

Städtebauliche Wirkungsanalyse

(i.S.d. § 11 (3) BauNVO)

weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz
in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Stefan Kruse

Andrée Lorenzen

Junker und Kruse

Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50

www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Januar 2012

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Ortsteil Clarholz ist nach wie vor eine hohe Entwicklungsdynamik im Lebensmitteleinzelhandel spürbar, die sich unter anderem auch in konkreten Ansiedlungs-, Erweiterungs- bzw. Verlagerungsanfragen äußert. Insbesondere sind hier zu nennen: die geplante Verlagerung und Erweiterung des Jibi-Marktes (auf rd. 1.500 m² Verkaufsfläche) innerhalb des Marktplatzumfelds sowie die Neuansiedlung eines Rewe-Marktes (ca. 1.400 m² Verkaufsfläche) nördlich der Beelener Straße. Diesbezüglich hat das Büro Junker und Kruse im August 2011 bereits eine Untersuchung zur Einordnung und Bewertung u. a. auch dieser beiden Vorhaben vorgelegt, in der die ökonomische Tragfähigkeit und die möglichen absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben beleuchtet wurden.

Beim Lebensmitteleinkauf besteht in der Regel eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Versorgungsverhalten der Kunden, so dass diese Bedarfsgüter überwiegend vor Ort gekauft werden. Entsprechend fokussierten sich die Analysen und Bewertungen dieser Untersuchung vor allem auf den Ortsteil Clarholz, um – im Sinne einer sogenannten „Worst-Case-Betrachtung“ – die potenziellen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Ortsteils darstellen und eine sachgerechte Entscheidung ermöglichen zu können. Angesichts der Dimensionierung der Planvorhaben und der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen wurden mögliche Auswirkungen auf benachbarte Ortschaften bzw. Kommunen im Rahmen einer Ersteinschätzung zunächst ausgeschlossen. In den fortschreitenden Planungen zu den genannten Vorhaben ist jedoch nun die konkrete Frage nach möglichen städtebaulichen Auswirkungen in den Nachbarkommunen der Gemeinde Herzebrock Clarholz formuliert worden, so dass diese Fragestellung in der folgenden Untersuchung noch einmal ergänzend untersucht und dargestellt wird. Dazu werden die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen der jeweiligen perspektivischen Lebensmittelmarktsansiedlung in Clarholz konkret im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO ermittelt und bewertet, wobei ein erweiterter Einzugsbereich zu Grunde gelegt wird.

Eine Analyse der Marktsituation im Ortsteil Clarholz sowie Beschreibungen der Planvorhaben (inkl. Umsatzprognosen und Einordnung der Vorhabenstandorte) liegen bereits durch die zurückliegenden Untersuchungen vor, werden zur besseren Übersichtlichkeit und Transparenz dieser Untersuchung hier noch einmal in teilweise gekürzter Fassung aufgeführt.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung:

- Wie stellen sich die potenziellen überörtlichen Einzugsbereiche der jeweiligen Planvorhaben maximal dar?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen abzugrenzen und wie ist deren Bedeutung / Stabilität einzuordnen?
- Wie stellt sich die untersuchungsrelevante Wettbewerbssituation in den Nachbarkommunen sowie im Ortsteil Herzebrock dar?

- Wie stellt sich die aktuelle regionale Nachfragesituation dar? (U.a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des jeweiligen Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen).
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung zum Einen auf die vorliegenden Datengrundlagen aus der umfassenden Aktualisierung des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz durch das Büro Junker und Kruse im Mai 2009, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Erhebungen wurde eine Begehung des Gemeindegebiets mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte (als Aktualisierung) des funktionellen Einzelhandels¹ durchgeführt. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte differenziert erhoben². Zwischenzeitlich umgesetzte untersuchungsrelevante Entwicklungen in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wurden dem Gutachter durch die Gemeindeverwaltung nachträglich mitgeteilt. Hierbei handelt es sich vor allem um die Neueröffnung des Netto-Marktes an der Beelener Straße (ehem. Plus-Standort).

Ergänzend dazu wurden im Dezember 2011 ergänzende Erhebungen der untersuchungsrelevanten Angebote der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Nachbarkommune Beelen sowie im Oelder Ortsteil Lette durchgeführt. Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe des *Einzelhandels im engeren Sinne*, die die **untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptbranche oder als nennenswertes Randsortimentsangebot führen. Für alle diesbezüglich untersuchungsrelevanten Anbieter liegen differenzierte Daten für die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie

¹ Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kioske und Apotheken.

² Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d.h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IBH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Herzebrock-Clarholz und den Nachbarkommunen Oelde und Beelen ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im sowie städtebauliche Einschätzungen³ der möglicherweise betroffenen Zentren enthält. In den Nachbarkommunen wurden ergänzende Einschätzungen im Rahmen von Ortsbegehungen durchgeführt. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen der Ansiedlungsvorhaben im Gemeindegebiet auf die Versorgungsstrukturen sowohl innerhalb der Gemeinde, als auch den Nachbarkommunen erfolgt.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Basierend auf den durchgeführten Analyseschritten wurde in diesem zentralen Arbeitsschritt die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der verschiedenen Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Herzebrock-Clarholz und den perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen untersucht. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**⁴ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unter-

³ Hierbei geht es neben der räumlichen Ausdehnung vor allem um die Bewertung der derzeitigen Stabilität und Attraktivität sowie die Beschreibung potenzieller Auswirkungen durch veränderte interne und externe Rahmenbedingungen.

⁴ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinitz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

schiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des jeweiligen geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10% -Marke der Umsatzumverteilung

in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben, werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städttebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁵ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führt.⁶

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁷

Als Ergebnis werden die jeweiligen Vorhaben insbesondere im Hinblick auf ihr jeweiliges (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

⁵ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁶ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁷ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Definition des Untersuchungsraumes

Das Einzugsgebiet eines Anbieters resultiert grundsätzlich aus dem räumlichen Spannungsgeflecht zwischen Mobilität bzw. Mobilitätsbereitschaft der Kunden, der Entfernung zwischen Angebots- und Wohnstandorten sowie der Attraktivität der unterschiedlichen Angebotsstandorte. Insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs ist die Distanzempfindlichkeit der Kunden aufgrund der regelmäßigen Nachfrage sehr hoch, so dass Lebensmittel bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in wohnortnähe gekauft werden. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung deutlich nach.

Entsprechend wurde in der im August 2011 vorgelegten Untersuchung zu den geplanten Angebotserweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel in Clarholz davon ausgegangen, dass der Großteil der Kunden des Clarholzer Lebensmitteleinzelhandels im Ortsteil selbst wohnt und mögliche Umsatzumverteilungen fast ausschließlich im Ortsteil selbst umverteilungswirksam werden. Demnach wäre außerhalb von Clarholz nicht mit einer nennenswerten Umlenkung der Kaufkraftströme, aus denen sich negative städtebauliche Folgewirkungen ableiten ließen, zu rechnen.

Da diesbezüglich jedoch Bedenken artikuliert wurden, sollen im Folgenden auch die über den Ortsteil Clarholz hinaus gehenden potenziellen Veränderungen der Kaufkraftströme explizit untersucht und hinsichtlich möglicher negativer städtebaulicher Folgewirkungen beurteilt werden. Angesichts der regionalen Wettbewerbssituation sowie der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass allenfalls aus den benachbarten Ortschaften entlang der B 64, Beelen und Herzebrock, sowie dem nahegelegenen Oelder Ortsteil Lette nennenswerte Kaufkraftzuflüsse zu erwarten sind. Diese liegen noch innerhalb eines 10-Minuten Fahrtzeitradius um den Vorhabenstandort.

Entsprechend werden beide Herzebrock-Clarholzer Ortsteile sowie Beelen und Oelde-Lette als Untersuchungsraum definiert. Zwar mögen geringe Kundenanteile der untersuchten Betriebe auch von außerhalb dieses Untersuchungsraumes stammen, jedoch weisen die Bewohner solcher Gebiete eine im Schnitt deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte auf. Es ist somit nicht anzunehmen, dass die untersuchten Vorhaben in der genannten Größenordnung darüber hinaus gehende interkommunal relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen werden.

Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der Planvorhaben sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandelsangebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese soll im Folgenden kurz anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsraum

	Einwohner	Einzelhandels- relevante Kauf- kraftkennziffer	Untersuchungs- relevante Pro- Kopf-Kaufkraft	Sortimentsspe- zifisches Kauf- kraftvolumen
Clarholz	rd. 6.200	102,6	2.195	13,6 Mio. Euro
Herzebrock	rd. 10.300	102,6	2.195	22,6 Mio. Euro
Beelen	rd. 6.500	97,2	2.098	13,6 Mio. Euro
Oelde-Lette	rd. 2.300	104,1	2.226	5,1 Mio. Euro

- Im Ortsteil **Clarholz** leben derzeit rund 6.200 Einwohner⁸. Diese verfügen bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 102,6 in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.195 Euro⁹ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Demnach beträgt das sortimentsspezifische Kaufkraftvolumen der Clarholzer Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 13,6 Mio. Euro.
- Die Einwohnerzahl im Ortsteil Herzebrock beträgt rund 10.300 Einwohner¹⁰, die entsprechend über ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 22,6 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.
- Bei einer Einwohnerzahl von rund 6.500¹¹ und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 97,2 verfügt die Gemeinde Beelen über ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 13,6 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies entspricht einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.089 Euro.
- Im Oelder Stadtteil Lette leben derzeit rund 2.300¹². Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 104,1 in der Stadt Oelde verfügen diese über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.226 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, so dass sich ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen 5,1 Mio. Euro ergibt.

⁸ Quelle: Website der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

⁹ Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2011

¹⁰ Quelle: Website der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

¹¹ Quelle: Website der Gemeinde Beelen

¹² Quelle: Website der Stadt Oelde

Angebotssituation im Untersuchungsraum**Tabelle 2: Untersuchungsrelevantes Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**

	Verkaufsfläche	Davon im zentralen Versorgungsbereich	Verkaufsfläche je Einwohner
Clarholz	rd. 3.100 m ²	1.450 m ²	0,5
Herzebrock	rd. 4.850 m ²	2.050 m ²	0,5
Beelen	rd. 2.650 m ²	600 m ²	0,4
Oelde-Lette	rd. 100 m ²	-	0,04

- Derzeit führen in **Clarholz** 14 Einzelhandelbetriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und einige weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment. In erster Linie sind hier der Jibi-Supermarkt und der Aldi-Lebensmitteldiscounter im Clarholzer Ortsteilzentrum sowie der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Beelener Straße aufgrund ihres umfangreichen Lebensmittelsortiments von Bedeutung. Diese Märkte werden durch einen kleinen Lebensmittelladen, einen Getränkemarkt sowie einige kleinteilige Anbieter (Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden, Tankstellenshop etc.) ergänzt. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot im Ortsteil entfallen rund 3.100 m² Verkaufsfläche auf die untersuchungsrelevante Warengruppe, was rund der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Ortsteil entspricht. Bezogen auf die Einwohnerzahl bedeutet dies eine sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,5 m² pro Einwohner. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 – 0,40 m²/Einwohner. Aus rein quantitativer Sicht ist somit eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung gegeben, die auf einen guten Ausstattungsgrad schließen lässt.
- In **Herzebrock** führen zurzeit 30 Betriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Bedeutendster Anbieter ist der Rewe-Lebensmittelmarkt im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock, der dort durch zahlreiche kleinteilige Anbieter, wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränke- und Drogeriemärkte ergänzt wird. Insgesamt umfasst das Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rund 4.850 m², was knapp einem Drittel der Verkaufsfläche im Ortsteil entspricht. Auch hier lässt sich eine gute einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von rund 0,5 m² in dieser Warengruppe konstatieren. Auf das Herzebrocker Ortsteilzentrum entfallen rund 43 % des sortimentspezifischen Angebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Weitere größere Lebensmittelanbieter befinden sich vor allem entlang der B 64 in Streulagen.
- In der Gemeinde **Beelen** führen 13 Anbieter Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Größte Anbieter sind der Jibi-Supermarkt und Aldi-

Lebensmitteldiscounter am östlichen Ortsrand am Lilienweg. Innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Beelen abgegrenzten zentralen Versorgungsbezirks befinden sich vor allem kleinteilige Hauptsortimentsanbieter (z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks) sowie ein Getränkemarkt. Insgesamt beträgt das sortimentsspezifische Angebot rund 2.700 m² Verkaufsfläche. Gemessen an der Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung von rund 0,4 m² je Einwohner, was einer guten quantitativen Angebotsausstattung entspricht.

- Im Oelder Stadtteil **Lette** führen nur drei Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Dies sind eine Fleischerei und zwei Bäckereibetriebe. Das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot beträgt weniger als 100 m², so dass hier eine sehr niedrige einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von lediglich 0,04 m² festzustellen ist. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Letzter Bevölkerung beim Lebensmitteleinkauf eine deutliche räumliche Einkaufsorientierung auf andere Angebotsstandorte aufweist.

Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

Tabelle 3: Absatzwirtschaftliche Kennziffern im Untersuchungsgebiet

	Sortimentsspezifische Kaufkraft	Sortimentsspezifischer Umsatz	Sortimentsspezifische Zentralität
Clarholz	13,6 Mio. Euro	13,6 Mio. Euro	1,0
Herzebrock	22,6 Mio. Euro	22,3 Mio. Euro	1,0
Beelen	13,6 Mio. Euro	11,9 Mio. Euro	0,9
Oelde-Lette	5,1 Mio. Euro	0,6 Mio. Euro	0,1

Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft lässt sich die **Zentralität**¹³ einzelner Warengruppen ermitteln. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von **1,0**, d.h. einer „**Vollversorgung**“ vor Ort zugrunde gelegt.

¹³ Die Zentralität zeigt an, wie viel Umsatz im Verhältnis zur Kaufkraft am Standort erzielt werden kann. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Werte von über 1 bedeuten z.B., dass der Einzelhandelsumsatz größer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Zuflüsse von außerhalb hindeutet, während Werte von unter 1 Kaufkraftabflüsse bedeuten.

- In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden im **Clarholzer** Einzelhandel derzeit rund **13,6 Mio. Euro** umgesetzt. Rund 8,2 Mio. Euro (60 %) des sortimentsspezifischen Umsatzes entfallen auf die Anbieter im Ortsteilzentrum. Die Anbieter in Streulagen innerhalb des Ortsteils setzen durch die branchenspezifischen Angebote zusammen rund 5 Mio. Euro um, während auf die Anbieter in nicht integrierten Streulagen zusammen weniger als 400.000 Euro entfallen. In der Gegenüberstellung zur sortimentsspezifischen Kaufkraft von ebenfalls rd. 13,6 Mio. Euro ergibt sich ein ausgewogener Zentralitätswert von 1,0.
- Im Ortsteil **Herzebrock** liegt der Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rund **22,3 Mio. Euro**. Dies entspricht in etwa dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 22,6 Mio. Euro. Entsprechend ergibt sich auch hier ein Zentralitätswert von **1,0**, d. h. das Verhältnis zwischen Vor-Ort erzieltm Umsatz und der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in etwa ausgewogen. Insgesamt entfallen rund 9,8 Mio. Euro (44 %) des sortimentsspezifischen Umsatzes auf die Anbieter im Ortsteilzentrum. Auf die integrierten Streulagen entfallen rund 6,5 Mio. Euro Umsatz, die Anbieter in nicht integrierten Lagen setzen rund 6,1 Mio. Euro um.
- In der Gemeinde **Beelen** werden in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 11,9 Mio. Euro umgesetzt. Bei einem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen von 13,6 Mio. Euro ergibt sich ein Zentralitätswert von **0,9**. Dieser Wert zeigt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel somit leichte Kaufkraftabflüsse an andere Angebotsstandorte auf. Laut einer im Rahmen der Erstellung des 2009 vorgelegten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Beelen durchgeführten Umfrage in der Bevölkerung, spielt diesbezüglich vor allem Warendorf eine bedeutende Rolle als Konkurrenzstandort, während sich weniger als 3 % der Befragten beim Lebensmitteleinkauf in Richtung Herzebrock-Clarholz orientieren¹⁴.
- In **Oelde-Lette** werden in der Branche Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,6 Mio. Euro umgesetzt. Bei einem Kaufkraftvolumen von 5,1 Mio. Euro ergibt sich ein sehr geringer Zentralitätswert von **0,1**. Die daraus resultierenden hohen Kaufkraftabflüsse unterstreichen, dass die Bewohner des Stadtteils beim Lebensmitteleinkauf auf Angebotsstandorte außerhalb des Stadtteils angewiesen sind, da die Einwohnerzahl keine ausreichende ökonomische Basis für ein umfangreicheres Lebensmittelsortiment bietet.

¹⁴ Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Beelen, Köln, 2009, S. 48

4 Mögliche Auswirkungen der potenziellen Planvorhaben

Vorbemerkung

Insgesamt ist aufgrund der bereits bestehenden sehr guten quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Clarholz davon auszugehen, dass Angebotsausweitungen in erster Linie zu Umsatzumverteilungen im Bestand führen. Dieser Umstand wird entsprechend in die Modellrechnungen zu potenziellen Umsatzumverteilungseffekten im Untersuchungsraum eingestellt. Die quantitativ hohe Angebotsausstattung kann jedoch nicht als Wettbewerbsschutz für bestehende Anbieter interpretiert werden und bedeutet nicht, dass künftig keine Entwicklung in dieser Branche mehr stattfinden kann. Stattdessen kann die absatzwirtschaftliche wie städtebauliche Verträglichkeit potenzieller Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben erst nach Berücksichtigung **qualitativer und räumlicher Aspekte** wie dem geplanten Standort, der potenziellen Art und Dimension des Anbieters und dessen perspektivischer Versorgungsfunktion abgeschätzt werden.

In diesem Zusammenhang bieten die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz einen wichtigen Orientierungsrahmen insbesondere für gemeindeinterne Abwägungsbelange. Diese Aspekte sind in der diesbezüglichen Untersuchung der geplanten Vorhaben von August 2011 bereits eingehend untersucht worden.¹⁵

Gleichwohl dürfen sich jedoch Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO innerhalb der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ebenfalls nicht negativ auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgungssituation in benachbarten Kommunen auswirken. Im Folgenden soll der Fokus der Betrachtungen daher auch noch einmal explizit auf den möglichen überörtlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben liegen.

Mit Hilfe einer Modellrechnung wird der projizierte Vorhabenumsatz nunmehr nicht nur im Ortsteil Clarholz, sondern im gesamten Untersuchungsraum (s. o.) umverteilt. Im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung¹⁶ ist es erforderlich, die Berechnung der möglichen schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen. Es muss zunächst davon ausgegangen werden, dass der komplette Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird. In den zurückliegenden Untersuchungen zu den geplanten Lebensmittelmärkten wurde angesichts der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen der Planvorhaben in erster Linie auf den Ortsteil Clarholz beschränken. Im Sinne der diesbezüglich geforderten Worst-Case-Betrachtung wurde daher von einem bestenfalls geringen

¹⁵ Junker und Kruse, Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Dortmund, August 2011

¹⁶ u. a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

Kaufkraftzufluss von außerhalb des Ortsteils (Moderate-case-Variante), sondern stattdessen von einer vollständigen Umverteilung innerhalb des Ortsteils ausgegangen. Da nun die möglichen regionalen Auswirkungen im Vordergrund des Untersuchungsinteresses stehen, wird im Sinne der geforderten Worst-Case-Betrachtung von einem – im Gegensatz zur zurückliegenden Untersuchung – höheren Anteil des Kaufkraftzuflusses von außerhalb ausgegangen, so dass in den Worst-Case-Berechnungsvarianten davon ausgegangen wird, dass rund ein Drittel des potenziell neu generierten Umsatzes außerhalb des Ortsteils Clarholz umverteilungswirksam wird.

In einem **ersten Schritt** werden demnach wiederum die durch das Planvorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten **Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes** modelltheoretisch abgebildet. Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** wurden für alle Standorte sortimentsspezifisch errechnet und differenziert dargestellt, wobei die zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsatzverluste summiert und in Relation zum Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe am jeweiligen Standort gesetzt wurden.

Die auf diese Weise ermittelten Umsatzumverteilungen sind jedoch nicht per se als schädliche oder städtebaulich negative Auswirkungen einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung der Planvorhaben vor allem die konkreten städtebaulichen **Auswirkungen** des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgungssituation näher zu betrachten.

In einem **zweiten Schritt** wird dann geprüft, ob anhand der ermittelten Umverteilungsquoten ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Funktionsverluste innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung konstatiert werden müssten (vgl. auch Ausführungen des Kapitels 2).

4.1 Vorhaben Jibi im Marktplatzumfeld

Beschreibung und Umsatzprognose

Seitens der Fa. Jibi besteht Interesse zur Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortsteilzentrums. Die Neuansiedlung soll demzufolge **südöstlich des Marktplatzes** in Clarholz im Bereich des B-Plans Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ auf dem Gelände des heutigen Huckenbeck-Saales stattfinden. Geplant ist ein **Lebensmittelvollsortimenter** mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. **1.500 m²**. Die Eingangssituation soll zum Marktplatz orientiert werden und ggf. durch Außengastronomie ergänzt werden.

Der Vorhabenstandort ist heute geprägt durch ein zweigeschossiges Gaststättengebäude mit angrenzendem Festsaal. Während das Gaststättengebäude erhalten bleiben soll, muss das Saalgebäude abgerissen werden. In diesem Zusammenhang bestehen konkrete Absichten, den Festsaal in die Immobilie des derzeitigen Jibi-Marktes zu verlagern. Die Anlieferung des neuen Marktes soll über den rückwärtigen Bereich an der Linden-

straße erfolgen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist die Fläche als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Clarholz“ aus. Als Randbebauung des Marktplatzes zählt die Fläche zum **Kernbereich des Zentrums** und grenzt unmittelbar an die bestehenden Einzelhandelslagen am Marktplatz bzw. der Lindenstraße an. Nördlich grenzt das Vorhabengrundstück an die B 64 bzw. die parallel verlaufende Bahntrasse.

Von den vorgesehenen rd. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche entfallen üblicherweise rund 80 % (d. h. rund **1.200 m²**) auf das **Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel**. Das übrige Angebot (rd. 300 m²) umfasst Randsortimente aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege oder Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel u. a. in Form von Aktionswaren.

Grundsätzlich ist bei der Einschätzung der Auswirkungen dieses Planvorhabens zu berücksichtigen, dass es sich um die **Verlagerung und Erweiterung** eines bestehenden Betriebes (unter Einbeziehung der bestehenden Verkaufsflächen) handelt, der bereits geraume Zeit in Clarholz am Markt agiert und in der Vergangenheit bereits Umsatzvolumina in der untersuchungsrelevanten Warengruppe erzielt hat. Zwar könnte die bestehende Immobilie grundsätzlich durch Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt werden, es bestehen jedoch bereits konkrete Überlegungen des Immobilienbesitzers, diesen Standort durch eine gastronomische Nutzung zu belegen (Verlagerung des Festsaals vom Vorhabenstandort in die Bestandsimmobilie). Der Sollumsatz des Planvorhabens besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit daher nur in Teilen aus neu generiertem Umsatz, so dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen im Ortsteil bedeutend geringer ausfallen, als dies bei einer Neuansiedlung des Marktes der Fall wäre.

In der „**Moderate-Case-Variante**“ wird der potenzielle Umsatzzuwachs des Planvorhabens mit in die Berechnungen eingestellt, der sich aus der Verkaufsflächenenerweiterung (von rd. 330 m² Verkaufsfläche in der untersuchungsrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel) und einer konstanten, zu Grunde gelegten Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro / m² ergibt. Der durch das Vorhaben erzielte Umsatzzuwachs beträgt in diesem Fall rein rechnerisch ca. 1,3 Mio. Euro.

Bei dieser Prognoseentscheidung muss die gegebene städtebauliche Situation bzw. der gegenwärtige Betrieb mit dem Zustand verglichen werden, der (prognostiziert) nach der Umsetzung des geplanten Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens bestehen wird. Im Rahmen der „**Worst-Case-Variante**“ werden über den reinen quantitativen Verkaufsflächenzuwachs hinaus auch mögliche qualitative Veränderungen, wie beispielsweise Sortimentsausweitungen oder –veränderungen, berücksichtigt. Da sich der verlagerte Betrieb im Rahmen der Verkaufsflächenenerweiterungen attraktiv neu aufstellt und auch der Alt-Standort (zumindest teilweise) durch Einzelhandel nachgenutzt werden kann, ist es nicht ausreichend, nur die Erweiterungsfläche, sondern den gesamten Umsatzzuwachs des Planvorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel,

der sich durch die Attraktivitätssteigerung des Standorts ergibt, mit in die Berechnungen einzustellen. Im Sinne einer „**Worst-Case-Annahme**“ wird dabei von gesteigerten Flächenproduktivitäten des bestehenden Jibi-Marktes auf rd. 4.350 Euro¹⁷ sowie einer Erweiterung des Aldi-Marktes in Teilen der Bestandsimmobilie des bestehenden Supermarktes (um rund 175 m² auf max. 800 m², Flächenproduktivität von rd. 5.400 Euro / m²) ausgegangen. Dies entspricht zusammen einem Umsatzzuwachs von insgesamt rund 2,7 Mio. Euro.

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Gegensatz zur Untersuchung aus August 2011 wird hier nicht von einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb des Ortsteils Clarholz ausgegangen, sondern auch von neu generierten Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Ortsteils. Dadurch ergeben sich in den beiden oben beschriebenen Varianten folgende Umsatzumverteilungen, die davon ausgehen, dass rund ein Drittel des Vorhabenumsatzes in den benachbarten Ortschaften umverteilungswirksam wird:

Tabelle 4: Potenzielle Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben Jibi in Clarholz-Mitte

	Mittlere Umsatzumverteilungen (Moderate-Case-Variante):		Maximale Umsatzumverteilungen (Worst-Case-Variante)	
	monetär in Mio. Euro	Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe	monetär in Mio. Euro	Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
Zentrum Clarholz	rd. 0,5 Mio.	bis zu 5 %	rd. 1,0 Mio.	bis zu 10 %
Streulagen Clarholz	rd. 0,3 Mio.	bis zu 5 %	rd. 0,7 Mio.	bis zu 11 %
nicht-integrierte Lagen Clarholz	- *	- *	- *	- *
Zentrum Herzebrock	rd. 0,1 Mio.	bis zu 1 %	rd. 0,2 Mio.	bis zu 2 %
Streulagen Herzebrock	rd. 0,1 Mio.	bis zu 1 %	rd. 0,2 Mio.	bis zu 3 %
Nicht integrierte Lagen Herzebrock	rd. 0,1 Mio.	bis zu 1 %	rd. 0,2 Mio.	bis zu 2 %
Zentrum Beelen	- *	- *	- *	- *
Streulagen Beelen	rd. 0,1 Mio.	bis zu 1 %	rd. 0,3 Mio.	bis zu 3 %
Streulagen Oelde-Lette	- *	- *	- *	- *
Summe	1,3 Mio. Euro	-	2,7 Mio. Euro	-

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro sind rechnerisch / methodisch nicht plausibel darstellbar

¹⁷ Quelle: EHI Retail Institute; Flächenproduktivität der Supermärkte in Deutschland von 2001 bis 2009 in Euro pro Quadratmeter

- Es lassen sich Umverteilungen von bis zu maximal 10 % innerhalb des Clarholzer Zentrums ermitteln. Hauptkonkurrent ist hier derzeit der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter, der modelltheoretisch am deutlichsten durch Umverteilungseffekte betroffen wäre. Es ist jedoch anzumerken, dass Synergieeffekte zwischen den im Marktplatzumfeld benachbarten Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter sowie die Attraktivitätssteigerung des Discounters in Folge der Erweiterung aus methodischen Gründen nicht angemessen berücksichtigt werden können.
- Die höchsten prozentualen Umsatzverluste ergeben sich für Anbieter in Clarholzer Streulagen (bis zu 11 %). Einziger unmittelbarer Wettbewerber ist der Netto-Markt, der durch die Neueröffnung in jüngerer Zeit modern und zukunftsfähig aufgestellt ist.
- An den verschiedenen Angebotsstandorten in den benachbarten Ortschaften Herzebrock und Beelen ergeben sich lediglich geringe Umverteilungseffekte von maximal 0,3 Mio. Euro, was einer Umverteilungsquote von maximal 3 % entspricht.

Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

- Umsatzumverteilungen innerhalb des Ortsteils Clarholz zu Gunsten des Ortsteilzentrums und zu Ungunsten nicht integrierter Standorte sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da dies der erklärten städtebaulichen Zielsetzung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber Wettbewerbsstandorten dient. Eine relevante Ausdünnung des Nahversorgungsangebots in Streulagen ist zudem kaum zu erwarten (vgl. auch Untersuchung von August 2011).
- Das Ortsteilzentrum selbst kann sich allein aus rechtlicher Sicht per Definition nicht selbst schädigen. Ein relevanter Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen für das Zentrum ist aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte und der Attraktivitätssteigerung des Zentrums insgesamt nicht zu erwarten. Stattdessen kann durch die Modernisierung des bestehenden Lebensmittelmarktes und die bauliche Arrondierung des Marktplatzes aus gutachterlicher Sicht entscheidend zur Stabilisierung des Kernbereichs des Ortsteilzentrums, der in der jüngeren Vergangenheit bereits innerhalb des öffentlichen Raumes aufwändig saniert wurde, beigetragen werden (vgl. Untersuchung von August 2011).
- Die niedrigen Umverteilungsquoten in den benachbarten Ortschaften lassen nicht auf negative städtebauliche Folgewirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte schließen. Zudem ist zu beachten, dass ein wesentlicher Teil der potenziell betroffenen Wettbewerber in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet ist, so dass ohnehin keine Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen bzw. hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten sind.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt ist das Planvorhaben in der angedachten Größenordnung sowohl mit den bundesrechtlichen und raumordnerischen Vorgaben, als auch mit den Empfehlungen,

Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz kompatibel.

Die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Supermarktes ist grundsätzlich empfehlenswert, um diesen bedeutenden Ankerbetrieb im Kernbereich des Zentrums zu sichern. Eine moderate Erweiterung des Aldi-Marktes auf max. 800 m² Verkaufsfläche wäre ebenfalls grundsätzlich vertretbar, die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelanbieters am Alt-Standort ist jedoch nicht zu empfehlen. Letzteres ist aufgrund der Planungen zur Verlagerung der Festhalle jedoch unwahrscheinlich. Wünschenswert wären ggf. noch kleinteilige Ergänzungen durch grundversorgungsrelevante Angebote innerhalb des Ortsteilzentrums (z.B. Drogeriewaren, Schreibwaren, Schnittblumen, Dienstleistungsangebote etc.), sofern sich diesbezüglich noch Flächenpotenziale bei der Nachnutzung der Immobilie bieten.

Insgesamt hat das Vorhaben großes Potenzial, erheblich zur Stabilisierung und Stärkung des Kernbereichs des Ortsteilzentrums im Bereich um den Marktplatz beizutragen, wenngleich eine durch die Clarholzer Bevölkerung vielfach gewünschte Verbesserung der Nahversorgungssituation nördlich der B 64 dadurch allerdings nicht erreicht würde. Diesbezüglich hat sich die Situation jedoch durch die Eröffnung des Netto-Marktes deutlich verbessert.

4.2 Vorhaben Rewe Schlösserweg

Beschreibung und Umsatzprognose

Es besteht seitens der Fa. Rewe Interesse, auf dem Grundstück Beelener Straße 84 / Schlösserweg einen **Supermarkt** mit rd. **1.400 m² Verkaufsfläche** zu errichten. Der Vorhabenstandort liegt auf der Nordseite der Beelener Straße und wird durch die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz teilweise angeschnitten. Da diese Abgrenzung jedoch vor allem am Verlauf der B 64 und der benachbarten Einzelhandelslagen orientiert ist, zwischenzeitlich konkretisierte Planungsabsichten bei der Erstellung des Konzeptes noch nicht absehbar waren und der Standort auf diese Achse ausgerichtet ist, kann die gesamte Fläche als **Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs** gewertet werden. Dabei grenzt er an den derzeit lückenhaften Einzelhandelsbesatz in der nördlichen Straßenrandbebauung der B 64 sowie teilweise auch in der Holzhofstraße an.

Von den vorgesehenen rd. 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche entfallen üblicherweise rund 80 % (d. h. rund **1.120 m²**) auf das **Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel**. Das übrige Angebot (rd. 280 m²) umfasst Randsortimente aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege oder Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel u. a. in Form von Aktionswaren. Unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte kann für einen solchen Supermarkt eine **Flächenproduktivität von**

rund 4.350 Euro/m² veranschlagt werden.¹⁸ Aus diesen Annahmen lässt sich der jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe ableiten. Unter der zugrundegelegten Dimension des Projekts würde durch das Planvorhaben damit etwa einen **Umsatz von rund 4,9 Mio. Euro** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt werden.

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Bereits in der im August vorgelegten Untersuchung wurde aufgrund des in Teilen der Bevölkerung bestehenden Wunsches eines Lebensmittelvollsortimenter nördlich der B 64 sowie der exponierten Lage an dieser Hauptverkehrsachse in der „**Moderate-Case-Annahme**“ davon ausgegangen, dass rd. 20 % des errechneten Soll-Umsatzes des Vorhabens durch zusätzliche Kaufkraftbindungen (Kaufkraftzufluss aus Nachbarkommunen, Streuumsätze durch Durchgangsverkehr) an den Ortsteil gebunden werden kann. Im Rahmen der „**Worst-Case-Betrachtung**“ wird nun davon ausgegangen, dass sogar ein Drittel des neu generierten Umsatzes durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Ortsteils erwirtschaftet wird.

Tabelle 5: Potenzielle Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben Schlösserweg

	Mittlere Umsatzumverteilungen (Moderate-Case-Variante):		Maximale Umsatzumverteilungen (Worst-Case-Variante)	
	monetär in Mio. Euro	Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe	monetär in Mio. Euro	Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
Zentrum Clarholz	rd. 2,5 Mio.	bis zu 25 %	rd. 2,2 Mio.	bis zu 21 %
Streulagen Clarholz	rd. 1,3 Mio.	bis zu 24 %	rd. 1,0 Mio.	bis zu 17 %
nicht-integrierte Lagen Clarholz	- *	- *	- *	- *
Zentrum Herzebrock	rd. 0,3 Mio.	bis zu 2 %	rd. 0,4 Mio.	bis zu 3 %
Streulagen Herzebrock	rd. 0,2 Mio.	bis zu 3 %	rd. 0,3 Mio.	bis zu 4 %
Nicht integrierte Lagen Herzebrock	rd. 0,2 Mio.	bis zu 3 %	rd. 0,3 Mio.	bis zu 4 %
Zentrum Beelen	rd. 0,1 Mio.	bis zu 2 %	- *	- *
Streulagen Beelen	rd. 0,4 Mio.	bis zu 3 %	rd. 0,5 Mio.	bis zu 5 %
Streulagen Oelde-Lette	- *	- *	- *	- *
Summe	4,9 Mio. Euro	-	4,9 Mio. Euro	-

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro sind rechnerisch / methodisch nicht plausibel darstellbar

¹⁸ Quelle: EHI Retail Institute; Flächenproduktivität der Supermärkte in Deutschland von 2001 bis 2009 in Euro pro Quadratmeter

- Auch in dieser Variante wären in erster Linie eindeutig die im Ortsteilzentrum vorhandenen, benachbarten Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungen betroffen. Mögliche Synergieeffekte innerhalb des Ortsteilzentrums zwischen den beiden Vollsortimentern kämen aufgrund der vergleichbaren Sortimentsstruktur sowie der „Trennung“ durch die B 64 allenfalls geringfügig zum Tragen.
- Auch Anbieter in Clarholzer Streulagen weisen vergleichsweise hohe Umverteilungsquoten von bis zu 24 % auf.
- Angebotsstandorte in benachbarten Ortschaften weisen hingegen nur Umsatzverluste von anteilig bis zu maximal 5 % am Bestandsumsatz der betroffenen Betriebe auf.

Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

- Die in Folge der Realisierung des Planvorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten sind aus versorgungsstruktureller Sicht vertretbar, wenn dies der erklärten städtebaulichen Zielsetzung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs dient. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines vierten Lebensmittelmarktes im Ortsteil scheint angesichts der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation zumindest mittel- bis langfristig fraglich. Der daraus resultierende erhöhte Wettbewerbsdruck betrifft aufgrund vergleichbarer Sortimentsstrukturen bzw. Betriebskonzeption vor allem den bestehenden Jibi-Supermarkt. Angesichts der Höhe der ermittelten Umverteilungsquoten sowie des ausgeprägten Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel ist hier eine mögliche Betriebsaufgabe in Folge des Wettbewerbsdrucks nicht auszuschließen.
- Beide Standorte liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz. Eine mögliche **Angebotsverschiebung** innerhalb des Zentrums ist aus rechtlicher Sicht per Definition nicht als schädliche Auswirkung zu werten. Unter kleinräumigen städtebaulichen Aspekten ist eine solche potenzielle Umstrukturierung sowohl mit Vorteilen (Verbesserung Nahversorgung nördlich der B 64) wie auch Nachteilen (nachhaltige Schwächung des Marktplatzumfeldes) behaftet, die untereinander abgewogen werden müssen (vgl. Untersuchung von August 2011).
- Die ermittelten **Umverteilungsquoten in Clarholzer Streulagen** sind bei diesem Vorhaben insofern **städtebaulich nicht relevant**, da auf der einen Seite der Stärkung des Zentrums Priorität eingeräumt werden sollte und zum anderen die diesbezügliche Nahversorgungssituation nördlich der B 64 durch das Vorhaben deutlich aufgewertet werden kann (vgl. Untersuchung von August 2011).
- Die geringen Umverteilungsquoten in den benachbarten Ortschaften lassen nicht auf negative städtebauliche Folgewirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte schließen, zumal die potenziell betroffenen Wettbewerber überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und wohnortnahen Versorgungsstandorten verortet sind.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt ist das Planvorhaben in der angedachten Größenordnung sowohl mit den bundesrechtlichen und raumordnerischen Vorgaben, als auch mit den Empfehlungen, Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz kompatibel.

Gleichwohl ist anzumerken, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines vierten Lebensmittelmarktes im Ortsteil Clarholz angesichts der ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen fraglich erscheint, was sich u.a. auch in hohen Umverteilungsquoten im Bestand äußert. Es ist somit wahrscheinlich, dass bestehende Anbieter (auch innerhalb des Zentrums) derart unter Wettbewerbsdruck geraten, dass selbst eine Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen werden kann. Angesichts der derzeitigen Betriebstypenstruktur wird dies eher den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter, als den Lebensmitteldiscounter treffen. Rein rechtlich ist dies als marktwirtschaftlicher Wettbewerb innerhalb des Zentrums (als definiertem Wettbewerbsstandort) zu werten. Die Angebotsform Lebensmittelvollsortimenter wäre innerhalb des Ortsteilzentrums selbst im ungünstigsten Fall einer Betriebsaufgabe nach wie vor vorhanden, so dass kein Funktionsverlust zu konstatieren wäre. Dennoch könnten für den bisherigen Versorgungsstandort städtebauliche Herausforderungen entstehen (ggf. durch Verlust eines bedeutenden Ankermieters und den entstehenden Immobilienleerstand). Dies ist insofern negativ zu werten, als dass der Bereich um den Marktplatz den Kernbereich des Ortsteilzentrums darstellt und in der jüngeren Vergangenheit aufwändig saniert wurde. Es wäre daher wünschenswert, wenn diese Investition in den öffentlichen Raum auch durch entsprechenden funktionalen Besatz bzw. auch private Investitionen gestützt würde.

Auf der anderen Seite würde durch die Ansiedlung der in der Bevölkerung lange geforderte Lebensmittelvollsortimenter nördlich der B 64 entstehen. Die vielfach subjektiv empfundene Barrierewirkung der B 64 wäre somit tendenziell „entschärft“. Allerdings ist zu beachten, dass sich die diesbezügliche Versorgungssituation durch die Eröffnung des Netto-Marktes an der Beelener Straße bereits verbessert hat und auch durch das bestehende Nutzungsrecht am Standort Marienfelder Straße jederzeit ein Lebensmittelmarkt mit rd. 890 m² Verkaufsfläche entstehen kann. Eine besondere Herausforderung dürfte zudem die verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandorts darstellen.

5 Fazit

Sowohl eine Entwicklung des Vorhabens am Standort Beelener Straße / Schlösserweg (Rewe) als auch am Standort Clarholz-Mitte (Jibi) sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie auch unter Berücksichtigung bundes- wie landesrechtlicher Vorgaben grundsätzlich vertretbar.

In den **Nachbarkommunen** sind durch beide Planvorhaben jeweils keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte zu erwarten. Selbst eine summarische Betrachtung der potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beider Vorhaben auf überörtlicher Ebene zeigt keine Umverteilungsquoten, die auf drohende Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen bzw. der wohnortnahen Versorgungssituation in den Nachbarkommunen schließen ließe. Die höchsten Umverteilungsquoten von bis zu 8 % lassen sich auf regionaler Ebene für Streulagen in der Nachbarkommune Beelen (Lebensmittelmärkte Jibi und Aldi am Ortsrand) ermitteln. Betriebsaufgaben in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte sind hier nicht zu erwarten. Zudem liegen diese Anbieter in peripherer Lage am Ortsrand, so dass weder Synergien zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde bestehen, noch nennenswerte Nahversorgungsfunktionen durch diese Anbieter übernommen werden.

In einer rein „**innergemeindlichen**“ **Betrachtung** bieten beide Projekte Vor- und Nachteile, die gegeneinander abzuwägen sind. Eine Neuansiedlung am Standort Schlösserweg kann zur Stärkung der Einzelhandelslagen des Ortsteilzentrums nördlich der B 64 sowie zur entsprechenden Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit aus den nordwestlichen Siedlungsgebieten beitragen. Auf der anderen Seite ist angesichts der hohen Umverteilungsquoten mittelfristig eine Betriebsaufgabe des Jibi-Marktes als Folge des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs innerhalb des Zentrums sehr wahrscheinlich. Der Verlust dieses bedeutsamen Ankerbetriebes würde entsprechende städtebauliche Herausforderungen innerhalb des aufwändig sanierten Kernbereichs des Ortsteilzentrums um den Marktplatz mit sich bringen. Durch eine Erweiterung und Verlagerung des Jibi-Marktes im Marktplatzumfeld ist hingegen eine deutliche Stabilisierung des Kernbereichs des Ortsteilzentrums um den Markt zu erwarten, die Stabilität der Einzelhandelslagen nördlich der B 64 sowie die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung würde sich darüber hinaus jedoch kaum verbessern.

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des Ortsteilzentrums in Clarholz ist grundsätzlich nicht zu empfehlen, da dies mit hoher Wahrscheinlichkeit zu negativen städtebaulichen Folgewirkungen im Ortsteilzentrum führen wird. Die Größenordnung ergänzender, ökonomisch tragfähiger Nahversorgungsstandorte außerhalb des Clarholzer Zentrums (gemäß der formulierten Ausnahmeregel) bewegt sich mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und umfasst vor allem Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten (z. B. „Nachbarschaftsläden“ bzw. „Convenience-Stores“). Dabei ist zu beachten, dass am Standort Marien-

felder Straße bereits eine baurechtliche Genehmigung eines Lebensmittelmarktes von bis zu 890 m² Verkaufsfläche besteht.

Aber auch innerhalb des Zentrums ist eine maßvolle Dimensionierung der Einzelvorhaben zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Grundstruktur des Zentrums anzustreben. Vor diesem Hintergrund sollen einzelne Lebensmittelvollsortimenter eine Größenordnung von max. 1.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wie es bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde formuliert ist. Eine Beeinträchtigung der Herzebrocker Angebotsstrukturen ist durch die beschriebenen Vorhaben nicht zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz ist durch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz derzeit kompakt abgegrenzt. Diese Abgrenzung sollte auch zukünftig nicht weiter gefasst und an den bestehenden Einzelhandelslagen orientiert werden, um potenzielle Einzelhandelsansiedlungen ohne bzw. mit sehr eingeschränktem Bezug bzw. Synergien zu bestehenden Einzelhandelslagen des Zentrums zu vermeiden. Es sei an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch der Vorhabenstandort Schlösserweg in Gänze als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches zu werten ist. Die im Einzelhandelskonzept gewählte graphische Darstellung konnte das derzeitige Planvorhaben noch nicht berücksichtigen und stellt letztlich vor allem die erforderliche Ausrichtung einer Einzelhandelseinrichtung auf die Achse Beelener Straße und die vorhandenen Einzelhandelslagen des Ortsteilzentrums heraus.

Insgesamt bleiben die Aussagen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts gültig. Das Ortsteilzentrum Clarholz weist eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils auf. Diese wäre durch überdimensionierte Neuentwicklungen gefährdet. Weitere Entwicklungen können daher im Sinne einer Stärkung des Ortsteilzentrums nur auf der Grundlage maßvoller und integrierter Entwicklungen erfolgen.