

STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz - ERGÄNZTE UND ÜBERARBEITETE FASSUNG -



Städtebauliche Wirkungsanalyse zu Nahversorgungsansiedlungen im Ortsteil Clarholz

Im Auftrag der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Andrée Lorenzen
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

März 2013

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	5
2	Methodische Vorgehensweise	6
3	Beschreibung des Planvorhabens.....	10
4	Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation	13
4.1	Definition des Untersuchungsraumes	13
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	13
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	15
5	Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens	19
5.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen.....	21
5.2	Mögliches Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen.....	24
6	Fazit und Empfehlung	27

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Im Ortsteil Clarholz ist nördlich der Beelener Straße die Neuansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes und eines dm-Drogeriemarkts sowie der Verlagerung des im Ortsteilzentrum ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters auf das Gelände der Fa. Schlösser GmbH und Co. KG geplant. Bezüglich der möglichen Ansiedlung des Rewe-Marktes wurde durch das Büro Junker + Kruse im Januar 2012 bereits eine städtebauliche Wirkungsanalyse vorgelegt, welche die ökonomische Tragfähigkeit und die möglichen absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen dieses Planvorhabens innerhalb von Herzebrock-Clarholz sowie in den perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen beleuchtet.

Zwischenzeitlich hat sich das Planvorhaben jedoch dahingehend erweitert, dass neben dem Rewe-Lebensmittelmarkt auch ein dm-Drogeriemarkt mit rund 600 m² Verkaufsfläche errichtet werden und der Aldi-Lebensmitteldiscounters innerhalb des Ortsteilzentrums verlagert und auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche vergrößert werden soll. Somit hat sich nicht nur das Gesamtvolumen der geplanten Verkaufsfläche im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel vergrößert, sondern auch die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel soll als Hauptsortiment des Drogeriemarkts in nennenswertem Umfang angeboten werden.

Vor diesem Hintergrund war es notwendig, die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu überarbeiten und um die neuen Bausteine zu erweitern, um die möglichen absatzwirtschaftlichen und ggf. sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO der perspektivischen Neuansiedlungen ermitteln und bewerten zu können.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Ausgangssituation in diesem Bericht dargestellt.

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die vorliegende Untersuchung 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 Einzelhandelskonzepts 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 funktionalen Einzelhandels¹ durchgeführt. Hierbei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte differenziert erhoben². Zwischenzeitliche 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) sowie die Schließung der Schlecker-Filialen im Zuge des Insolvenzverfahrens.

Bereits im Dezember 2011 wurde das Angebot in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Nachbarkommune Beelen sowie im Oelder Ortsteil Lette im Rahmen eigener Ortsbegehungen erhoben. Im Februar 2013 wurde ergänzend das nunmehr ebenfalls untersuchungsrelevante Angebot der Branche Gesundheits- und Körperpflegeartikel erfasst. Im Zuge dieser Ortsbegehung wurde auch in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz der gesamte untersuchungsrelevante Datenbestand der Branche Gesundheits- und Körperpflegeartikel noch einmal aktualisiert.

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegende Betriebe des *Einzelhandels im engeren Sinne*, die die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel 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.

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.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Herzebrock-Clarholz und den Nachbarkommunen Beelen und Oelde 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 Gemeindegebiet 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 in 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 unterschiedlichen 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

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. Heinritz, 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.

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 zu einander 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 Versorgungs-

strukturen 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 **städtebaulich 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 wird das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf sein (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 Beschreibung des Planvorhabens

Bei dem **Vorhabenstandort** handelt es sich um das Grundstück Beelener Straße 84 / Schlösserweg auf der Nordseite der Beelener Straße (B 64). Die Fläche wird durch die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz teilweise angeschnitten. Die in diesem Konzept vorgenommene Abgrenzung ist vor allem am Verlauf der B 64 und der benachbarten Einzelhandelslagen orientiert. Die zwischenzeitlich konkretisierten Planungsabsichten waren bei der Erstellung des Konzeptes noch nicht absehbar. Der Vorhabenstandort ist jedoch auf diese Achse ausgerichtet und grenzt an den derzeit lückenhaften Einzelhandelsbesatz in der nördlichen Straßenrandbebauung der B 64 sowie teilweise auch in der Holzhofstraße an. Die gesamte Fläche kann demnach als **Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs** gewertet werden⁸.

Es besteht seitens des Investors Interesse, einen **Rewe-Supermarkt** mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche, einen **dm-Drogeriemarkt** mit max. 600 m² Verkaufsfläche und einen in den Rewe-Markt integrierten **Back-Shop** mit rund 100 m² Verkaufsfläche zu errichten. Daneben soll der bereits im Ortsteilzentrum ansässige **Aldi-Lebensmitteldiscounter** von der Lindenstraße an den Vorhabenstandort verlagert und von derzeit rund 625 m² auf rund 1.050 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Von den vorgesehenen Gesamtverkaufsflächen der Lebensmittelmärkte entfallen üblicherweise rund 80 % auf das **Hauptsortiment** Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige Angebot umfasst Randsortimente aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege oder Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel u. a. in Form von Aktionswaren. Der geplante Drogeriemarkt hat seinen Angebotsschwerpunkt im Kernsortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel, für das rund 90 % der Gesamtverkaufsfläche des Marktes veranschlagt werden können. Die restlichen Flächen entfallen auf Randsortimente, insbesondere das ebenfalls untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

In nennenswertem Umfang sollen demnach Waren der **Hauptbranchen Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** angeboten werden. Diese Warengruppen werden dementsprechend als **untersuchungsrelevante** Warengruppen definiert. Für die Lebensmittelmärkte und den Drogeriemarkt werden die Anteile dieser untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert betrachtet. Andere Sortimente werden in diesen Betrieben lediglich auf geringen Flächen angeboten. Für diese weiteren Randsortimente ergeben sich geringe Umsatzvolumina, die jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht relevant sind, da ein Umschlagen möglicher Umsatzumverteilungen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche – nicht zu erwarten ist.

Im Falle der Verlagerung des Aldi-Marktes lässt sich eine entsprechende Nachnutzung auf der Fläche des Alt-Standortes nicht ausschließen. Daher muss der verlagerte Markt wie ein Neuvorhaben betrachtet werden, so dass die gesamte Verkaufsfläche als Grundlage in die weiteren Berechnungen einfließt.

⁸ Eine entsprechende Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird derzeit parallel erarbeitet.

Somit sind folgende mögliche **Flächenanteile** der **untersuchungsrelevanten Sortimente** Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel in die späteren Berechnungen einzustellen:

Tabelle 1: Mögliche Verkaufsflächenanteile der untersuchungsrelevanten Sortimente am Planvorhaben

Warengruppe	untersuchungsrelevante Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel:	
Hauptsortiment Supermarkt	1.040 m ²
Hauptsortiment Lebensmitteldiscounter	840 m ²
Backshop	100 m ²
Randsortiment Drogeriemarkt	50 m ²
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	
Hauptsortiment Drogeriemarkt	540 m ²
Randsortiment Supermarkt	130 m ²
Randsortiment Lebensmitteldiscounter	105 m ²

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis der Verkaufsflächenangaben des Investors

Umsatzprognose für das Planvorhaben

Mit Blick auf die potenzielle Neuansiedlung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen gilt es aufzuzeigen, welcher durchschnittliche Umsatz durch dieses Planvorhaben zusätzlich erwirtschaftet werden müsste, um eine vorhabenübliche Flächenproduktivität zu erreichen. In Abhängigkeit von der Angebotsform oder dem konkreten Anbieter bestehen dabei große Unterschiede bei den jeweiligen Flächenproduktivitäten, wodurch auch die Auswirkungen möglicher Neuansiedlungen oder Erweiterungen unterschiedlich ausfallen können.

Unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte können für das Vorhaben **durchschnittliche Flächenproduktivitäten** veranschlagt werden, aus denen sich die jährlichen Soll-Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen ergeben.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung⁹ ist es erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer **„Worst-Case-Betrachtung“** durchzuführen. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale Rahmendaten eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Dies bedeutet, dass nicht nur die Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) eines möglicherweise absehbaren Betreibers oder eine durchschnittliche Flächenproduktivität zu Grunde gelegt wird, sondern wegen der großen Unterschiede in der Leistungsfähigkeit für die folgenden Berechnungen und Bewertungen vergleichend die maximale branchen- bzw. betriebstypenspezifische Flächenproduktivität eingestellt wird. Darüber

⁹ u.a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

hinaus findet im Rahmen der Berechnungen jedoch auch eine „**Moderate-Case-Variante**“ unter Zugrundelegung wahrscheinlicher Flächenproduktivitäten Berücksichtigung.

Die branchenspezifischen Umsatzvolumina der untersuchungsrelevanten Warengruppen stellen sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 2: Branchenspezifischer Soll-Umsatz des Vorhabens in Varianten

Anbieter / Warengruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (m ²)	Worst-Case-Variante		Moderate-Case-Variante	
		Flächenproduktivität (Euro/ m ²)	Umsatz (Mio. Euro)	Flächenproduktivität (Euro/ m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Supermarkt	1.040	4.500	4,68	4.350*	4,52
Discounter	840	5.330**	4,48	4.570*	3,84
Backshop	100	8.000	0,80	6.500	0,65
Randsortimentsangebote	50	5.000	0,25	3.750	0,19
Nahrungs- und Genussmittel	2.030		10,21		9,20
Drogeriemarkt	540	5.000	2,70	3.750	2,03
Randsortimentsangebote	235	4.870	1,14	4.450	1,05
Gesundheit und Körperpflege	775		3,84		3,08

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

* EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der Lebensmittelfilialbetriebe nach Betriebsformen im Jahr 2009, Köln, 2010

** EHI Retail Institute, Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2009, Köln 2010

4 Untersuchungsrelevante Angebots- und Nachfragesituation

4.1 Definition des Untersuchungsraumes

Das Einzugsgebiet eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts 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 und auch Drogeriewaren bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in Wohnortnähe gekauft werden. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung deutlich nach.

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.

4.2 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.

- Im Ortsteil **Clarholz** leben derzeit rund 6.200 Einwohner¹⁰. Diese verfügen bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 101,3 in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.134 Euro¹¹ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Demnach beträgt das sortimentsspezifische Kaufkraftvolumen der Clarholzer

¹⁰ Quelle: Website der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

¹¹ Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2011

Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 13,3 Mio. Euro. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt sich bei einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 344 Euro ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von 2,1 Mio. Euro.

- Die Einwohnerzahl im Ortsteil **Herzebrock** beträgt rund 10.300 Einwohner¹², die entsprechend über ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 22,0 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 3,5 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel verfügen.
- Bei einer Einwohnerzahl von rund 6.500¹³ und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 95,3 verfügt die Gemeinde **Beelen** über ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von rund 13,0 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies entspricht einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.018 Euro. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt sich bei einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 322 Euro ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von 2,1 Mio. Euro.
- Im Oelder Stadtteil **Lette** leben derzeit rund 2.300¹⁴. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 103,6 in der Stadt Oelde verfügen diese über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.180 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, so dass sich ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen 4,9 Mio. Euro ergibt. In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ergibt sich bei einer statistischen Pro-Kopf-Kaufkraft von 352 Euro ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von 0,8 Mio. Euro.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Nachfragesituation im Untersuchungsraum

	Clarholz	Herzebrock	Beelen	Oelde-Lette	Summe
Einwohner (gerundete Werte)	6.200	10.300	6.500	2.300	25.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	101,3	101,3	95,3	103,6	-
Sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen in Mio. Euro					
Nahrungs- und Genussmittel	13,3	22,0	13,0	4,9	53,2
Gesundheit und Körperpflege	2,1	3,5	2,1	0,8	8,5
Summe	15,4	25,5	15,1	5,7	61,7

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2012

¹² Quelle: Website der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

¹³ Quelle: Website der Gemeinde Beelen, Stand: 31.12.2012

¹⁴ Quelle: Website der Stadt Oelde

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung des Planvorhabens sind vor allem die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel von untersuchungsrelevantem Interesse, da diese die möglichen Hauptsortimente der geplanten Angebote des betrachteten Planvorhabens darstellen, die in einem nennenswerten Umfang angeboten werden sollen.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Teilbranchen geben Tabelle 4 und Tabelle 5:

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen im Untersuchungsraum (gerundete Angaben in m²)

Warengruppe	Clarholz	Herzebrock	Beelen	Oelde-Lette	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	3.100	4.850	2.650	100	10.700
Gesundheit und Körperpflege	250	450	150	-	850
Summe¹	3.350	5.300	2.800	100	11.550

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Teilbranchen;
durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Tabelle 5: Geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Warengruppe	Clarholz	Herzebrock	Beelen	Oelde-Lette	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	13,6	22,3	11,9	0,6	48,4
Gesundheit und Körperpflege	1,0	1,8	0,6	-	3,4
Summe¹	14,6	24,1	12,5	0,6	51,8

¹ jeweils nur untersuchungsrelevante Teilbranchen;
durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- 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 einen guten Ausstattungsgrad zeigt.

Sortimente der Hauptwarengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** werden in Clarholz derzeit als Hauptsortimente nur in einer Apotheke (pharmazeutische Artikel) sowie als Randsortimente bei den Lebensmittelmärkten auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 250 m² angeboten. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker und der Schließung der Filiale in der Lindenstraße ist momentan kein umfassendes Drogeriewarenangebot mehr in Clarholz vorhanden.

- In **Herzebrock** führen zurzeit 30 Betriebe **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment. Bedeutendster Anbieter ist der Rewe-Lebensmittelmarkt im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock, der durch zahlreiche kleinteilige Anbieter, wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Getränkemärkte, 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.

Auch im Ortsteil Herzebrock werden **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** derzeit als Hauptsortiment nur in Apotheken sowie einer Parfümerie angeboten. Drogeriewaren werden darüber hinaus lediglich als Randsortiment bei den bestehenden Lebensmittelmärkten geführt. Insgesamt beläuft sich das sortimentspezifische Angebot auf rund 450 m² Verkaufsfläche. Nach der Schließung der Schleckerfiliale findet sich auch in Herzebrock kein Hauptsortimentsanbieter von Drogeriewaren mehr.

- 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 Versorgungsbereichs befinden sich vor allem kleinteilige Hauptsortimentsanbieter (z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks) sowie ein Getränkemarkt. Insgesamt beträgt das sortimentspezifische Angebot rund 2.700 m² Verkaufsfläche. Gemessen an der Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung von rund 0,4 m² je Einwohner, was einer guten quantitativen Angebotsausstattung entspricht. Die Eröffnung eines neuen Netto-Marktes innerhalb des Beelener Zentrums an der Westkirchener Straße ist vorgesehen.

Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden auch in Beelen ebenfalls nur in Form von Apothekenwaren sowie als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Das Verkaufsflächenangebot beläuft sich auf lediglich rund 150 m².

- Im Oelder Stadtteil **Lette** führen nur drei Einzelhandelsbetriebe **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment. Dabei handelt es sich um eine Fleischerei und zwei Bäckereibetriebe.

Das sortimentspezifische 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 Letter Bevölkerung beim Lebensmitteleinkauf eine deutliche räumliche Einkaufsorientierung auf andere Angebotsstandorte aufweist.

Gesundheits- und Körperpflegeartikel werden in Lette nicht angeboten.

Mit Blick auf eine konkrete Einordnung des Planvorhabens ist jedoch auch eine Betrachtung der **räumlichen Verteilung** des Verkaufsflächenangebots und der auf diesen Flächen erzielten Umsätze von grundlegender Bedeutung. Dabei spielt insbesondere die Angebotskonzentration in *zentralen Versorgungsbereichen* sowie in *städtebaulich integrierten Streulagen* eine Rolle:

- 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 sortimentspezifischen 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 sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 13,3 Mio. Euro ergibt sich ein ausgewogener Zentralitätswert¹⁵ von rd. 1,0.

Bei einem Umsatz von rund 1 Million Euro in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ergibt sich in der Gegenüberstellung zum sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von 2,1 Mio. Euro ein Zentralitätswert von 0,48, d. h. mehr als die Hälfte der sortimentspezifischen Kaufkraft der Clarholzer Bevölkerung fließt heute an Standorte außerhalb des Ortsteils ab. Etwa 60 % dieser Umsätze werden im Ortsteilzentrum (durch die Randsortimentsangebote der Lebensmittelmärkte) erzielt.

- Im Ortsteil **Herzebrock** liegt der Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** bei rund 22,3 Mio. Euro. Dies entspricht in etwa dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 22,0 Mio. Euro. Entsprechend ergibt sich auch hier ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. das Verhältnis zwischen vor Ort erzieltm Umsatz und der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in etwa ausgewogen. Insgesamt entfallen rund 9,8 Mio. Euro (44 %) des sortimentspezifischen 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.

Bei einem Umsatz von rund 1,8 Million Euro in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ergibt sich in der Gegenüberstellung zum sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von 3,5 Mio. Euro ein Zentralitätswert von 0,51, d. h. fast die Hälfte der sortimentspezifischen Kaufkraft der Herzebrocker Bevölkerung fließt heute an Standorte außer-

¹⁵ 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. 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 zu Grunde gelegt.

halb des Ortsteils ab. Nur etwa 20 % dieser Umsätze werden im Hauptgeschäftsbereich erzielt.

- In der Gemeinde **Beelen** werden in der Sortimentsgruppe **Nahrungs- und Genussmittel** rund 11,9 Mio. Euro umgesetzt. Bei einem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von 13,0 Mio. Euro ergibt sich ein Zentralitätswert von 0,92. Dieser Wert zeigt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel somit leichte Kaufkraftabflüsse an andere Angebotsstandorte außerhalb der Gemeinde 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 orientieren¹⁶. Durch die Ansiedlung des Netto-Marktes an der Westkirchener Straße im Beelener Zentrum kann von einer Erhöhung der Kaufkraftbindung an den Standort Beelen ausgegangen werden.
Bei einem Umsatz von lediglich rund 0,6 Million Euro in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ergibt sich in der Gegenüberstellung zum sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen von 2,1 Mio. Euro ein Zentralitätswert von 0,30, d. h. mehr als zwei Drittel der sortimentspezifischen Kaufkraft der Beelener Bevölkerung fließt heute an Standorte außerhalb der Gemeinde ab. Auf den zentralen Versorgungsbereich entfallen rund 40 % dieses Umsatzes, der allerdings ausschließlich auf das freiverkäufliche Angebot der ansässigen Apotheke zurückzuführen ist.
- 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.
In der Branche **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** ist kein Angebot vorhanden, entsprechend werden hier keine untersuchungsrelevanten Umsätze erzielt.

¹⁶ Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Beelen, Köln, 2009, S. 48

5 Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens

Im Folgenden soll geprüft werden, ob von dem Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen in Herzebrock-Clarholz und / oder den Umlandkommunen des Untersuchungsgebiets ausgehen.

Es ist zunächst davon auszugehen, dass durch die geplanten Angebotsausweitungen bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. In einem ersten Schritt werden im Folgenden zunächst die durch das Planvorhaben hervorgerufenen potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) anhand der Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet. Hierzu muss zunächst der **Anteil des Vorhabenumsatzes** festgelegt werden, der voraussichtlich **im Untersuchungsraum umverteilungswirksam** wird. Den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung¹⁷ ist es erforderlich, die Berechnung der möglichen schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen, d. h. der Umsatzanteil des Untersuchungsraums ist möglichst hoch anzusetzen, um das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen abzubilden. Dem liegt zudem die Annahme zu Grunde, dass Versorgungskäufe von Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der häufigen Nachfrage und daraus resultierenden Distanzempfindlichkeit in der Regel möglichst wohnortnah getätigt werden.
- Angesicht der bereits bestehenden sehr guten quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** im Ortsteil Clarholz und der Distanzempfindlichkeit der Kunden beim Lebensmittelkauf ist davon auszugehen, dass Angebotsausweitungen in dieser Warengruppe in erster Linie zu Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Angebotsstrukturen im Ortsteil führen. Aufgrund des räumlichen Angebotsschwerpunkts südlich der B 64 und der Bahntrasse (als städtebauliche und verkehrliche Barrieren) wird die Erreichbarkeit dieser Nahversorgungsangebote seitens der im nördlich der B 64 liegenden Siedlungsschwerpunkt lebenden Bevölkerung jedoch teilweise als unzureichend empfunden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Teile dieser Bevölkerung ihre Versorgungskäufe mit anderen Tätigkeiten bzw. Fahrten koppeln und so Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb des Ortsteils entstehen. Ein Nahversorgungsangebot, das den Siedlungsbereichen nördlich der B 64 zugeordnet ist, wäre daher in der Lage, in gewissem Maße zur Reduzierung dieser Kaufkraftabflüsse beizutragen.
Aber auch aufgrund der exponierten Lage an der Hauptverkehrsachse B 64 kann davon ausgegangen werden, dass bis zu maximal einem Drittel des errechneten Soll-Umsatzes des Vorhabens in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftbindungen von außerhalb des Ortsteils Clarholz (u. a. Streuumsätze durch Durchgangsverkehr) sowie Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen an den Ortsteil gebunden werden kann. Insgesamt wird von einer **vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes** ausgegangen. Der **Großteil** (Annahmen in der Spannweite 67-80 %) des durch das Vorhaben

¹⁷ u. a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

erzielten Umsatzzuwachses in der Branche Nahrungs- und Genussmittel wird dabei **im Ortsteil Clarholz selbst** umverteilungswirksam.

- Auch in der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** werden Versorgungskäufe in der Regel möglichst wohnungsnah getätigt. Als Hauptsortiment bieten im Untersuchungsgebiet derzeit jedoch lediglich einige Apotheken und eine Parfümerie Teilsortimente der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel an. Apothekenwaren und Parfümerieartikel stellen jedoch nur einen geringen Teil des Angebotspektrums dieser Branche dar. Ein umfangreicheres Angebot an Körperpflege- und Kosmetikartikeln, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie sonstigen Drogeriewaren wird derzeit nur (eingeschränkt) als Randsortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Das wesentlich breitere Angebot eines Drogeriemarkts ist nach der Insolvenz der Fa. Schlecker derzeit innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht vorhanden. Der sortimentsspezifische Zentralitätswert von 0,40 zeigt entsprechend deutliche Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe an Standorte außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarkts wäre daher in der Lage, in beträchtlichem Maße zur Reduzierung von Kaufkraftabflüssen beizutragen. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass moderne Drogeriemärkte in der Regel weitläufigere Einzugsbereiche mit mindestens rund 15.000 bis 20.000 Einwohnern aufweisen, lässt sich plausibel annehmen, dass **weniger als die Hälfte des Soll-Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam** würde.

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** wurden gebietsscharf für alle Standorte bzw. Lagen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen sortimentsspezifisch errechnet und werden nachfolgend dargestellt, wobei die zu erwartenden sortimentsspezifischen Umsatzverluste summiert und in Relation zum Gesamtumsatz des jeweiligen Standorts gesetzt wurden.

5.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 6: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

	Mittlere Umsatzumverteilungen (Moderate-Case-Variante):		Maximale Umsatzumverteilungen (Worst-Case-Variante):	
	monetär in Mio. Euro (gerundet)	Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe	monetär in Mio. Euro (gerundet)	Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
Zentrum Clarholz	rd. 4,1 – 4,8	40 - 47 %	rd. 4,5 – 5,3	44 - 52 %
integrierte Streulagen Clarholz	rd. 2,0 – 2,4	31 – 39 %	rd. 2,2 – 2,7	34 – 43 %
nicht-integrierte Lagen Clarholz	-*	-*	-*	-*
Zentrum Herzebrock	rd. 0,4 - 0,7	4 - 6 %	rd. 0,5 - 0,8	4 - 7 %
Streulagen Herzebrock	rd. 0,4 - 0,6	5 - 7 %	rd. 0,4 - 0,7	5 - 8 %
nicht integrierte Lagen Herzebrock	rd. 0,3 - 0,6	5 - 7 %	rd. 0,4 - 0,6	5 - 8 %
Zentrum Beelen	rd. 0,1 - 0,2	3 - 5 %	rd. 0,1 - 0,2	4 - 6 %
Streulagen Beelen	rd. 0,6 - 1,0	5 - 8 %	rd. 0,7 - 1,1	6 - 9 %
Streulagen Oelde-Lette	-*	-*	-*	-*
Summe	9,2 Mio.	-	10,2 Mio.	-

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

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

- In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** zeigen sich unterschiedliche monetäre Umsatzumverteilungen, die sich in einem Spektrum von deutlich weniger als 0,1 Mio. bis zu maximal 5,3 Mio. Euro in einzelnen Lagekategorien bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlich hohen Umverteilungsquoten zwischen 3 % bis max. 52 %.
- In erster Linie wären die im **Ortsteilzentrum Clarholz** vorhandenen, benachbarten Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungseffekten betroffen, die auf eine absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der betroffenen Betriebe schließen lassen (Umverteilungsquoten zwischen 40 und 52 %!). Mögliche Synergieeffekte innerhalb des Ortsteilzentrums kämen aufgrund der vergleichbaren Sortimentsstruktur sowie der „Trennung“ durch die B 64 allenfalls geringfügig zum Tragen. Dies muss als Hinweis auf mögliche Betriebsaufgaben gewertet und auf ein damit möglicherweise einhergehendes Umschlagen in negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne eines Funktionsverlustes in diesem zentralen Versorgungsbereich geprüft werden (vgl. dazu Kapitel 5.2).
- Auch Anbieter in **Clarholzer Streulagen** weisen vergleichsweise hohe Umverteilungsquoten von bis zu 43 % auf. Dies betrifft in erster Linie den Netto-Markt an der Beelener Straße. Angesichts der hohen ermittelten Umverteilungsquoten ist hier die Frage nach Funktionsver-

lusten in der wohnortnahen Grundversorgung durch eine potenzielle Betriebsaufgabe dieses Marktes zu beantworten (vgl. dazu ebenfalls Kapitel 5.2).

- Im **zentralen Versorgungsbereich in Herzebrock** sind Umsatzumverteilungsquoten von maximal 4-7 % zu erwarten. Kernanbieter ist dort der vorhandene Rewe-Supermarkt, der in die Einzelhandelslagen des Herzebrocker Hauptgeschäftsbereichs eingebettet ist und dort wichtige Funktionen sowohl als Frequenzerzeuger als auch als für die Grundversorgung der Herzebrocker Bevölkerung übernimmt. Dieser Markt ist hinsichtlich Erreichbarkeit und Marktgröße modern und zukunftsfähig aufgestellt und hat durch die Lage innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs im Herzebrocker Kernort einen stabilen und ökonomisch tragfähigen Einzugsbereich. Angesichts der ermittelten Umverteilungsquoten ist hier keine Betriebsaufgabe und somit kein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.
- Ähnliches gilt für Anbieter in **Streulagen innerhalb Herzebrocks**: Die ermittelten Umverteilungsquoten von maximal 5-8 % lassen nicht auf Betriebsaufgaben der vorhandenen Märkte schließen. Zudem liegen diese Anbieter teilweise in städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Diesbezügliche Umverteilungsquoten sind aus städtebaulicher Sicht nicht negativ zu bewerten, da die betroffenen Betriebe an städtebaulich nicht-integrierten Standorten nur eine marginale Nahversorgungsfunktion erfüllen und selbst eine Aufgabe einzelner Betriebe somit keine städtebaulich negativen Folgen hätte.
- Im **Beelener zentralen Versorgungsbereich** sind angesichts der vergleichsweise geringen ermittelten Umsatzumverteilungen von bis zu maximal 6 % keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben zu erwarten. Bei den vorhandenen Angeboten handelt es sich derzeit vorwiegend um kleinteilige Angebote sowie einen Getränkemarkt, die keine unmittelbaren Wettbewerber zu den geplanten Betrieben am Vorhabenstandort darstellen. Die geplante Eröffnung des Netto-Marktes wird sich voraussichtlich stabilisierend auf die Angebotsstrukturen des Zentrums auswirken.
- Angebotsstandorte in **Streulagen** der benachbarten Ortschaft **Beelen** weisen Umsatzverluste von anteilig bis zu maximal 9 % am Bestandsumsatz der betroffenen Betriebe auf. Die dortigen Anbieter befinden sich jedoch überwiegend in peripherer, nicht-integrierter Lage am Ortsrand und können daher nur eingeschränkt Versorgungsfunktionen hinsichtlich einer fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung wahrnehmen.
- Insgesamt bewegen sich die Umsatzumverteilungen **außerhalb des Ortsteils Clarholz in vertretbaren Spannweiten** von deutlich unter 10 %.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel

- In der Branche **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** übersteigt der Soll-Umsatz des Planvorhabens je nach Berechnungsvariante (3,1 – 3,8 Mio. Euro) die derzeitigen Bestandsumsätze im Untersuchungsgebiet. Eine vollständige Umsatzumverteilung innerhalb dieses Gebiets wäre allein insofern unrealistisch, als dass dadurch theoretisch Umverteilungsquoten von mehr als 100 % entstünden. Dies belegt die formulierte Annahme, dass der prognostizierte sortimentsspezifische Umsatz des Planvorhabens aufgrund des derzeit fehlenden

Hauptsortimentsangebots an Drogeriewaren und die entsprechend niedrigen Zentralitätswerte im Untersuchungsgebiet zu weiten Teilen durch Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen erzielt werden können.

- Doch selbst wenn nur die Hälfte des Umsatzes des neuen Marktes innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilungswirksam werden würde, wären bei den bestehenden Anbietern innerhalb dieses Gebiets noch immer **sehr hohe sortimentspezifische Umverteilungsquoten** von teilweise mehr als 50 % zu verzeichnen. Dennoch sind **Verdrängungseffekte** in Folge einer solchen Ansiedlung **nicht zu erwarten**:
- Bei den vorhandenen **Hauptsortimentsanbietern** handelt es sich um Apotheken bzw. eine Parfümerie. Diese Anbieter weisen aufgrund ihres spezialisierten Angebots nur eine geringe Schnittmenge zur Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes auf. Die Umsatzschwerpunkte dieser Anbieter liegen in Teilsortimenten, die in der Betriebsform Drogeriemarkt nicht (rezeptpflichtige Apothekenwaren / hochwertige Parfüms) oder allenfalls marginal (freiverkäufliche pharmazeutische Artikel, höherwertige Körperpflegeprodukte, niedrigpreisige Parfüms) angeboten werden. In der Relation zum Gesamtumsatz dieser Betriebe wirken sich die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen somit nicht existenzgefährdend aus. Durch das Vorhaben sind somit diesbezüglich keine Betriebsaufgaben zu erwarten.
- Das Angebot an Körperpflegeartikeln und Drogeriewaren wird derzeit in Form ergänzender Angebote der **Lebensmittelmärkte** gestellt. Die Lebensmittelanbieter bieten Artikel der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel jedoch nur als **Randsortiment** an. Dieses ist quantitativ wie absatzwirtschaftlich von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umverteilungsquoten von bis zu maximal 50 % innerhalb des Randsortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe (Umsatzschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel) keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen ist entsprechend nicht zu erwarten. Gleichwohl ist die Summenwirkung mit möglichen Umsatzverlusten innerhalb des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel durch die anderen Bausteine des Planvorhabens zu berücksichtigen.

Zwischenfazit

In der beschriebenen Dimensionierung des Vorhabens sind in den untersuchten Branchen teilweise hohe sortimentspezifische Umsatzumverteilungsquoten in Folge der Vorhabenrealisierung zu erwarten. Diese betreffen vor allem die unmittelbaren Wettbewerber innerhalb des Clarholzer Ortsteilzentrums.

Besonderes Augenmerk liegt vor allem auf Umverteilungseffekten, die zentrale Versorgungsbereiche und nahversorgungsrelevante Standorte des Untersuchungsraums und die dort verorteten Betriebe betreffen und somit zu negativen Veränderungen der dortigen Versorgungsstrukturen beitragen könnten. Diese sind jedoch nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung des Planvorhabens vor allem die konkreten **städtebaulichen Auswirkungen** des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, d. h. für den Untersuchungsraum und speziell die dort vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungsstandorte, näher zu betrachten. In einem zweiten Schritt wird daher geprüft, ob anhand der ermittelten Umverteilungsquoten ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Dies

wäre insbesondere dann der Fall, wenn Funktionsverluste innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder städtebaulich negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung konstatiert werden müssten (vgl. auch Ausführungen des Kapitels 2).

5.2 Mögliches Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen

Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Clarholz zeigen deutlich, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterer Lebensmittelmärkte im Ortsteil angesichts der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation fraglich erscheint. Ein erhöhter Wettbewerbsdruck auf bestehende Mitbewerber wäre eine unvermeidbare Folge der Vorhabenrealisierung. Die bereits bestehende, quantitativ hohe Angebotsausstattung in Clarholz 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. Grundsätzlich sind Einzelhandelsansiedlungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz positiv zu werten, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Größenordnung an der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums orientieren. Der **Vorhabenstandort** liegt (derzeit als „angeschnittene“ Fläche) **innerhalb** der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts vorgenommenen Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz** und unterstützt damit das Ziel der räumlichen Konzentration von zentrenrelevanten Nutzungen auf das Clarholzer Ortsteilzentrum. Die im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz aus dem Jahr 2009 dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches konnte das 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. Diese Kriterien sind im Falle des Planvorhabens erfüllt. Eine Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, die auch eine Überarbeitung und Anpassung der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet, wird derzeit parallel erarbeitet.

Auch die geplanten einzelbetrieblichen Größenordnungen sind – ungeachtet bestehender guter quantitativer Angebotsausstattungen im Lebensmittelbereich im Ortsteil – **adäquat zur Nachfrage** der Wohnbevölkerung im Versorgungsgebiet. Das Vorhaben steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und ist insofern grundsätzlich vertretbar.

Angesichts der Dimension des Planvorhabens ist jedoch mit nennenswerten Umsatzumverteilungsquoten zu rechnen. Diese sind aus versorgungsstruktureller Sicht nur dann vertretbar, wenn dies nicht nur der erklärten städtebaulichen Zielsetzung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz dient, sondern darüber hinaus keine städtebaulich

negativen Auswirkungen auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgungssituation im Untersuchungsgebiet (insbesondere auch in den Nachbarkommunen) zu erwarten sind.

Mögliche städtebauliche Auswirkungen innerhalb des Ortsteils Clarholz

Hinsichtlich des geplanten Rewe-Marktes betreffen wettbewerbliche Auswirkungen aufgrund vergleichbarer Sortimentsstrukturen bzw. Betriebskonzeption vor allem den bestehenden **Jibi-Supermarkt** im Marktplatzumfeld südlich der B 64. Angesichts der Höhe der ermittelten Umverteilungsquoten sowie des ausgeprägten Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel ist eine mögliche Betriebsaufgabe in Folge des Wettbewerbsdrucks jedoch möglich.

Die geplante Ansiedlung des **Lebensmitteldiscounters** wird jedoch durch eine Verlagerung (und Vergrößerung) des bestehenden **Aldi**-Marktes von der Lindenstraße an den Vorhabenstandort realisiert. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der in die Berechnungen eingeflossene Soll-Umsatz des Planvorhabens eigentlich nur in Teilen aus neu generierten Umsätzen besteht (Umsatzzuwachs des Aldi-Marktes). Da die Nachnutzung der Flächen des jetzigen Aldi-Marktes unklar ist, fallen die möglichen ökonomischen Auswirkungen auf die vorhandenen Wettbewerber daher mit hoher Wahrscheinlichkeit geringer aus, als aufgezeigt. Die Umverteilungsquoten innerhalb des Ortsteilzentrums beziehen sich zudem teilweise auf die Flächen des bestehenden Aldi-Standorts. Dieser Markt wird sich jedoch nicht „selbst schädigen“, so dass daraus keine Betriebsaufgabe bzw. kein Funktionsverlust resultiert.

Gleichwohl ist von einer **Angebotsverschiebung** innerhalb des Ortsteilzentrums Clarholz zu Lasten des Standortes um den Marktplatzbereich an der Lindenstraße südlich der B 64 und zu Gunsten des Vorhabenstandortes nördlich der B 64 auszugehen. Angesichts der Tatsache, dass jedoch beide Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Clarholz“ liegen, kann für die bestehenden Anbieter **kein Wettbewerbsschutz** formuliert werden. Auch eine mögliche Angebotsverschiebung des Lebensmittelvollsortimentsangebots innerhalb des Zentrums in Folge einer potenziellen Betriebsaufgabe des Jibi-Marktes wäre aus rechtlicher Sicht per Definition nicht als schädliche Auswirkung zu werten, da sich das Zentrum nicht selbst schädigen kann. Ein relevanter Funktionsverlust ist insofern nicht zu erwarten, als dass beide Angebotsformen (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) nach wie vor innerhalb des Zentrums vorhanden wären. Gleichwohl kann man die mögliche Angebotsverschiebung unter kleinräumigen städtebaulichen Aspekten betrachten:

Die potenzielle Umstrukturierung innerhalb des Ortsteilzentrums hätte auf der einen Seite den **Vorteil**, dass die bestehenden Einzelhandelslagen nördlich der B 64 durch die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe nachhaltig gestärkt würden und sich zudem die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebots aus den Wohngebieten nördlich der B 64 tendenziell verbessern würde. Zudem würde das Nahversorgungsangebot durch einen modernen Drogeriemarkt signifikant verbessert – sowohl auf Ebene des Ortsteils als auch des gesamten Gemeindegebiets. Auf der anderen Seite steht die **Gefahr** des Verlustes bedeutender Ankermieter und Versorgungsbetriebe sowie eines entsprechenden Immobilienleerstands im Marktplatzumfeld. Dieser Bereich stellt derzeit noch den Kernbereich des Ortsteilzentrums dar. Mit der aufwändigen Sanierung des öffentlichen Raumes sind hier in der jüngeren Vergangenheit hohe Investitionen getätigt worden. Die Verlagerung des Aldi-Marktes bietet auf der anderen Seite auch Entwicklungspotenziale: der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter könnte sich durch eine räumliche

Erweiterung modern und zukunftsfähiger aufstellen, aber auch eine anderweitige Nachnutzung durch nahversorgungsrelevante Angebote wäre denkbar (z. B. Getränkemarkt o. ä.).

Mögliche **Umverteilungsquoten in Clarholzer Streulagen** sind insofern **städtebaulich nicht relevant**, da auf der einen Seite der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Priorität eingeräumt werden sollte und zum anderen die diesbezügliche Nahversorgungssituation nördlich der B 64 durch das Vorhaben deutlich aufgewertet werden kann. Einziger Wettbewerber innerhalb dieses Siedlungsbereichs ist der neu eröffnete Netto-Markt, der jedoch modern und zukunftsfähig aufgestellt ist. Andere Anbieter dieses Hauptsortiments verfolgen unterschiedliche Betriebstypenkonzepte, so dass Betriebsaufgaben diesbezüglich unwahrscheinlich sind. Selbst im ungünstigsten Fall einer einzelnen Betriebsaufgabe in Folge der Vorhabenrealisierung wäre lediglich eine räumliche Verschiebung des Versorgungsangebots zu konstatieren.

Mögliche städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Ortsteils Clarholz

Die ermittelten Umverteilungsquoten im Ortsteil Herzebrock sowie den benachbarten Ortschaften Beelen und Oelde-Lette 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.

6 Fazit und Empfehlung

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.

In den **Nachbarkommunen** sind durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte zu erwarten. Selbst eine summarische Betrachtung der potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen zeigt keine Umverteilungsquoten, die auf drohende Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen bzw. der wohnortnahen Versorgungssituation in den Nachbarkommunen schließen lässt. Die höchsten Umverteilungsquoten von bis zu 9 % 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.

Bei einer „**innergemeindlichen**“ **Betrachtung** ist gleichwohl anzumerken, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit weiterer Lebensmittelmärkte im **Ortsteil Clarholz** angesichts der ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen fraglich erscheint, was sich u. a. auch in hohen Umverteilungsquoten im Bestand innerhalb des Ortsteils äußert. Es ist somit wahrscheinlich, dass bestehende Anbieter (vor allem innerhalb des Zentrums) derart unter Wettbewerbsdruck geraten, dass Betriebsaufgaben bzw. -verlagerungen nicht ausgeschlossen werden können. Während es sich bei der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ohnehin um eine Verlagerung innerhalb des Zentrums handeln wird, betreffen die wettbewerblichen Auswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelbereich vor allem den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter Jibi. Rein rechtlich ist dies als marktwirtschaftlicher Wettbewerb innerhalb des Zentrums (als definiertem Wettbewerbsstandort) zu werten. Die Angebotsformen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter wären innerhalb des Ortsteilzentrums selbst im ungünstigsten Fall einer einzelnen Betriebsaufgabe nach wie vor vorhanden, so dass kein Funktionsverlust zu konstatieren wäre. Dennoch könnten für den bisherigen Versorgungsstandort im Marktplatzumfeld an der Lindenstraße städtebauliche Herausforderungen entstehen (ggf. durch Verlust bedeutender Ankermieter und den entstehenden Immobilienleerstand). Dies ist insofern negativ zu werten, als dass der Bereich um den Marktplatz derzeit noch 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 kann eine Neuansiedlung am Vorhabenstandort zur Stärkung der Einzelhandelslagen des Ortsteilzentrums nördlich der B 64 sowie zur entsprechenden Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit aus den nordwestlichen Siedlungsgebieten beitragen. Die vielfach empfundene Barrierewirkung der B 64 wäre somit tendenziell „entschärft“.

Eine Beeinträchtigung der **Herzebrocker** Angebotsstrukturen ist durch das beschriebene Vorhaben nicht zu erwarten. Die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarkts würde innerhalb der gesamten Gemeinde deutlich zur Verbesserung der Angebotsstruktur beitragen und eine signifikante Angebotslücke im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich schließen.

Zur Sicherung der innerkommunalen wie regionalen städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens sind daher bauleitplanerische Festsetzungen der untersuchten Verkaufsflächendimensionen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel zu erwarten. Die vorgesehenen Betriebstypen führen darüber hinaus in der Regel weitere zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente. Innerhalb des üblichen Rahmens der Flächenanteile dieser Randsortimente von max. 20 % der Gesamtverkaufsflächen der jeweiligen Betriebe sind hierdurch keine städtebaulichen Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte zu erwarten.

Es sei an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch der Vorhabenstandort 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.