanz sowie der Straßenraumgestaltung gewisse Aufenthaltsqualitäten
Magnetbetriebe (u. a.)	PENNY, KIK
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>CBR, ERNSTINGS FAMILY, KIK</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.300 qm</p>
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 18 km
Kurzbeurteilung	Die vorhandenen Angebotsstrukturen zielen entsprechend der zentralörtlichen Funktion überwiegend auf die periodische Bedarfsdeckung ab.

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Enger, 2008; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.6 Hauptzentrum (ZVB) Versmold

Die Stadt Versmold hat etwa 20.000 Einwohner, von denen rund die Hälfte im Stadtkern leben. Der Einzelhandel in der Innenstadt ist vorrangig durch örtliche Betreiber geprägt.

Abb. 25: Kurzprofil ZVB Vermold

		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	
Zentrenstruktur	Relativ kompakter Stadtkern; Streubesatz in den Ortsteilen Der Ortskernbereich erstreckt sich insbesondere entlang der Münsterstraße, Berliner Straße, Ravensberger Straße sowie angrenzender Straßen	
Städtebauliche Besonderheit	Zentrum teilweise mit historischer Bausubstanz; insgesamt attraktives Stadtbild mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten	
Magnetbetriebe (u. a.)	EDEKA, ROSSMANN, JIBI, KIK, GERRY WEBER, BARTELS (Möbel)	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	GERRY WEBER, ERNSTINGS FAMILY, NKD, KIK, M 10 Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.500 qm	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 18 km	
Kurzbeurteilung	Das Zentrum wird aufgrund der vielfältigen und leistungsfähigen Angebotsstrukturen seiner zugetragenen Versorgungsfunktion gerecht und es besteht eine stabile Ausgangssituation.	

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vermold, 2008; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.7 Hauptzentrum (ZVB) Sassenberg

Die Stadt Sassenberg im Münsterland ist durch die bandartige Struktur ihres Einzelhandelsbesatzes gekennzeichnet, wobei sich derzeit in zentraler Lage durch die Nachnutzung einer Industriebrache die Chance zur stärken / weiteren Zentrenbildung ergibt.

Abb. 26: Kurzprofil ZVB Sassenberg

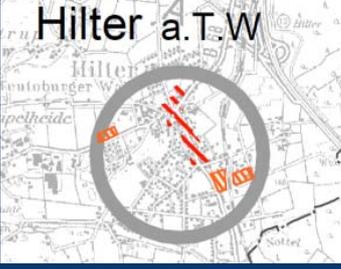
	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	<p>Durch die ehemalige Ortsdurchfahrt geprägte Siedlungs- und Einzelhandelsstrukturen; weitere Angebotsstrukturen im Ortsteil Füchtorf</p> <p>Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich vorrangig entlang der Schürenstraße / Von-Galen-Straße / Klingenhagen</p>
Städtebauliche Besonderheit	Eher bandartige Struktur mit hoher Verkehrsbelastung
Magnetbetriebe (u. a.)	K & K, BÖCKENHOLT (Textil)
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>BÖCKENHOLT, KINDER-PARADIES, FASHION4YOU, BOA CLOTHING</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 450 qm</p>
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 27 km
Kurzbeurteilung	Derzeit eher schwache bis mäßige Ausstattung, welche sich jedoch im Zuge der Planungen auf dem SCHEFFER Gelände verbessern wird.

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sassenberg, 2009; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.8 Hauptzentrum (ZVB) Hilter

Die Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald gliedert sich in 9 Ortsteile, wobei etwa die Hälfte der rd. 10.000 Bewohner im eigentlichen Ortskern wohnt. Durch die Anbindung an die BAB 33 bestehen insbesondere auch Verflechtungen zum nördlich gelegenen Oberzentrum Osnabrück.

Abb. 27: Kurzprofil ZVB Hilter

	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	Kleiner kompakter Ortskern; ansonsten eher straßenbegleitender Besatz; größere Versorgungseinrichtungen in Ortsrandlage Der wesentliche Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der Bielefelder Straße
Städtebauliche Besonderheit	---
Magnetbetriebe (u. a.)	EGGERS, RABE
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	EGGERS, RABE Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 460 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 21 km
Kurzbeurteilung	Überwiegend kleinteilige und inhabergeführte Strukturen im Ortskern; insgesamt eher schwacher Besatz

Quelle: Karte RROP LK Osnabrück; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.9 Hauptzentrum (ZVB) Bad Laer

In sechs Gemeindeteilen leben derzeit etwa 9.000 Bürger. Der Ortskern weist hierbei insgesamt eher dörfliche Strukturen auf.

Abb. 28: Kurzprofil ZVB Bad Laer

	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	Kleiner kompakter Ortskern mit vorrangig inhabergeführten Fachgeschäften; leistungsfähiges Fachmarktzentrum am Ortsrand

	Der Ortskern konzentriert sich auf den Thieplatz sowie die hiervon abgehenden Straßen (u. a. Iburger Str., Glandorfer Str., Paulbrink)
Städtebauliche Besonderheit	Dörflicher Charakter mit guter Aufenthaltsqualität
Magnetbetriebe (u. a.)	SCHWÖPPE, CHIC
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	u. a. SCHWÖPPE, CHIC, MARLIES MODEN Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 650 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 25 km
Kurzbeurteilung	Die vorhandenen Angebotsstrukturen mit den kleinteiligen, inhabergeführten Strukturen zielen insbesondere auf die kurz- und in Teilen auf die mittelfristige Bedarfsdeckung ab.

Quelle: Karte RROP LK Osnabrück; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.10 Hauptzentrum (ZVB) Bad Iburg

Die Stadt Bad Iburg liegt etwa 12 km südlich des Oberzentrums Osnabrück in landschaftlich reizvoller Lage. Durch zahlreiche Kureinrichtungen partizipiert der Ort an touristischen Potenzialen.

Abb. 29: Kurzprofil ZVB Bad Iburg

		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	
Zentrenstruktur	Kleiner kompakter Ortskern mit einem für die Ortsgröße vielfältigen Besatz Die wesentlichen Angebotsstätten erstrecken sich entlang der Großen Straße sowie angrenzender Lagen	
Städtebauliche Besonderheit	Städtebaulich attraktiver Rahmen (u. a. Schloss) mit entsprechenden Verweilqualitäten	
Magnetbetriebe (u. a.)	EDEKA, OSTERMÖLLER (Textil), STYLES	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	OSTERMÖLLER, STYLES, ERNSTINGS FAMILY Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.900 qm	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 30 km	
Kurzbeurteilung	Das Zentrum wird aufgrund des vielfältigen und leistungsfähigen	

Angebotsbesatzes seiner zugetragenen Versorgungsfunktion gerecht und es besteht eine stabile Ausgangssituation.

Quelle: Karte RROP LK Osnabrück; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.11 Hauptzentrum (ZVB) Glandorf

Mit etwa 6.700 Einwohnern ist die Gemeinde Glandorf im Osnabrücker Land eine der kleineren Orte im Einzugsbereich, verfügt aber angesichts der Ortsgröße über relativ leistungsfähige Strukturen (inkl. Streulagen).

Abb. 30: Kurzprofil ZVB Glandorf

		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	
Zentrenstruktur	<p>Kleiner kompakter Ortskern; ansonsten leistungsfähiges Fachmarktzentrum am Ortsrand</p> <p>Der Ortskern erstreckt sich insbesondere entlang der Münsterstr. / Am Thie / Osnabrücker Straße</p>	
Städtebauliche Besonderheit	Überwiegend dörflicher Charakter	
Magnetbetriebe (u. a.)	BIEDENDIEK, JIBI	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>BIEDENDIEK (im Zentrum)</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 250 qm (ohne Fachmarktstandort)</p>	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 31 km	
Kurzbeurteilung	Die vorhandenen Angebotsstrukturen zielen insbesondere auf die kurz- und in Teilen auf die mittelfristige Bedarfsdeckung ab.	

Quelle: Karte RROP LK Osnabrück; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.12 Hauptzentrum (ZVB) Bad Rothenfelde

Die kleine Gemeinde ist durch zahlreiche Kureinrichtungen geprägt und somit auch mit einem für die Ortsgröße sehr guten Angebot mit Gütern des persönlichen Bedarfs ausgestattet.

Abb. 31: Kurzprofil ZVB Bad Rothenfelde

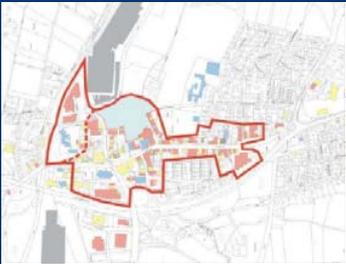
		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	
Zentrenstruktur	<p>Kompakte Ortskernlage mit kleinteiligen Angebotsstrukturen und einem guten Angebot an Gütern des persönlichen Bedarfs</p> <p>Der Innenstadtbereich umfasst im Wesentlichen die nachfolgenden Straßenzüge: Münsterstraße, Am Kurpark, Frankfurter Straße, Salinenstraße</p>	
Städtebauliche Besonderheit	<p>Ortskernlage ist insbesondere durch touristische Einrichtungen gekennzeichnet (Kurtourismus)</p> <p>Insgesamt attraktives Erscheinungsbild mit einer hohen Verweilqualität aufgrund zahlreicher öffentlicher Aufenthaltsbereiche</p>	
Magnetbetriebe (u. a.)	GERRY WEBER, S3	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>u. a. GERRY WEBER, BETTY BARCLAY, LM MODEN, S3, STRÖH-MODEN</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.300 qm</p>	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 20 km	
Kurzbeurteilung	<p>Das Zentrum wird aufgrund der vorhandenen, touristisch geprägten Angebotsstrukturen seiner Versorgungsfunktion gerecht, so dass eine stabile Ausgangssituation besteht.</p>	

Quelle: Karte RROP LK Osnabrück; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.13 Hauptzentrum (ZVB) Georgsmarienhütte

Die südlich des Oberzentrums Osnabrück gelegene Stadt hat ihren Handelsschwerpunkt im Ortsteile Oesede mit einem relativ vielfältigen Angebot auch mit Textilien entwickelt.

Abb. 32: Kurzprofil ZVB Georgsmarienhütte

		
Zentralörtliche Stellung	Mittelzentrum	
Zentrenstruktur	<p>Versorgungsschwerpunkt im Ortskern Oesede; Integration auch leistungsfähiger Fachmärkte in das Zentrum</p> <p>Der Hauptgeschäftsbereich konzentriert sich im Wesentlichen auf einen zentralen Platz bzw. erstreckt sich entlang der Oeseder Straße sowie angrenzender Lagen</p>	
Städtebauliche Besonderheit	Zentrale Platzlösung	
Magnetbetriebe (u. a.)	C&A, ZERO (Textil), NKD, MEYER (Textil), KIK, TAKKO, ALDI, DÜTMANN (Lebensmittel)	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>ZERO, C&A, NKD, MEYER, KIK, TAKKO</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 5.900 qm</p>	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 33 km	
Kurzbeurteilung	Insgesamt bestehen leistungsfähige Strukturen im Zentrum, so dass von einer guten städtebaulichen Ausgangssituation auszugehen ist.	

Quelle: Karte Einzelhandelskonzept der Stadt Georgsmarienhütte; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.14 Hauptzentrum (ZVB) Dissen

Die niedersächsische Kleinstadt Dissen am Teutoburger Wald mit ihren knapp 10.000 Einwohnern ist durch die Lage an der BAB 33 verkehrlich gut an den Planstandort angebunden, hat aber ihrerseits durch die Autobahntrasse eine deutliche Entlastung in der Durchfahrtssituation erfahren.

Abb. 33: Kurzprofil ZVB Dissen

	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	<p>Relativ kompakter Ortskern im Kreuzungsbereich zweier Straßen; Integration eines leistungsfähigen Fachmarktzentrums in Randlage des Ortskerns</p> <p>Der Ortskernbereich umfasst im Besonderen die nachfolgenden Straßen: Große Straße, Auf der Worth / Dieckmannstraße / Am Rathaus</p>
Städtebauliche Besonderheit	---
Magnetbetriebe (u. a.)	E-CENTER, NKD, BORGHAUS (Textil)
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>NKD, BORGHAUS</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.350 qm</p>
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 14 km
Kurzbeurteilung	Für ein Grundzentrum bestehen insgesamt leistungsfähige Strukturen.

Quelle: Karte RROP LK Osnabrück; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.15 Hauptzentrum (ZVB) Harsewinkel

Die etwa 24.000 Einwohner der Gemeinde verteilen sich auf die drei Ortsteile Harsewinkel, Greffen und Marienfeld, wobei der letztgenannte Ortsteil Standort mehrerer überörtlich bedeutsamer Textilhäuser (BRUNO KLEINE, BESSMANN) ist.

Abb. 34: Kurzprofil ZVB Harsewinkel

	
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum
Zentrenstruktur	<p>Einzelhandelsschwerpunkt konzentriert sich auf den eigentlichen Hauptort Harsewinkel, gleichwohl die weiteren Ortsteile (Greffen, Marienfeld) eigene Versorgungsstrukturen aufweisen</p> <p>Der Ortskern mit seinem Geschäftsbesatz konzentriert sich auf die Münsterstraße, Kirchplatz, Brockhäger Straße, Alter Markt sowie weiterer Straßenlagen</p> <p>Im Ortsteil Marienfeld Agglomerationslage regional bedeutsamer Textilanbieter (BRUNO KLEINE, BESSMANN)</p>
Städtebauliche Besonderheit	Insgesamt gute Aufenthalts- und Verweilqualität durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes
Magnetbetriebe (u. a.)	JIBI, NKD, ROSSMANN, SCHENKE
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>NKD, HERZOG, COLLINS, HORSTHEMKE, KIK, ERNSTINGS FAMILY</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 1.950 qm</p>
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 19 km
Kurzbeurteilung	Es bestehen leistungsfähige und kompakte Strukturen, so dass von einer stabilen städtebaulichen Ausgangssituation auszugehen ist.

Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.16 Hauptzentrum (ZVB) Herzebrock-Clarholz

Die Gemeinde ist durch ihre bipolare Struktur geprägt, wobei sich der Einzelhandelsschwerpunkt im Ortsteil Herzebrock findet.

Abb. 35: Kurzprofil ZVB Herzebrock-Clarholz

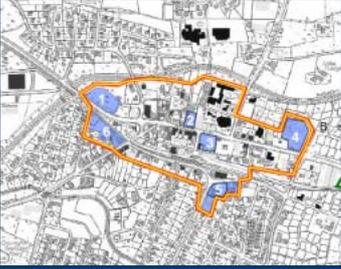
	
<p>Zentralörtliche Stellung</p>	<p>Grundzentrum</p>
<p>Zentrenstruktur</p>	<p>Bipolare Zentrenstrukturen mit zwei eigenständigen Ortsteilen / Ortskernlagen, wobei in Herzebrock eine höhere Einzelhandelsdichte auszumachen ist</p> <p>Herzebrock: die Hauptlage konzentriert sich auf die Debusstraße sowie Konrad-Adenauer-Str.</p> <p>Clarholz: der wesentliche Geschäftsbesatz erstreckt sich entlang der Beelener Straße mit dem Marktplatz als zentralen Bereich</p>
<p>Städtebauliche Besonderheit</p>	<p>---</p>
<p>Magnetbetriebe (u. a.)</p>	<p>REWE, KIK, ERNSTINGS FAMILY, COLLINS (Textil)</p>
<p>Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)</p>	<p>NKD, COLLINS, KIK, ERNSTINGS FAMILY</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 700 qm</p>
<p>Entfernung zum Vorhabenstandort</p>	<p>Etwa 29 km</p>
<p>Kurzbeurteilung</p>	<p>Insbesondere im Ortsteil Herzebrock für ein Grundzentrum leistungsfähige und kompakte Strukturen.</p>

Quelle: Karte Einzelhandelskonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.17 Hauptzentrum (ZVB) Beelen

Die münsterländische Gemeinde mit ihren etwa 6.000 Bürgern und Bürgerinnen ist die kleinste Gemeinde im Untersuchungsraum. Sie ist derzeit in ihrer Ortsstruktur durch die Trennwirkung der vielbefahrenen B 64 geprägt.

Abb. 36: Kurzprofil ZVB Beelen

		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	
Zentrenstruktur	Straßenbegleitender Besatz entlang der B 64 mit Ergänzungslagen im Bereich Gartenstraße / Dreingaustraße bzw. Neumühlenstraße / Kirchstraße / Kirchplatz	
Städtebauliche Besonderheit	Räumliche Trennwirkung der B 64 bei einer hohen Verkehrsbelastung führt zu sehr geringen Aufenthalts- und Verweilqualitäten	
Magnetbetriebe (u. a.)	ALDI, JIBI, THOMAS PHILIPPS	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	KINDERLAND Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 50 qm	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 28 km	
Kurzbeurteilung	Die vorhandenen Angebotsstrukturen zielen insbesondere auf die kurz- und in Teilen auf die mittelfristige Bedarfsdeckung ab.	

Quelle: Karte Einzelhandelskonzept der Gemeinde; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.18 Hauptzentrum (ZVB) Steinhagen

Die Gemeinde Steinhagen ist mit dem Ortsteil Brockhagen Standort des bestehenden Fabrikverkaufes. Die größeren Versorgungseinrichtungen des Handels befinden sich größtenteils in Randlage des gewachsenen Ortskerns.

Abb. 37: Kurzprofil ZVB Steinhagen

		
Zentralörtliche Stellung	Grundzentrum	

Zentrenstruktur	Kleinflächig strukturierter Einzelhandelsbesatz in Ortskernlage; Fachmarkstandorte in Randlage des Ortskerns Der Ortskernbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich Brinkstraße, Kirchplatz, Am Markt
Städtebauliche Besonderheit	Relativ ausgedehnter verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechenden Aufenthaltsbereichen / -qualitäten
Magnetbetriebe (u. a.)	KIK, SIEKER (Hausrat)
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	KIK Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 750 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 8 km
Kurzbeurteilung	Insgesamt eher schwache Angebotsstrukturen innerhalb des gewachsenen Ortskerns, so dass die städtebauliche Ausgangssituation eher sensibel ist.

Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.19 Hauptzentrum (ZVB) Bielefeld

Die Stadt Bielefeld als Oberzentrum der Region verfügt über ein vielfältiges und leistungsfähiges Angebot in der Innenstadt, teilweise auch örtlicher Betreiber insbesondere im Bereich der Altstadt.

Abb. 38: Kurzprofil Hauptzentrum Bielefeld

	
Zentralörtliche Stellung	Oberzentrum
Zentrenstruktur	Innenstadttypisches Angebotsgefüge bzw. Nutzungsmischung mit Einzelhandelsnutzungen und handelsaffinen Nutzungen nicht nur in den Erdgeschosslagen Kleinräumige Aufteilung auf die Teilbereiche Bahnhofstraße, Wilhelmstraße sowie Altstadt mit den Haupteinkaufsstraßen Bahnhofstraße, Niedernstraße und Obernstraße
Städtebauliche Besonderheit	Moderne Architektur im Bereich Bahnhofstraße; in der Altstadt teilweise historischer Gebäudebesatz Insgesamt hohe Aufenthalts- und Verweilqualität durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Stadtbildpflege
Magnetbetriebe (u. a.)	GALERIA KAUFHOF, KARSTADT, SINN LEFFERS, P&C, H&M,

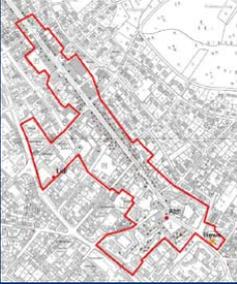
	C&A, FINKE, LÖSEKANN
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	KAUFHOF, P&C, C&A, H&M, SINN LEFFERS, FINKE, LÖSEKANN Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 69.000 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 15 km
Kurzbeurteilung	Leistungsstarkes Oberzentrum mit regionaler Bedeutung, welches seiner zugetragenen Versorgungsfunktion gerecht werden kann, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann.

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.20 Nebenzentrum Brackwede

Als größtes Nebenzentrum der Region bzw. des Untersuchungsraumes soll die Ausgangssituation in Brackwede gesondert betrachtet werden auch vor dem Hintergrund der dortigen guten Angebotsausstattung mit textilen Sortimenten.

Abb. 39: Kurzprofil Nebenzentrum Brackwede

	 
Zentralörtliche Stellung	Nebenzentrum der Stadt Bielefeld
Zentrenstruktur	Das Nebenzentrum des Stadtbezirks erstreckt sich bandartig entlang der Hauptstraße zwischen Lönkert und Berliner Straße
Städtebauliche Besonderheit	Hohe Verkehrsbelastung schränkt die Verweilqualität ein; ansonsten entspricht der öffentliche Raum dem durchschnittlichen Standard Integration von großen Fachgeschäften und Fachmärkten insbesondere im nördlichen Bereich; der südliche Standortbereich wirkt indes schwächer und abgesetzt
Magnetbetriebe (u. a.)	KOLCK (Textil), ALDI, REWE, LIDL
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	KOLCK, KIK, GRÜNEWÄLDER Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 4.100 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 13 km

Kurzbeurteilung

Aufgrund des Einzelhandelsangebotes mit einem guten Angebotsbesatz im Bereich der persönlichen Ausstattung sowie ergänzt um weitere handelsaffine Nutzungen kann die Hauptstraße ihrer angedachten Versorgungsfunktion als ausgewiesenes Nebenzentrum gerecht werden.

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.21 Hauptzentrum (ZVB) Gütersloh

Als großes Mittelzentrum der Region verfügt die Innenstadt von Gütersloh über einen leistungsstarken und überörtlich bedeutsamen Besatz auch mit Gütern der persönlichen Ausstattung.

Abb. 40: Kurzprofil Hauptzentrum Gütersloh

		
Zentralörtliche Stellung	Mittelzentrum	
Zentrenstruktur	<p>Innenstadttypisches Angebotsgefüge bzw. Nutzungsmischung mit Einzelhandelsnutzungen und handelsaffinen Nutzungen; Fachmärkte in Randlage des Ortskerns</p> <p>Der Hauptgeschäftsbereich mit dem wesentlichen Geschäftsbesatz / der höchsten Einzelhandelsdichte konzentriert sich hierbei vorrangig entlang der Berliner Straße, Königstraße und Kökerstraße</p>	
Städtebauliche Besonderheit	Insgesamt hohe Aufenthalts- und Verweilqualität durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes; relativ ausgedehnter verkehrsberuhigter Bereich	
Magnetbetriebe (u. a.)	KARSTADT, KLINGENTHAL, FINKE, H&M, SPERLING	
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	<p>KARSTADT, KLINGENTHAL, FINKE, H&M, SPERLING</p> <p>Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 22.000 qm</p>	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Etwa 20 km	
Kurzbeurteilung	Leistungsfähiges Angebot in der Innenstadt, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann.	

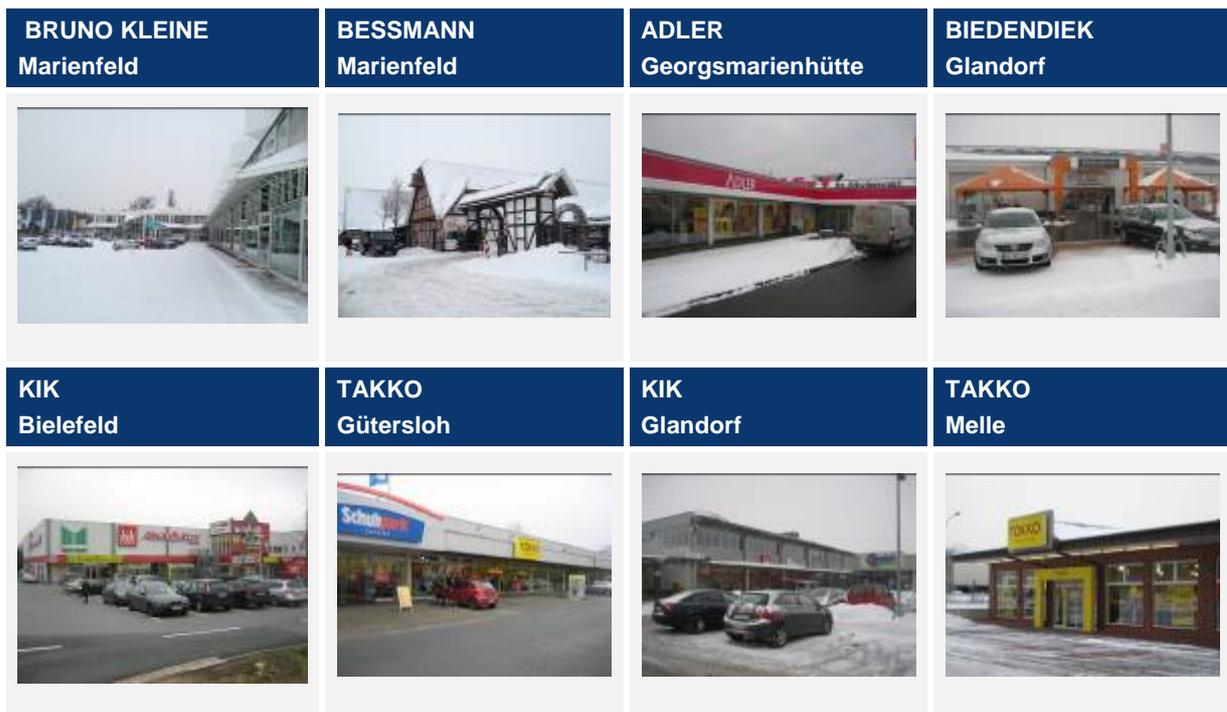
Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gütersloh; eigene Fotos; eigene Darstellung

Neben den hier beschriebenen Zentren befinden sich insbesondere im Oberzentrum Bielefeld sowie im großen Mittelzentrum Gütersloh weitere Standortbereiche, die innerhalb der kommunalen Konzepte als zentrale Versorgungsbereiche eingeordnet worden sind. Diese verfügen teilweise über zumeist solitäre projektrelevante Angebotsstrukturen. Diese werden im Rahmen der Modellrechnung berücksichtigt, wenngleich sie hier nicht detailliert beschrieben werden.

5.1.22 Sonstige Lagen

Zur Herleitung absatzwirtschaftlicher und damit auch etwaig städtebaulicher Auswirkungen ist der vorhandene untersuchungsrelevante Angebotsbesatz aus genannten Gründen nicht nur in den schützenswerten Bereichen, sondern auch im gesamten Untersuchungsraum sowie im unmittelbaren Verflechtungsraum von maßgeblicher Bedeutung. Beispielhaft seien hier insbesondere einige größere Fachmärkte erwähnt.

Abb. 41: Beispiele für sonstige Standortlagen



Quelle: eigene Fotos

Aufgrund ihrer Lage fließen sie zwar in die Modellberechnungen ein, stellen aber keine schützenswerte Standorte im Sinne der Untersuchung dar.

5.2 Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels im Untersuchungsraum

Aus den Erhebungen und Bewertungen innerhalb des Untersuchungsraumes ergibt sich die derzeitige Angebotsstruktur für das Sortiment Textilien und somit auch ein wesentlicher Modellparameter für die absatzwirtschaftlichen Prognosen.

Abb. 42: Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum

Standort	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in EUR	in %
Hauptzentrum Halle	2.150	1,3%	5.725	1,1%
Nahversorgungszentrum Halle	380	0,2%	750	0,1%
sonstige Lagen Halle	130	0,1%	300	0,1%
Hauptzentrum Werther	1.304	0,8%	2.870	0,6%
Hauptzentrum Borgholzhausen	480	0,3%	800	0,2%
Hauptzentrum Spenge	600	0,4%	1.250	0,2%
sonstige Lagen Spenge	100	0,1%	250	0,0%
Hauptzentrum Enger	1.260	0,7%	2.860	0,6%
Hauptzentrum Versmold	1.487	0,9%	3.060	0,6%
sonstige Lagen Versmold	690	0,4%	1.170	0,2%
Hauptzentrum Sassenberg	410	0,2%	1.150	0,2%
Nebenzentrum Füchtorf, Sassenberg	180	0,1%	350	0,1%
sonstige Lagen Sassenberg	600	0,4%	1.000	0,2%
Stadtteilzentrum Gesmold, Melle	30	0,0%	100	0,0%
Stadtteilzentrum Wellingholzhausen, Melle	400	0,2%	900	0,2%
sonstige Lagen Melle	1.150	0,7%	2.050	0,4%
Vermutungsraum ZVB Hilter	460	0,3%	1.150	0,2%
sonstige Lagen Hilter	450	0,3%	900	0,2%
Vermutungsraum ZVB Bad Laer	625	0,4%	1.400	0,3%
sonstige Lagen Bad Laer	500	0,3%	1.000	0,2%
Vermutungsraum ZVB Bad Iburg	1.920	1,1%	4.520	0,9%
sonstige Lagen Bad Iburg	240	0,1%	580	0,1%
Vermutungsraum ZVB Glandorf	200	0,1%	550	0,1%
sonstige Lagen Glandorf	550	0,3%	1.200	0,2%
Vermutungsraum ZVB Bad Rothenfelde	1.198	0,7%	3.190	0,6%
sonstige Lagen Bad Rothenfelde	100	0,1%	300	0,1%
Hauptzentrum Innenstadt Oesede	5.850	3,4%	13.100	2,5%
sonstige Lagen Georgsmarienhütte	3.360	2,0%	4.180	0,8%

Vermutungsraum ZVB Dissen	1.330	0,8%	2.430	0,5%
sonstige Lagen Dissen	500	0,3%	700	0,1%
Vermutungsraum ZVB Harsewinkel	1.920	1,1%	4.030	0,8%
sonstige Lagen Harsewinkel	7.708	4,5%	14.200	2,7%
Hauptzentrum Herzebrock	655	0,4%	1.650	0,3%
Ortsteilzentrum Clarholz	50	0,0%	50	0,0%
sonstige Lagen Herzebrock-Clarholz	335	0,2%	900	0,2%
Hauptzentrum Beelen	50	0,0%	100	0,0%
Vermutungsraum ZVB Steinhagen	760	0,4%	1.600	0,3%
sonstige Lagen Steinhagen	1.500	0,9%	3.000	0,6%
Hauptzentrum (Typ A) Bielefeld	69.390	40,6%	277.560	53,4%
Nebenzentrum (Typ B) Brackwede, Bielefeld	4.150	2,4%	14.525	2,8%
Nebenzentren (Typ C) Bielefeld	4.020	2,4%	7.400	1,4%
Nahversorgungszentren (Typ D) Bielefeld	2.550	1,5%	5.500	1,1%
sonstige Lagen Bielefeld	18.710	10,9%	30.000	5,8%
Hauptzentrum Gütersloh	22.370	13,1%	80.532	15,5%
Nahversorgungszentren Gütersloh	1.560	0,9%	3.780	0,7%
sonstige Lagen Gütersloh	6.580	3,8%	15.000	2,9%
Gesamt	170.942	100,0%	519.612	100,0%

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Für die ermittelten Flächen wurde eine Umsatzschätzung auf Grundlage der konkreten örtlichen und betrieblichen Situation vorgenommen. Im Untersuchungsraum ergibt sich somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 171.000 qm bei einer Umsatzleistung von etwa 520 Mio. €

171.000 qm
Verkaufsfläche

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Mit Hilfe eines differenzierten Gravitationsmodells (siehe Kapitel 1.5) wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Neben dem sortimentspezifischen Nachfragevolumen haben u. a. folgende Parameter Eingang in die Berechnung zur absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilung gefunden:

Modellparameter

- Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung des Untersuchungsvorhabens sowie der untersuchten Betriebsstätten
- Absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten in den untersuchungsrelevanten Sortimenten
- Räumliche Lage bzw. Entfernung sowie Wettbewerbsrelevanz der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Angebotsvielfalt und räumliche Entfernung der schützenswerten Lagen zum Vorhabenstandort

Die Parameter werden nach Sortimentsgruppen und Standortlagen unter Berücksichtigung eines Raumüberwindungskoeffizienten bzw. eines Widerstandsfaktors in das Berechnungsmodell eingestellt.

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor erläutert worden sind. Auf Grundlage der obigen Daten und Annahmen entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 15,8 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung.

Maximal 15,8 Mio. €
Umsatzleistung

6.1 Umlenkungswirkungen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verlagerung einer bestehenden Angebotsstätte. Bei ansonsten gleichen Voraussetzungen hinsichtlich Dimensionierung sowie Sortimentszusammensetzung entstehen somit zunächst keine zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Leistungen im Saldo.

Mögliche Veränderungen der absatzwirtschaftlichen und somit auch möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen ergeben sich jedoch aus folgenden Annahmen:

- Der Standort des Fabrikverkaufes wird von Brockhagen (Gemeinde Steinhagen) etwa 8 Kilometer in Richtung Nord / Nordwest verschoben, woraus sich unter Beibehaltung einer Fahrzeit von 30 Minuten der Kerneinzugsbereich des Vorhabens ebenfalls in die gleiche Richtung verschiebt
- Durch die Verlagerung des Vorhabens an den Planstandort RAVENNA PARK werden die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabens und damit seine grundsätzliche Leistungsfähigkeit erhöht. In Ermangelung geeigneter empirischer Untersuchungen zu diesem Sachverhalt soll in einem zweiten Szenario eine Steigerung der bereits als worst case eingeordneten Flächenleistung um weitere 20 % erfolgen

Annahmen

Während somit im ersten Szenario insbesondere die Standortbereiche in den Fokus zu rücken sind, welche sich aus der räumlichen Verschiebung des Standortes ergeben, so sind hinsichtlich der zweiten Annahme alle Standorte innerhalb des Einzugsbereiches absatzwirtschaftlich betroffen.

In der Modellrechnung berücksichtigt sind hierbei auch solche Standorte, die bereits heute im Einzugsbereich des vorhandenen Standortes in Brockhagen liegen, wenngleich sich die Auswirkungen bereits eingestellt haben. Anders ausgedrückt handelt es sich somit um rechnerische Werte, da zugleich nur darüber spekuliert werden kann, ob der Bestand an Betrieben oder Verkaufsflächen an anderen Standorten ohne den bestehenden Fabrikverkauf möglicherweise höher ausgefallen wäre.

Besonders gekennzeichnet (rot markiert) sind die Standortbereiche, die gemäß den Modellannahmen durch die räumliche Verschiebung des Standort in den Bereich absatzwirtschaftlicher Auswirkungen „hereingerückt“ sind und somit einer vertiefenden Betrachtung der Auswirkungen bedürfen.

Szenario I:
Verschiebung des
Kerneinzugsgebiets

Abb. 43: Umlenkungswirkungen im erweiterten Untersuchungsraum

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands umsätze	in T€	in % der Bestands umsätze
Hauptzentrum Halle	520	9,1%	396	6,9%
Nahversorgungszentrum Halle	76	10,1%	58	7,7%
sonstige Lagen Halle	---	---	---	---
Hauptzentrum Werther	74	2,6%	56	2,0%
sonstige Lagen Werther	---	---	---	---
Hauptzentrum Borgholzhausen	60	7,5%	---	5,7%
sonstige Lagen Borgholzhausen	---	---	---	---
Hauptzentrum Spenge	71	5,7%	54	4,3%
sonstige Lagen Spenge	---	---	---	---
Hauptzentrum Enger	74	2,6%	56	2,0%
Nahversorgungszentrum Westerenger, Enger	---	---	---	---
sonstige Lagen Enger	---	---	---	---
Hauptzentrum Versmold	94	3,1%	71	2,3%
sonstige Lagen Versmold	69	5,9%	52	4,5%
Hauptzentrum Sassenberg	71	6,1%	54	4,7%
Nebenzentrum Füchtorf, Sassenberg	---	---	---	---
sonstige Lagen Sassenberg	68	6,8%	52	5,2%
Stadtteilzentrum Gesmold, Melle	---	---	---	---
Stadtteilzentrum Neuenkirchen, Melle	---	---	---	---
Stadtteilzentrum Riemslöh, Melle	---	---	---	---
Stadtteilzentrum Wellingholzhausen, Melle	59	6,6%	---	5,0%
sonstige Lagen Melle	82	4,0%	62	3,0%
Vermutungsraum ZVB Hilter	65	5,7%	---	4,3%
sonstige Lagen Hilter	54	6,0%	---	4,6%
Vermutungsraum ZVB Bad Laer	68	4,8%	51	3,7%
sonstige Lagen Bad Laer	64	6,4%	---	4,9%
Vermutungsraum ZVB Bad Iburg	102	2,3%	78	1,7%
sonstige Lagen Bad Iburg	---	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Glandorf	---	---	---	---
sonstige Lagen Glandorf	88	7,3%	67	5,6%
Vermutungsraum ZVB Bad Rothenfelde	108	3,4%	82	2,6%
sonstige Lagen Bad Rothenfelde	---	---	---	---
Hauptzentrum Innenstadt Oesede	132	1,0%	101	0,8%
Stadtteil- / NV-Zentrum Alt-Georgsmarienhütte	---	---	---	---
Stadtteil- / NV-Zentrum Holzhausen	---	---	---	---
Stadtteil- / NV-Zentrum Kloster Oesede	---	---	---	---
sonstige Lagen Georgsmarienhütte	84	2,0%	64	1,5%

Vermutungsraum ZVB Dissen	76	3,1%	58	2,4%
sonstige Lagen Dissen	---*	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Harsewinkel	84	2,1%	64	1,6%
sonstige Lagen Harsewinkel	1.049	7,4%	800	5,6%
Hauptzentrum Herzebrock	68	4,1%	52	3,2%
Ortsteilzentrum Clarholz	---*	---	---	---
sonstige Lagen Herzebrock-Clarholz	---*	---	---	---
Hauptzentrum Beelen	---*	---	---	---
sonstige Lagen Beelen	---*	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Steinhagen	65	4,0%	---	3,1%
sonstige Lagen Steinhagen**	526	17,5%	400	13,3%
Hauptzentrum (Typ A) Bielefeld	6.915	2,5%	5.269	1,9%
Nebenzentrum (Typ B) Brackwede, Bielefeld	142	1,0%	108	0,7%
Nebenzentren (Typ C) Bielefeld	88	1,2%	67	0,9%
Nahversorgungszentren (Typ D) Bielefeld	68	1,2%	52	0,9%
sonstige Lagen Bielefeld	174	0,6%	133	0,4%
Hauptzentrum Gütersloh	2.151	2,7%	1.639	2,0%
Nahversorgungszentren Gütersloh	70	1,8%	53	1,4%
sonstige Lagen Gütersloh	116	0,8%	88	0,6%
Streuumsätze	1.575		2.700	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausw eisbar

** ohne Gerry Weber (= Verlagerungsobjekt)

rot = Standortbereiche, die durch die räumliche Verschiebung "hereinrücken"

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Aus der nochmals verbesserten verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes ergeben sich zusätzliche absatzwirtschaftliche Effekte, die es im Rahmen einer städtebaulichen Betrachtung zu bewerten gilt.

Diese bewirken zumindest teilweise auch eine Erweiterung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung (Vermeidung von Verwässerungseffekten) soll jedoch diese zusätzliche Wirkung innerhalb des enger definierten Untersuchungsraumes näher betrachtet werden.

Szenario II: verbesserte Erreichbarkeit

Abb. 44: Umlenkungswirkungen durch erhöhte Flächenleistungen

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands umsätze	in T€	in % der Bestands umsätze
Hauptzentrum Halle	579	10,1%	441	7,7%
Nahversorgungszentrum Halle	82	10,9%	62	8,3%
sonstige Lagen Halle	---	---	---	---
Hauptzentrum Werther	81	2,8%	62	2,2%
sonstige Lagen Werther	---	---	---	---
Hauptzentrum Borgholzhausen	65	8,2%	---	6,2%
sonstige Lagen Borgholzhausen	---	---	---	---
Hauptzentrum Spenge	77	6,1%	59	4,7%
sonstige Lagen Spenge	---	---	---	---
Hauptzentrum Enger	81	2,8%	62	2,2%
Nahversorgungszentrum Westerenger, Enger	---	---	---	---
sonstige Lagen Enger	---	---	---	---
Hauptzentrum Versmold	103	3,4%	78	2,6%
sonstige Lagen Versmold	75	6,4%	57	4,9%
Hauptzentrum Sassenberg	77	6,7%	58	5,1%
Nebenzentrum Füchtorf, Sassenberg	---	---	---	---
sonstige Lagen Sassenberg	74	7,4%	56	5,6%
Stadtteilzentrum Gesmold, Melle	---	---	---	---
Stadtteilzentrum Neuenkirchen, Melle	---	---	---	---
Stadtteilzentrum Riemsloh, Melle	---	---	---	---
Stadtteilzentrum Wellingholzhausen, Melle	64	7,1%	---	5,4%
sonstige Lagen Melle	89	4,3%	68	3,3%
Vermutungsraum ZVB Hilter	71	6,2%	54	4,7%
sonstige Lagen Hilter	58	6,5%	---	4,9%
Vermutungsraum ZVB Bad Laer	74	5,3%	56	4,0%
sonstige Lagen Bad Laer	70	7,0%	53	5,3%
Vermutungsraum ZVB Bad Iburg	113	2,5%	86	1,9%
sonstige Lagen Bad Iburg	52	9,0%	---	6,9%
Vermutungsraum ZVB Glandorf	---	---	---	---
sonstige Lagen Glandorf	96	8,0%	73	6,1%
Vermutungsraum ZVB Bad Rothenfelde	119	3,7%	90	2,8%
sonstige Lagen Bad Rothenfelde	---	---	---	---
Hauptzentrum Innenstadt Oesede	151	1,2%	115	0,9%
Stadtteil- / NV-Zentrum Alt-Georgsmarienhütte	---	---	---	---
Stadtteil- / NV-Zentrum Holzhausen	---	---	---	---
Stadtteil- / NV-Zentrum Kloster Oesede	---	---	---	---
sonstige Lagen Georgsmarienhütte	93	2,2%	71	1,7%

Vermutungsraum ZVB Dissen	83	3,4%	63	2,6%
sonstige Lagen Dissen	---	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Harsewinkel	93	2,3%	71	1,8%
sonstige Lagen Harsewinkel	1.204	8,5%	917	6,5%
Hauptzentrum Herzebrock	75	4,5%	57	3,4%
Ortsteilzentrum Clarholz	---	---	---	---
sonstige Lagen Herzebrock-Clarholz	52	5,8%	---	4,4%
Hauptzentrum Beelen	---	---	---	---
sonstige Lagen Beelen	---	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Steinhagen	71	4,4%	54	3,4%
sonstige Lagen Steinhagen**	575	19,2%	438	14,6%
Hauptzentrum (Typ A) Bielefeld	8.721	3,1%	6.644	2,4%
Nebenzentrum (Typ B) Brackwede, Bielefeld	163	1,1%	124	0,9%
Nebenzentren (Typ C) Bielefeld	99	1,3%	76	1,0%
Nahversorgungszentren (Typ D) Bielefeld	77	1,4%	59	1,1%
sonstige Lagen Bielefeld	207	0,7%	158	0,5%
Hauptzentrum Gütersloh	2.633	3,3%	2.006	2,5%
Nahversorgungszentren Gütersloh	78	2,1%	59	1,6%
sonstige Lagen Gütersloh	135	0,9%	103	0,7%
Streuumsätze	1.890		3.240	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** ohne Gerry Weber (= Verlagerungsobjekt)

rot = Standortbereiche, die durch die räumliche Verschiebung "hereinrücken"

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Bei der Modellrechnung werden darüber hinaus gewisse Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren neben zufallsbedingten Käufen sowie touristischen Potenzialen insbesondere durch Verbraucher aus einem Bereich außerhalb des Untersuchungsraumes, da aufgrund der hohen Attraktivität des Phänomens Fabrikverkauf einige Verbraucher mehr als die angenommenen 30 Minuten Fahrzeit in Kauf nehmen werden. Dies deckt sich mit den Erhebungen (Kennzeichenerhebung) vor Ort. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese jedoch mit lediglich 10 % an der gesamtwirtschaftlichen Leistung des Vorhabens berücksichtigt, wengleich sich die Umverteilungen im wahrscheinlichen Fall auf zumindest 20 % belaufen werden.

Verflechtungen über
30 Minuten hinaus

7 Städtebauliche Bewertung

Wie dargestellt ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen. Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können auch im Umkehrschluss oberhalb von 10 % keine negativen Auswirkungen anzutreffen sein. Sie stellen somit lediglich ein Instrument dar, städtebaulich relevante, negative Auswirkungen eines Vorhabens auf Einkaufslagen zu konkretisieren.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein:

- Wenn das Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substantziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantziell wahrnehmen können.¹⁹ Damit einher gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- In der betroffenen Einkaufslage befinden sich bereits zahlreiche Leerstände, so dass der Einkaufsbereich und damit die vorhandene städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert.²⁰
- Die Betroffenheit von Magnetbetrieben, deren unbeeinträchtigt Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat.²¹

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Abwägungsrelevante
Spannbreite

Um somit möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant einbezogen werden.

¹⁹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

²⁰ ebenda

²¹ ebenda

7.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen aus der Planung im abwägungsrelevanten Bereich (über 7 % Umlenkungswirkungen) ergeben sich gegenüber dem
 - Hauptzentrum Halle (Westf.) (9,1 %)
 - Nahversorgungszentrum Halle (10,1%)
 - Hauptzentrum Borgholzhausen (7,5 %)
 - Sonstige Lagen Glandorf (7,3 %)
 - Sonstige Lagen Harsdewinkel (7,4 %)
 - Sonstige Lagen Steinhagen (17,5 %)

- Absatzwirtschaftliche Umlenkungswirkungen im abwägungsrelevanten Bereich ergeben sich aus der erhöhten Flächenleistung gegenüber dem
 - Hauptzentrum Halle (Westf.) (10,1 %)
 - Nahversorgungszentrum Halle (10,9%)
 - Hauptzentrum Borgholzhausen (8,2 %)
 - Sonstige Lagen Sassenberg (7,4 %)
 - Stadtteilzentrum Wellingholzhausen (7,1 %)
 - Sonstige Lagen Bad Laer (7,0 %)
 - Sonstige Lagen Bad Iburg (9,0 %)
 - Sonstige Lagen Glandorf (8,0 %)
 - Sonstige Lagen Harsewinkel (8,5 %)
 - Sonstige Lagen Steinhagen (19,2 %)

Festzustellen ist somit, dass alle weiteren Umlenkungseffekte unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen.

Hinsichtlich der Auswirkungen aus der Planung lässt sich feststellen, dass sich die rechnerischen Auswirkungen in der Ansiedlungsgemeinde Halle (Westf.) selber am höchsten niederschlagen, wenngleich ange-

Umschlagen der
Auswirkungen

Szenario I

Szenario II

Größte Auswirkungen in
Halle

merkt werden muss, dass sich der Großteil der Auswirkungen bereits heute eingestellt hat. Allerdings wird hieraus auch deutlich, dass etwaige Planungen über den Bestand des Verlagerungsvorhabens hinaus zu Beeinträchtigungen der Zentren in Halle führen werden. Diese träfe insbesondere bei möglichen Erweiterungen der Verkaufsfläche, etwaigen Agglomerationseffekten oder aber Veränderungen der Sortimentsstrukturen zu.

Die Auswirkungen gegenüber den sonstigen Lagen in Steinhagen sind in erster Linie durch die Verlagerung des Fabrikverkaufes selber zurückzuführen, die neben dem Verlust der Bestandsumsätze selber auch zu deutlichen Umsatzeinbußen der sonstigen Anbieter im Umfeld des Fabrikverkaufes führen. Da es sich jedoch nicht um städtebaulich schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist hieraus keine städtebauliche Betroffenheit abzuleiten.

Auswirkungen in
Brockhagen

Die Umlenkungswirkungen gegenüber dem Hauptzentrum Borgholzhausen liegen mit 7,5 % gegenüber den Bestandsumsätzen im abwägungsrelevanten Bereich, wenngleich in ihrer absoluten Höhe nur geringfügig über dem Wert von 50.000 Euro, ab dem Auswirkungen sich überhaupt bewerten lassen. Allerdings ist auch hier festzustellen, dass sich der größte Teil der Umlenkungseffekte bereits heute durch den vorhandenen Besitz in Brockhagen ausgewirkt hat. Städtebauliche Folgewirkungen sind somit auszuschließen.

Borgholzhausen

Bei den sonstigen Effekten handelt es sich um solche, gegenüber nicht schützenswerten Standorte, welche somit in ihrer städtebaulichen Relevanz entsprechend auch bewertet werden müssen.

Sonstige nicht
schützenswerte
Bereiche

Durch die Einbeziehung der erhöhten Flächenleistung (Szenario 2) wird der abwägungsrelevante Wert im Stadtteilzentrum Wellingholzhausen (Stadt Melle) mit 7,1 % leicht überschritten. Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier das ortsansässige Modehaus STOCK. Aufgrund der Inhaberschaft sowie dem örtlichen Bezug des Hauses ist dieses vom Grundsatz her weniger anfällig gegenüber Wettbewerbszunahmen insbesondere nur bedingt vergleichbarer Angebotsformen. Auch angesichts der in der absoluten Höhe eher geringen Umlenkung ist eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten.

Wellingholzhausen

Die Auswirkungen gegenüber den sonstigen Lagen außerhalb der Zentren ist auch unter Annahme des Szenarios 2 aus städtebaulicher Sicht durch die fehlende Schutzwürdigkeit der Standorte nicht städtebaulich abwägungsrelevant.

ZWISCHENFAZIT

- Von der Verlagerung absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere die Ansiedlungskommune Halle selber, wenngleich keine unmittel-

Zwischenfazit

baren negativen Folgewirkungen zu erwarten sind

- Städtebaulich negative Folgewirkungen auf andere schützenswerte Bereiche sind nicht feststellbar
- Auswirkungen gegenüber sonstigen Standortlagen außerhalb der Zentren sind aus städtebaulicher Sicht nicht abwägungsrelevant

7.2 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist auch die Entwicklung der Zentren wesentliche Zielvorstellung. Über die bereits thematisierten Auswirkungen gegenüber den bestehenden Strukturen bzw. Beständen hinaus rückt somit auch der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Gegenüber den in der Fachpraxis sehr häufig angewendeten Methoden der modellhaften Betrachtung auf Grundlage der Bestandsumsätze werden entsprechende Betrachtungen zur Bewertung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten nur vereinzelt vorgenommen. Dies mag mit der Schwierigkeit zusammenhängen, zukünftige Entwicklungen angesichts nachfrage- und angebotsseitiger Veränderungen zu prognostizieren, auch angesichts oftmals bereits eingetretener Erosions- und Verdrängungsprozesse zu Gunsten verkehrorientierter Standortlagen.

Mögliche Maßstabsgröße einer solchen Bewertung können in einer Annäherung der Anteil des prognostizierten Umsatzes gegenüber dem projektrelevanten Kaufkraftpotenzial oder der Anteil der geplanten Fläche gegenüber den Bestandsflächen sein.

Diese bewegen sich bei 4,4 (Kaufkraftpotenzial) bzw. 2,6 % im Verhältnis der Flächen zueinander. Hieraus lassen sich in der Bewertung keine wesentlichen Beeinträchtigungen in der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit der Zentren ableiten, zumal es sich um die Verlagerung einer bestehenden Betriebsstätte handelt.

Entwicklung im Fokus

Anteilswerte

ZWISCHENFAZIT

- Auswirkungen gegenüber den Entwicklungspotenzialen sind nicht feststellbar

Zwischenfazit

7.3 Einordnung in das Regionale Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe

Die Region Ostwestfalen-Lippe (nachfolgend OWL) mit ihren 70 Städten und Gemeinden hat in 2003 ein Regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die Städte und Gemeinden haben dabei mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept eine Handlungsgrundlage für die Planung und regional einvernehmliche Steuerung bzw. Weiterentwicklung des Handels unter Berücksichtigung der ländlichen und der städtischen Strukturen vorgelegt.

Ein entsprechendes Prüfschema für Fabrikverkäufe wurde indes in dem Konzept nicht entwickelt, wengleich festgestellt wurde, dass eine Zuordnung zum Fertigungsstandort aufgrund der Verlagerung solcher in Billiglohnländer in der Regel nicht mehr gegeben ist. Im Fertigungsprozess findet aufgrund einer zunehmenden Arbeitsteilung oftmals eine Vermengung von Produktions- und Logistikprozessen statt. Insbesondere in der heimischen Textilindustrie werden hierbei die vielfach im Ausland gefertigten Teile am Unternehmenssitz lediglich noch endkontrolliert, aufbereitet, kommissioniert oder preisausgezeichnet.

Dem wurde im Entwurf des aktualisierten Regionalen Einzelhandelskonzeptes²² dahingehend Rechnung getragen, dass aufgrund fehlender Trennschärfe der Prozesse neben reinen Fertigungsstandorten auch Logistikstandorte einbezogen werden sollen. Dem gegenüber würde ausschließlich die räumliche Nähe zum Verwaltungsstandort zu kurz greifen. Eine funktionale Zuordnung des Planvorhabens zum geplanten Logistikstandort ist somit gegeben.

Verbindung mit Fertigung oder Logistik

Darüber hinaus muss gemäß den informellen Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes analog zum so genannten Handwerkerprivileg allerdings auch eine klare und flächenmäßig deutliche Unterordnung der Einzelhandelsflächen gegenüber den sonstigen Flächen erkennbar sein, um die Kriterien zum regionalen Konsens erfüllen zu können.

Unterordnung der Handelsfläche

7.4 Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm NRW

Die Regelungen zum § 24a LEPro NRW sind zum 31.12.2011 ausgelaufen. Die Landesregierung hat daher am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt. Zu diesem Planentwurf wird seit Juni 2012 ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt. Mit dem Kabinettsbeschluss über den Planentwurf und der

²² Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für OWL, Stand Januar 2011

Einleitung des Beteiligungsverfahrens wird die Rechtswirkung von „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ entfaltet. Die mit dem Kabinettsbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtigungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Fabrikverkäufe stellen jedoch wie eingangs dargelegt eine atypische Form des Einzelhandels dar, da sie hinsichtlich ihrer räumlichen Zuordnung zu Fertigungs- oder Logistikstandorten nahezu zwangsläufig außerhalb gewachsener Zentren liegen (müssen). Auch sieht der Einzelhandelserlass NRW dann Hinweise für eine Atypik gegeben, wenn Artikel üblicherweise im Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen oder gewerblichen Nutzungen angeboten werden.

Allerdings muss hinsichtlich der Atypik auch auf eine eindeutige Beschränkung des Sortimentes als Fabrikverkaufsware des betreffenden Herstellers verwiesen werden.

Ziel: Lage in ZVB

Atypik

Definition der Waren

7.5 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Westf.)

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Westf.) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung. Das derzeit gültige Einzelhandelskonzept der Stadt wird aktuell auch unter den rechtlichen Rahmenbedingungen des sachlichen Teilplans Großflächiger Handel durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster aktualisiert.

Der Planstandort des Factory Outlet Stores befindet sich innerhalb eines im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes. Im gültigen vom Rat der Stadt Halle (Westf.) verabschiedeten Einzelhandelskonzept sowie auch in der aktualisierten Version ist für Werksverkäufe allerdings eine Ausnahme vorgesehen. Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort im Industrie- oder Gewerbegebiet zu ver-

Rahmen der Einzelhandelsentwicklung

treiben, können derartige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen wie Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt werden. Voraussetzung ist allerdings ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang insofern, als dass das Ladenlokal dem Betrieb räumlich zugeordnet ist und die Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb in der Fläche deutlich untergeordnet ist.

Allerdings soll hinsichtlich der empfohlenen Dimensionierung solcher Vorhaben in der Regel die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten werden, was durch das Vorhaben nicht erfüllt wäre. Angesichts der bereits heute bestehenden und planungsrechtlich abgesicherten Dimensionierung der Angebotsstätte in Brockhagen wäre hierbei jedoch die Frage einer angemessenen Dimensionierung in der Abwägung möglicherweise anders zu bewerten.

Dimensionierung des
Fabrikverkaufs

7.6 Empfehlungen

Angesichts der Verlagerungspläne der bestehenden Betriebsstätte sowie der gegebenen Rahmenbedingungen sowohl aus rechtlicher, raumordnerischer als auch städtebaulicher Sicht bedarf es nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster eindeutiger verlässlicher Festlegungen zu zukünftigen Nutzungen. Insbesondere angesichts der Möglichkeiten innerhalb der heute gültigen Genehmigung am Standort Brockhagen ergibt sich somit auch die Chance zu einer differenzierteren planerischen Festsetzung für das Vorhaben.

Dies betrifft insbesondere die zulässige Sortimentsstruktur, die allerdings den dargestellten Besonderheiten eines Fabrikverkaufes entsprechen sollte. Die Einbeziehung weiterer Marken oder Sortimente ist hierbei insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Auswirkungen auf bestehende Zentrenstrukturen als auch auf die Schaffung möglicher Präzedenzfälle für weitere planungsrechtlich nicht zu verhindernde Entwicklungen zu betrachten.

Fremdmarken

In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche zukünftige Agglomerationseffekte durch die gegebene Attraktivität des Standortes zu vermeiden und somit ähnliche Entwicklungen wie am derzeitigen Standort zu verhindern.

Agglomerationseffekte

Auch impliziert die Verlagerung einer Betriebsstätte die (rechtlich abgesicherte) Aufgabe des Altstandortes auch hinsichtlich sonstiger potenziell schädlicher Nachfolgenutzungen.

Aufgabe Altstandort

ZWISCHENFAZIT

- Es sind verbindliche Festlegungen im B-Plan sowohl hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächengröße als auch der Art der Sortimente zu treffen
- Zukünftige Agglomerationseffekte sind zu vermeiden
- Die planungsrechtlich abgesicherte Aufgabe des Altstandortes ist sicherzustellen

8 Zusammenfassung & Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Vorhabens in der Stadt Halle (Westf.). Die vorgenommenen Untersuchungen und Bewertungen der Verlagerungsplanung gegenüber den städtebaulich relevanten Angebotsstrukturen innerhalb schützenswerter Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung des vorliegenden Gutachtens erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung einer bestehenden Fabrikverkaufsstätte bei gleichzeitiger Aufgabe des Altstandortes.
- Eine Ausweitung der Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimenten erfolgt nicht.
- Die Verlagerung erfolgt in Verbindung mit der Errichtung eines Logistikzentrums des Herstellers.
- Für einen Fabrikverkauf mit Produkten des Herstellers aus Rückläufern, Restanten, 1b-Ware oder aus der Vorsaison ist unter diesen Voraussetzungen die Atypik des Vorhabens festzustellen.
- Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) sind negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Folgewirkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraumes lassen sich ebenfalls nicht herleiten.
- Es lassen sich keine Beeinträchtigungen zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten feststellen.
- Die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kommunalen sowie des regionalen Konzeptes ist hinsichtlich der Dimensionierung zu prüfen bzw. abzuwägen.
- In den Festsetzungen des B-Planes sind Art und Umfang der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu beschränken.
- Zukünftige Agglomerationen am Planstandort sind zu vermeiden.
- Die vollständige Aufgabe des Werksverkaufs und damit der Einzelhandelsnutzung am Altstandort ist planungsrechtlich abzusichern.

Unter obigen Prämissen und Voraussetzungen ist die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens festzustellen.

Münster, 28.02.2013

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

9 Anhang

9.1 Abbildungen

Abb. 1: Vorgehensweise	6
Abb. 2: Umsatzquellen von Planvorhaben	7
Abb. 3: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)	10
Abb. 4: derzeitige Zentrenstruktur der Stadt Halle (Westf.)	13
Abb. 5: Räumliche Lage der Stadt Halle (Westf.)	16
Abb. 6: Zentralörtliche Stellung in der Region	16
Abb. 7: Karte Lage im Raum.....	17
Abb. 8: Fotos Planstandort	18
Abb. 9: Entwurf Bebauungsplan Nr. 56.....	19
Abb. 10: Beispiele für Werksverkauf in der Region.....	20
Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung	21
Abb. 12: Karte 30-Min-Fahrzeitisochrone	24
Abb. 13: Ausgewählte Wettbewerbsstrukturen in der Region (Beispiele).....	24
Abb. 14: Fahrzeitisochronen von Alt- und Planstandort im Vergleich	25
Abb. 15: Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes	26
Abb. 16: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt	29
Abb. 17: Regionales Kaufkraftniveau.....	30
Abb. 18: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	31
Abb. 19: Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	32
Abb. 20: Kurzprofil ZVB Halle (Westf.).....	33
Abb. 21: Kurzprofil ZVB Werther.....	34
Abb. 22: Kurzprofil ZVB Borgholzhausen	35
Abb. 23: Kurzprofil ZVB Spenge	36
Abb. 24: Kurzprofil ZVB Enger.....	37

Abb. 25: Kurzprofil ZVB Versmold	38
Abb. 26: Kurzprofil ZVB Sassenberg	39
Abb. 27: Kurzprofil ZVB Hilter	40
Abb. 28: Kurzprofil ZVB Bad Laer	40
Abb. 29: Kurzprofil ZVB Bad Iburg	41
Abb. 30: Kurzprofil ZVB Glandorf	42
Abb. 31: Kurzprofil ZVB Bad Rothenfelde	43
Abb. 32: Kurzprofil ZVB Georgsmarienhütte	44
Abb. 33: Kurzprofil ZVB Dissen	45
Abb. 34: Kurzprofil ZVB Harsewinkel	46
Abb. 35: Kurzprofil ZVB Herzebrock-Clarholz	47
Abb. 36: Kurzprofil ZVB Beelen	48
Abb. 37: Kurzprofil ZVB Steinhagen	48
Abb. 38: Kurzprofil Hauptzentrum Bielefeld	49
Abb. 39: Kurzprofil Nebenzentrum Brackwede	50
Abb. 40: Kurzprofil Hauptzentrum Gütersloh	51
Abb. 41: Beispiele für sonstige Standortlagen	52
Abb. 42: Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum	54
Abb. 43: Umlenkungswirkungen im erweiterten Untersuchungsraum	58
Abb. 44: Umlenkungswirkungen durch erhöhte Flächenleistungen	60