

Einordnung und Bewertung weiterer Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

In Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die
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, August 2011

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Ortsteil Clarholz ist – trotz einer diesbezüglich guten quantitativen Verkaufsflächenausstattung – nach wie vor eine hohe Entwicklungsdynamik im Lebensmitteleinzelhandel spürbar, die sich unter anderem auch in mehreren 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 Marktplatzzumfelds, die Neuansiedlung eines Rewe-Marktes (ca. 1.400 m² Verkaufsfläche) nördlich der Beelener Straße sowie wiederkehrende Anfragen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Marienfelder Straße (Grundstück Pötter). Mit der Neueröffnung des Netto-Marktes am ehemaligen Plus-Standort an der Beelener Straße 38 Ende Juli diesen Jahres hat sich die Wettbewerbssituation zudem bereits zusätzlich verschärft.

Mit der im Jahr 2010 vom Rat der Gemeinde politisch beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz liegt eine klare politische und planerische Zielvorstellung vor, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen grundsätzlich eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Herzebrock-Clarholz und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Abwägungsgrundlage für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Gleichwohl bestehen bei der Einordnung und Abwägung der verschiedenen Planvorhaben mit Blick auf die Ziele des Herzebrock-Clarholzer Einzelhandelskonzeptes einige Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der ökonomischen Tragfähigkeit und der möglichen absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben.

Daher wurde mit Blick auf diese spezifische Problemstellung die vorliegende themenspezifische Vertiefung des Einzelhandelskonzeptes erstellt, die folgende Bausteine enthält:

- Zusammenfassende Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der ökonomischen Entwicklungsspielräume zur potenziellen Ausweitung der Angebote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Clarholz (Auf Basis der 2009 durchgeführten Bestandsaktualisierung sowie ggf. konkreten Hinweisen der Verwaltung zu zwischenzeitlich verwirklichten oder beantragten Vorhaben)
- Beschreibung der aktuellen Planvorhaben und Berechnung der jeweiligen potenziellen Umsatzvolumina (Soll-Umsätze in Spannweiten) sowie städtebauliche Einordnung der einzelnen Vorhabenstandorte.

- Berechnung der potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben (mögliche Umsatzumverteilungen), sowohl jeweils in einer Einzelbetrachtung sowie einer summarischen Betrachtung der Auswirkungen aller Vorhaben auf Basis einer vereinfachten Modellrechnung basierend auf einem Gravitationsansatz.
- Bewertung der Vorhaben hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung im Wirkungsbereich.
- Prüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielaussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz.
- Abschließende Zusammenfassung und Bewertung der Vorhaben sowie Empfehlungen zu möglichen Verkaufsflächenobergrenzen an einzelnen Standorten.

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung 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 im Ortsteil 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).

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens (d. h. im Ortsteil Clarholz) liegenden Betriebe des *Einzelhandels im engeren Sinne*. Untersuchungsrelevant sind diesbezüglich alle Betriebe der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel sowie ferner alle Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel als nennenswertes Randsortimentsangebot führen. Für alle 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 der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IBH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Herzebrock-Clarholz ermittelt und dar-

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.

gestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der Clarholzer Angebotsstandorte unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig. Mit dem politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz besteht diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im sowie städtebauliche Einschätzungen³ des möglicherweise betroffenen Zentrums (zentraler Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz) enthält. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen von Ansiedlungsvorhabens im Stadtgebiet auf die Versorgungsstrukturen 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 den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgungsstrukturen im Ortsteil 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:

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.

- 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 Versorgungsstandor-

te im Ortsteil, 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 des potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereichs 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 **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 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. Ebenso erfolgt eine gutachterliche Abwägung der einzelnen Vorhaben untereinander. Ziel ist es, die für die Umsetzung der formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am besten geeignete Lösung zu ermitteln.

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 Ortsteil Clarholz

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. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Der Untersuchungsraum kann daher auf den Ortsteil Clarholz beschränkt werden. Zwar mögen gewisse Kundenanteile der untersuchten Betriebe auch von außerhalb des Ortsteils stammen, jedoch weisen die Bewohner solcher Gebiete eine im Schnitt stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte auf. Es ist somit nicht anzunehmen, dass die untersuchten Vorhaben in der genannten Größenordnung interkommunal relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen werden.

Im Ortsteil Clarholz leben derzeit (Stand: Mai 2011) rund 6.200 Einwohner (inkl. Streulagen im ländlich geprägten Außenbereich). Diese verfügen bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 102,6 in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz über eine statistische Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.195 Euro⁸ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Demnach beträgt das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen der Clarholzer Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 13,6 Mio. Euro.

Angebotssituation im Ortsteil Clarholz

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.

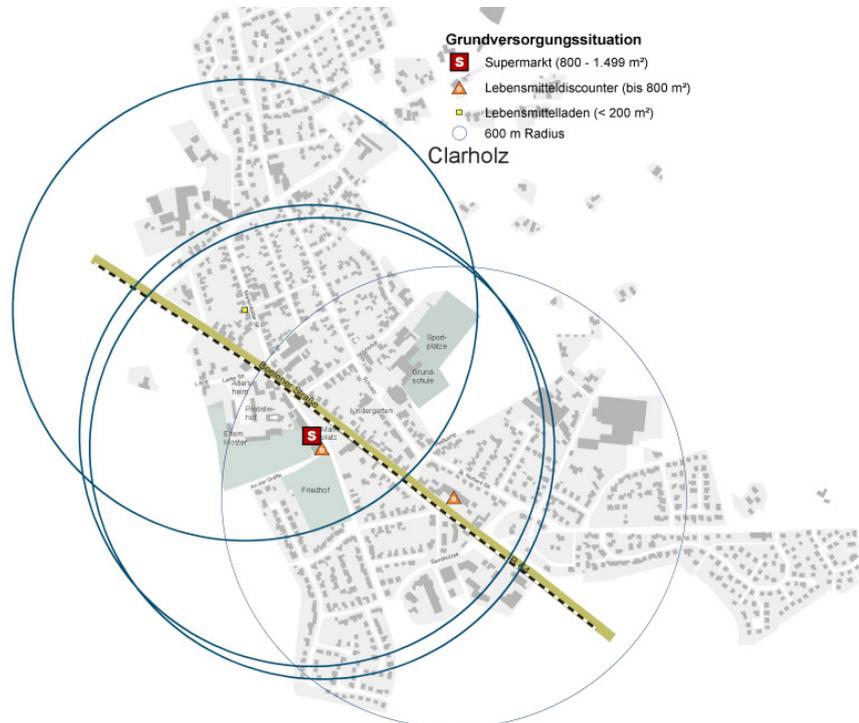
Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot im Ortsteil entfallen rund **3.100 m² Verkaufsfläche** auf die untersuchungsrelevante Warengruppe, was rund der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Ortsteil entspricht. Bezogen auf die Einwohnerzahl bedeutet dies eine sortimentspezifische **Verkaufsflächenausstattung 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.

⁸ Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2011

Neben diesen rein quantitativen Aspekten ist mit Blick auf eine konkrete Einordnung der Planvorhaben jedoch auch eine Betrachtung der **räumlichen Verteilung** dieses Einzelhandelsangebots von grundlegender Bedeutung: Rund 47 % des sortimentspezifischen Angebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil entfallen auf das Clarholzer Ortsteilzentrum. Es sind vor allem die Angebote der beiden Lebensmittelmärkte, das sich hier räumlich zentral im Ortsteil konzentriert. Rein quantitativ liegt der Großteil des branchenspezifischen Angebots jedoch mit fast 1.600 m² Verkaufsfläche in Streulagen. Hier prägt vor allem das Angebot des neu eröffneten Netto-Lebensmitteldiscounters sowie des Getränkefachmarkts an der Marienfelder Straße das Verkaufsflächenangebot. Daneben handelt es sich um einen Lebensmittelladen, einen Tankstellenshop und eine Bäckerei sowie Randsortimentsangebote. Das Angebot in nicht-integrierten Lagen umfasst weniger als 100 m² Verkaufsfläche und entfällt nahezu ausschließlich auf Hofläden im Außenbereich.

Die Konzentration der frequenzerzeugenden Magnetbetriebe auf das Ortsteilzentrum ist ausgesprochen positiv zu werten. Durch die zentrale Lage im Ortsteil an der Hauptverkehrsachse besteht eine gute, auch fußläufige Erreichbarkeit. Zwar stellt die starke Frequentierung der B 64 sowie die parallel verlaufende Bahntrasse eine städtebauliche Barrierewirkung zwischen den nördlichen Siedlungsbereichen und den südlich der Verkehrsachse liegenden Lebensmittelanbietern dar, jedoch besteht über eine räumlich zentral gelegene Fußgängerampel im Ortsteilzentrum eine diesbezüglich gute Quermöglichkeit.

Karte 1: Lage der Lebensmittelanbieter in Clarholz und fußläufige Einzugsbereiche



Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Jahr 2009 sowie seither erfolgter, strukturprägender Entwicklungen

Lediglich die äußeren nördlich und östlich gelegenen Siedlungsrandbereiche des Ortsteils liegen nicht innerhalb eines fußläufigen 600 m – Radius der größerem Lebensmittelanbieter. Im Vergleich zu Gemeinden bzw. Ortsteilen ähnlicher Größenordnung bzw. Siedlungsstruktur ist dies jedoch als marginale räumliche Angebotslücke innerhalb der Siedlungsbereiche zu werten. Durch die geringen Einwohnerzahlen und die bipolare Siedlungsstruktur der Gemeinde ist der Aufbau eines umfangreicheren und alle Siedlungsbereiche abdeckenden Nahversorgungsangebots vor allem aufgrund der geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den Wohnsiedlungsgebieten bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Errichtung eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes mit mehreren größeren Lebensmittelanbietern derzeit üblicher Markteintrittsgrößen als Knotenpunkte eines solchen Netzes. Mit den vorhandenen Lebensmittelanbietern in Clarholz ist der Ortsteil bereits überdurchschnittlich gut aufgestellt.

Eine darüber hinaus gehende, den Siedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung (außerhalb des Zentrums) kann – neben dem neu eröffneten Netto-Markt – in erster Linie über kleinteilige Betriebe (Lebensmittelläden / Frischemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) bestmöglich gewährleistet werden und ist im Vergleich zur Situation in vergleichbaren Kommunen oder Ortsteilen ähnlicher Größenordnung noch als ausgesprochen positiv zu werten. Der Aufbau eines darüber hinaus gehenden Angebotes ist kaum realisierbar bzw. mit sehr großer Wahrscheinlichkeit mit Auswirkungen auf das bestehende Angebot in den Zentren und an den sonstigen Nahversorgungsstandorten verbunden. Zudem besteht am Standort Marienfelder Straße 35 bereits heute die baurechtliche Genehmigung für eine Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von bis zu rund 890 m².

Absatzwirtschaftliche Rahmendaten

In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden im Clarholzer Einzelhandel derzeit rund **13,6 Mio. Euro** umgesetzt. Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft lässt sich die **Zentralität**⁹ 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.

In Clarholz liegt die rein rechnerische Zentralität in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel genau bei 1,0, d. h. das Verhältnis zwischen

⁹ 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.

Vor-Ort erzielt Umsatz und der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ausgewogen. Dies verdeutlicht eine gute Angebotsausstattung, die den Nachfragebedarf im Ortsteil aus rein quantitativer Sicht deckt.

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.

4 Entwicklungsspielräume in der Branche Nahrungs- und Genussmittel

Im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der Grundversorgung wird eine Zielzentralität von 1,0 (ausgewogenes Verhältnis von erzieltm Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Insgesamt ist aufgrund der diesbezüglich bereits bestehenden guten quantitativen Ausstattungsgrade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Clarholz rein rechnerisch kein zusätzlicher Spielraum für Angebotsausweitungen gegeben.

Diese rein quantitative Betrachtung kann jedoch nur einen ersten Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen bieten. Zwar führen weitere Angebote sehr wahrscheinlich zu Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Angebotsstrukturen, jedoch sind in die Bewertungen vor allem auch **qualitative und räumliche Aspekte** einzubeziehen. Eine quantitativ hohe Angebotsausstattung kann nicht als Wettbewerbsschutz für bestehende Anbieter interpretiert werden und bedeutet nicht, dass künftig keine Entwicklung in dieser Branche mehr stattfinden kann. Stattdessen kommt es bei potenziellen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben insbesondere in den Zentren oder im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung auf folgende Aspekte an:

- ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- wie stellt sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im Gesamtzusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die ermittelten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter“ besitzen. Erst durch die **Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Siedlungs- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden.

Derzeit besteht eine erfreuliche räumliche Angebotsverteilung mit einer positiv zu wertenden Konzentration des zentrenrelevanten Angebots auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz. Diese räumliche Konzentration soll nach den Vorstellungen der Gemeinde auch zukünftig erhalten und weiter entwickelt werden, um eine

räumliche Schieflage und Konkurrenzsituation zu Standorten in nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Gerade Angebotsüberschneidungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten können städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche wie z. B. das Ortsteilzentrum mit sich bringen.

Diesbezüglich formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde:

„Anzustreben ist vor allem eine Sicherung der guten räumlichen Verteilung des Angebots, wobei die Neuansiedlung oder Verlagerung von Lebensmittelanbietern kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Zentren sowie die bestehende Nahversorgungsstruktur zu überprüfen sind.“

Insgesamt ist die räumliche Nahversorgungssituation der Bevölkerung, gemessen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, trotz kleinerer Defizite als äußerst zufriedenstellend zu beurteilen. Anzustreben ist v. a. eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation, beispielsweise durch kleinteilige Arrondierungen in den Wohnsiedlungsbereichen, vor allem aber in den Zentren.“

Im folgenden sollen die aus diesen Analysen und Überlegungen abgeleiteten Zielsetzungen und Handlungsgrundsätze des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts noch einmal in kurz zusammengefasst werden:

5 Untersuchungsrelevante Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz definiert für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung unter anderem folgende Zielsetzungen:

„Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet sollte gewährleistet werden durch eine

- funktional gegliederte Standortstruktur mit*
- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie*
- zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten.*

Es geht primär darum, die gewachsenen Zentren (Hauptgeschäftsbereich und Ortsteilzentrum) in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer zentralörtlichen Versorgungsbedeutung uneingeschränkt gerecht werden können.

(...)

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Herzebrock-Clarholzer Zentren

(...) Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung des Herzebrocker Hauptgeschäftsbereichs sowie des Ortsteilzentrums in Clarholz. (...)

Die Herzebrock-Clarholzer Zentren besitzen (...) eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde. Zudem bilden sie den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde bzw. des Ortsteils. Um dieser Rolle in Herzebrock-Clarholz auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser zentralen Versorgungsbereiche festgehalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Herzebrock-Clarholzer Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken.

(...)

Aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungsstandorten

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier

*insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im **Hauptgeschäftsbereich Herzebrock** sowie von grundversorgungsrelevanten Sortimenten im **Ortsteilzentrum Clarholz**. Dabei liegt die Stärke dieser Geschäftszentren als wesentliche Versorgungsbereiche insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des jeweiligen – der Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.*

(...)“

Hinsichtlich einer ergänzenden **wohnnahen Versorgung** lassen sich folgende Ziel-
aussagen herausstellen:

„Erhaltung und Stärkung der wohnnahen Grundversorgung

*Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.***

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren – so auch in Herzebrock-Clarholz – eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Herzebrock-Clarholzer Gemeindegebiet zu sichern.“

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzungen formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hinsichtlich Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment daher folgende Ansiedlungsregel als Grundsatz:

„Ansiedlungsregel 1

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich Herzebrock und im Ortsteilzentrum Clarholz sowie ausnahmsweise zur wohnnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt.

- *Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer funktional gegliederten Standortstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet sollen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.*

- (...)
- *An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn*
 - *es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,*
 - *die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m – Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)¹⁰ der Bevölkerung nicht überschreitet und*
 - *keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m – Radius mit dem 600 m – Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbe-
reiche(s) besteht.*

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m – Radius angewiesen¹¹. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Herzebrock-Clarholz bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle überwiegend deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegenstehen.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten (z. B. „Nachbarschaftsläden“ bzw. „Convenience-Stores“).

Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten. Dort können jedoch Kiosks / Tankstellenshops zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung ausnahmsweise möglich sein. “

¹⁰ Diese liegt derzeit bei rund 2.080 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

¹¹ Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

6 Einordnung der unterschiedlichen Planvorhaben

Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen sollen die derzeitigen Ansiedlungsvorhaben bzw. –anfragen hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz geprüft werden. Insbesondere wird die jeweilige Chance zur Sicherstellung einer attraktiven und langfristig angelegten Nahversorgung mit dem Risiko möglicher Umsatzverlagerungen und somit negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Clarholz“ und die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil, die mit diesem Vorhaben verbunden sein können, untersucht.

Wie eingangs bereits geschildert ist aufgrund der bestehenden guten Angebotsausstattung davon auszugehen, dass durch die Neuansiedlung eines Vorhabens bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe einer Modellrechnung wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Hierzu muss zunächst der Anteil des Vorhabenumsatzes festgelegt werden, der voraussichtlich im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird. Im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung¹² ist es erforderlich, die Berechnung der möglichen schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen. In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass der komplette Vorhabenumsatz innerhalb des Ortsteils Clarholz umverteilungswirksam wird und durch das Vorhaben hohe branchenübliche Flächenproduktivitäten erzielt werden.

Darüber hinaus findet im Rahmen der Berechnungen jedoch jeweils auch eine „**Moderate-Case-Variante**“ Berücksichtigung, die von moderateren Flächenproduktivitäten und in Einzelfällen auch von einer höheren Kaufkraftbindung an den Standort Clarholz (u.a. Rückgewinnung von bestehenden Kaufkraftabflüssen) ausgeht. Erläuterungen zu den Berechnungsvarianten befinden sich bei den Beschreibungen der jeweiligen Planvorhaben.

Die jeweils ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als schädliche oder städtebaulich negative Auswirkungen einzustufen, sondern vielmehr sind neben dieser rein quantitativen Einordnung des Planvorhabens vor allem die konkreten städtebaulichen **Auswirkungen** des Planvorhabens auf die örtliche Angebotsstruktur, insbesondere auf den **zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz**, näher zu betrachten.

Hierzu werden in einem **ersten Schritt** 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

¹² u. a. sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

für alle Standorte sortimentspezifisch errechnet und differenziert dargestellt, wobei die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzverluste summiert und in Relation zum Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe am jeweiligen Standort gesetzt wurden.

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 des Ortsteilzentrums oder schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung konstatiert werden müssten (vgl. auch Ausführungen des Kapitels 2).

6.1 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 Lindenstraße 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 Festsaa-

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 Verkaufsflächenerweiterung (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 Verkaufsflächenerweiterungen 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 Euro¹³ 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

Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Ortsteil Clarholz in der Branche Nahrungs- und Genussmittel muss davon ausgegangen werden, dass der neu generierte Umsatz komplett durch Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Angebote im Ortsteil erzielt wird. Dadurch ergeben sich in den beiden oben beschriebenen Varianten folgende Umsatzumverteilungen:

¹³ Quelle: EHI Retail Institute; Flächenproduktivität der Supermärkte in Deutschland von 2001 bis 2009 in Euro pro Quadratmeter

Tabelle 1: Potenzielle Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben Jibi in Clarholz-Mitte

	Mittlere Umsatzumverteilungen (Moderate-Case-Variante): konstante Flächenproduktivität Jibi, keine Einzelhandelsnutzung Alt-Standort		Maximale Umsatzumverteilungen (Worst-Case-Variante) gesteigerte Flächenproduktivität Jibi, Erweiterung Aldi um 175 m ²	
	Monetäre Umsatz- verluste	Anteil am Gesamt- umsatz der betref- fenen Betriebe	Monetäre Umsatz- verluste	Anteil am Gesamt- umsatz der betref- fenen Betriebe
Anbieter im Ortsteilzentrum	rd. 0,7 Mio. Euro	bis zu 7 %	rd. 1,5 Mio. Euro	bis zu 15 %
Anbieter in Streulagen	rd. 0,6 Mio. Euro	bis zu 10 %	rd. 1,2 Mio. Euro	bis zu 22 %
Anbieter in nicht- integrierten Lagen	-*	-*	-*	-*
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

In diesem Fall lassen sich Umverteilungen von bis zu maximal 15 % innerhalb des Zentrums errechnen. Der Jibi-Lebensmittelmarkt ist derzeit jedoch der einzige Lebensmittelvollsortimenter ohne unmittelbaren Wettbewerber in Clarholz. Der Hauptkonkurrent ist somit der bestehende Aldi-Lebensmitteldiscounter. Modelltheoretisch wäre dieser am deutlichsten durch Umverteilungseffekte betroffen (u.a. führt die modelltheoretische Betrachtung auch dazu, dass dieser Markt – rein methodisch betrachtet – durch seine eigene Erweiterung von Umverteilungen betroffen wäre). Es ist daher anzumerken, dass Synergieeffekte zwischen den im Marktplatzumfeld benachbarten Lebensmittel-discounter und Lebensmittelvollsortimenter sowie die Attraktivitätssteigerung des Discounters in Folge der Erweiterung aus methodischen Gründen nicht angemessen berücksichtigt werden können.

Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

Grundsätzlich gilt, dass Umsatzumverteilungen zu Gunsten des Ortsteilzentrums und zu Ungunsten nicht integrierter Standorte aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind, da dies der erklärten städtebaulichen Zielsetzung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber Wettbewerbsstandorten dient. Dabei sind **Umstrukturierungen innerhalb des Zentrums** aufgrund der komplementären Sortimentsstrukturen von Lebensmittel-discounter und Lebensmittelvollsortimenter und entsprechend zu erwartenden Synergieeffekten eher unwahrscheinlich. Zudem kann sich aus rechtlicher Sicht ein Zentrum per Definition nicht selbst schädigen, so dass dies als Angebotsverschiebung innerhalb des Zentrums gewertet werden muss. Ein relevanter Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen für das Zentrum ist durch das Planvorhaben 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 jün-

geren Vergangenheit bereits innerhalb des öffentlichen Raumes aufwändig saniert wurde, beigetragen werden.

Dieser potenziellen Stabilisierung des Ortsteilzentrums auf der einen Seite stehen jedoch mögliche Betriebsaufgaben in Folge von **Umsatzumverteilungen in Streulagen** auf der anderen Seite gegenüber. Auch hier zeigen sich modelltheoretische Umverteilungsquoten von bis zu max. 19 %. Eine relevante Ausdünnung des Nahversorgungsangebots in Streulagen ist dennoch kaum zu erwarten. Einziger unmittelbarer Wettbewerber innerhalb dieser Siedlungsbereiche ist der Netto-Markt, der jedoch durch die Neueröffnung in jüngerer Zeit modern und zukunftsfähig aufgestellt ist. Durch das Vorhaben bedingte Betriebsaufgaben einer Bäckerei oder eines Getränkeanbieters sind aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypenkonzepte eher unwahrscheinlich.

Selbst im denkbar ungünstigsten, jedoch eher unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe einer der Anbieter in Streulagen läge der Großteil des Clarholzer Siedlungsgebiets zudem noch immer innerhalb des Radius einer fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentrums, so dass sich die räumliche Nahversorgungssituation unter dem Strich nicht nennenswert verschlechtern würde.

Insgesamt ist die Angebotsstabilisierung und –verbesserung innerhalb des Zentrums gegenüber möglichen Angebotsverlusten in Streulagen abzuwägen. Dabei sollte die Entwicklung des Zentrums als funktional wie städtebaulich bedeutendstem Versorgungsstandort in Clarholz Priorität genießen. Dies ist in der Vergangenheit bereits durch die aufwändige Sanierung des öffentlichen Raumes verdeutlicht worden.

Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts

Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Clarholz“ und ist angesichts der funktionalen wie städtebaulichen Arrondierungen in der Lage, zur Stärkung dieses bedeutendsten Clarholzer Angebotsstandorts beizutragen. Die avisierte Größenordnung des Vorhabens entspricht der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums und steht im Einklang mit den Zielsetzungen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

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.

6.2 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 qm Verkaufsfläche** zu errichten. Der Vorhabenstandort liegt auf der Nordseite der Beelener Straße und wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept teilweise durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Clarholz angeschnitten. Da die Abgrenzung jedoch vor allem am Verlauf der B 64 und der benachbarten Einzelhandelslagen orientiert ist, und der Standort auf diese Achse ausgerichtet ist, kann die 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.¹⁴ 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.

¹⁴ Quelle: EHI Retail Institute; Flächenproduktivität der Supermärkte in Deutschland von 2001 bis 2009 in Euro pro Quadratmeter

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auch in diesem Fall ist im Rahmen der „**Worst-Case-Betrachtung**“ davon auszugehen, dass der neu generierte Umsatz in Gänze durch Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Angebote im Ortsteil generiert wird.

Aufgrund des in Teilen der Bevölkerung bestehenden Wunsches eines Lebensmittelvollsortimenter nördlich der B 64 sowie der exponierten Lage an dieser Hauptverkehrsachse wird in einer optimistischeren „**Moderate-Case-Annahme**“ jedoch auch davon ausgegangen, dass rd. 20 % des errechneten Soll-Umsatzes des Vorhabens durch zusätzliche Kaufkraftbindungen (Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, Streuumsätze durch Durchgangsverkehr) an den Ortsteil gebunden werden kann. Auch in diesem Fall blieben jedoch noch immer rd. 3,9 Mio. Euro innerhalb des Ortsteils umverteilungswirksam. Dies entspricht fast 30 % des derzeitigen Bestandsumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Clarholz.

In erster Linie wären die im Ortsteilzentrum vorhandenen, benachbarten Lebensmittelmärkte, insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter Jibi als direkter Wettbewerber, von diesen Umsatzumverteilungen betroffen (Umverteilungsquoten zwischen 25 und 31 %). 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.

Tabelle 2: Potenzielle Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben Schlösserweg

	Mittlere Umsatzumverteilungen (Moderate-Case-Variante)		Maximale Umsatzumverteilungen (Worst-Case-Variante)	
	Monetäre Umsatzverluste	Anteil am Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe	Monetäre Umsatzverluste	Anteil am Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe
Anbieter im Ortsteilzentrum	rd. 2,5 Mio. Euro	bis zu 25 %	rd. 3,2 Mio. Euro	bis zu 31 %
Anbieter in Streulagen	rd. 1,3 Mio. Euro	bis zu 24 %	rd. 1,7 Mio. Euro	bis zu 30 %
Anbieter in nicht-integrierten Lagen	-*	-*	-*	-*
Summe	3,9 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

Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

Grundsätzlich sind Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches positiv zu werten, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Größenordnung an der Versorgungsfunktion des Zentrums orientieren. Dennoch ist auch durch ein solches Vorhaben mit nennenswerten Umsatzumverteilungsquoten zu rechnen. Dies ist aus versorgungsstruktureller Sicht vertretbar, wenn dies der erklärten städtebaulichen **Zielsetzung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs** dient.

Die errechneten **Umsatzumverteilungsquoten** auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zeigen in diesem Zusammenhang, die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines vierten Lebensmittelmarktes im Ortsteil angesichts der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation zumindest mittel- bis langfristig fraglich erscheint. Ein **erhöhter Wettbewerbsdruck** auf bestehende Mitbewerber ist die Folge. Dies betrifft aufgrund vergleichbarer Sortimentsstrukturen bzw. Betriebskonzeption vor allem den bestehenden Jibi-Supermarkt. Angesichts der Höhe der ermittelten Umverteilungsquoten (bis zu 31 %) sowie des ausgeprägten Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel ist auch eine **mögliche Betriebsaufgabe in Folge des Wettbewerbsdruck** nicht auszuschließen.

Angesichts der Tatsache, dass beide Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, kann jedoch für den bestehenden Anbieter **kein Wettbewerbschutz** formuliert werden. Eine mögliche **Angebotsverschiebung** innerhalb des Zentrums in Folge einer potenziellen Betriebsaufgabe ist aus rechtlicher Sicht per Definition **nicht als schädliche Auswirkung zu werten**, da sich das Zentrum nicht selbst schädigen kann. Zum anderen ist ein relevanter Funktionsverlust insofern nicht zu erwarten, als dass die Angebotsform Lebensmittelvollsortimenter nach wie vor innerhalb des Zentrums vorhanden wäre. Gleichwohl kann man die mögliche Angebotsverschiebung und 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 den frequenzerzeugenden Magnetbetrieb nachhaltig gestärkt werden könnten und sich zudem die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsangebots aus den Wohngebieten nördlich der B 64 tendenziell leicht verbessern würde. Auf der anderen Seite steht die **Gefahr** des Verlustes eines bedeutenden Ankermieters und Versorgungsbetriebs sowie eines entsprechenden Immobilienleerstands im Marktplatzzumfeld. Dieser Bereich stellt den Kernbereich des Ortsteilzentrums dar. Mit der aufwändigen Sanierung des öffentlichen Raumes sind hier in der jüngeren Vergangenheit hohe Investitionen getätigt worden.

Mögliche **Umverteilungsquoten in Streulagen** sind bei diesem Vorhaben **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. 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 eher unwahrscheinlich sind. Selbst im ungünstigsten Fall einer einzelnen Betriebsaufgabe in Folge der Vorhabenrealisierung wäre lediglich eine räumliche Verschiebung des Versorgungsangebots zu konstatieren.

Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts

Der geplante Standort liegt (als „angeschnittene“ Fläche) innerhalb der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts vorgenommenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und unterstützt damit das Ziel der räumlichen Konzentration non zentrenrelevanten Nutzungen auf das Clarholzer Ortsteilzentrum und ist somit grundsätzlich vertret-

bar.

Die geplante einzelbetriebliche Größenordnung ist – ungeachtet bestehender guter Angebotsausstattungen im Ortsteil – adäquat zur Nachfrage der Wohnbevölkerung im Ortsteil und unterschreitet die in den Ansiedlungsregelungen des Einzelhandelskonzepts konkretisierte Größenordnung von maximal 1.500 m² für Lebensmittelbetriebe innerhalb des Ortsteilzentrums Clarholz.

Das Vorhaben steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

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.

6.3 Vorhaben Marienfelder Straße

Beschreibung und Umsatzprognose

Für den **Standort Marienfelder Straße 35** in Clarholz ist wiederholt Investoren-Interesse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes formuliert worden. Der Vorhabenstandort liegt im nördlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteils Clarholz an der Marienfelder Straße im Einmündungsbereich Hüttenmersch. An diesem Standort war in der Vergangenheit bereits ein Lebensmittelmarkt (Fa. Jibi) ansässig, diese Nutzung wurde jedoch vor mehreren Jahren aufgegeben. Seitdem wird das Gebäude durch einen Getränkemarkt mit derzeit rund 725 m² Verkaufsfläche sowie einen Back-Shop mit rund 15 m² Verkaufsfläche genutzt. Gleichwohl wäre durch eine gültige Baugenehmigung auch ein Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von max. rd. 890 m² Verkaufsfläche jederzeit möglich.

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandorts ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnbebauung und einigen gewerblichen Einrichtungen. Durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße besteht eine gute PKW-Erreichbarkeit des Standorts. Aus den angrenzenden Siedlungsbereichen ist der Standort auch fußläufig gut erreichbar. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich – trotz der Randlage im Ortsteil – um einen **siedlungsräumlich integrierten Standort**. Ein funktionaler Bezug zum zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils ist jedoch nicht gegeben. Die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter sind die im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Clarholz“ gelegenen Lebensmittelmärkte Jibi und Aldi.

Anfang 2011 wurde eine Bauvoranfrage für ein Planvorhaben gestellt, die auf der Immobilie des derzeitigen Getränkemarktes einen Lebensmittelmarkt (Fa. Edeka) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von mindestens **1.400 bis 1.500 m²** vorsah. Diese Anfrage ist mittlerweile zurückgezogen worden, dokumentiert jedoch das wiederkehrende Investitionsinteresse, das teilweise auch Angebotsausweitungen über die genehmigte Nutzung hinaus beinhaltet.

Für diesen Standort sollen daher zwei Varianten beispielhaft geprüft werden. Zum einen die Nachnutzung des Standorts durch einen Lebensmittelmarkt im Rahmen der bereits genehmigten 890 m² Verkaufsfläche (Moderate-Case-Variante), zum anderen die Umsetzung eines Vollsortimenters in marktüblicher Größenordnung von bis zu 1.500 m² (Worst-Case-Variante).

Von der Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelvollsortimenters 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. Für die beiden Berechnungsvarianten bedeutet dies entsprechend Hauptsortimentsanteile von 710 m² (Moderate-Case) bzw. 1.200 m² (Worst-Case). Unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte kann für einen Supermarkt die-

ser Größenordnungen eine **Flächenproduktivität von rund 4.350 Euro/m²** veranschlagt werden.¹⁵ Aus diesen Annahmen lässt sich der jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe ableiten. Unter den möglichen zugrundegelegten Dimensionen des Projekts würde durch das Planvorhaben damit etwa einen **Umsatz von rund 3,1 Mio. (Moderate-Case) bzw. 5,2 Mio. (Worst-Case) Euro** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzielt werden.

Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Ortsteil Clarholz in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass der neu generierte Umsatz zum Großteil durch Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Angebote im Ortsteil generiert wird. Selbst auf Basis einer optimistischen Annahme, dass 20 % des Soll-Umsatzes durch Rückgewinnung von derzeitigen Kaufkraftabflüssen zusätzlich an den Ortsteil gebunden werden kann, blieben noch immer 2,5 – 4,2 Mio. Euro innerhalb des Ortsteils umverteilungswirksam. Dies entspricht noch immer rund 20 – 30 % des Bestandsumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Clarholzer Siedlungsbereich.

Tabelle 3: Potenzielle Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben Marienfelder Straße

	Mittlere Umsatzumverteilungen (Moderate-Case-Variante) 890 m ² - Markt		Maximale Umsatzumverteilungen (Worst-Case-Variante) 1.500 m ² - Markt	
	Monetäre Umsatzverluste	Anteil am Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe	Monetäre Umsatzverluste	Anteil am Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe
Anbieter im Ortsteilzentrum	rd. 1,9 - 2,3 Mio. Euro	18 – 23 %	rd. 3,2 – 3,9 Mio. Euro	31 – 38 %
Anbieter in Streulagen	rd. 0,6 – 0,8 Mio. Euro	11 – 14 %	rd. 1,1 – 1,3 Mio. Euro	19 – 24 %
Anbieter in nicht-integrierten Lagen	_*	_*	_*	_*
Summe	2,5 – 3,1 Mio. Euro	-	4,2 – 5,2 Mio. Euro	-

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

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

In erster Linie wären die im Ortsteilzentrum vorhandenen Lebensmittelmärkte, insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter Jibi als direkter Wettbewerber von diesen Um-

¹⁵ Quelle: EHI Retail Institute; Flächenproduktivität der Supermärkte in Deutschland von 2001 bis 2009 in Euro pro Quadratmeter

satzumverteilungen betroffen (Umverteilungsquoten zwischen 18 und 38 %).

Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

Die genannten Märkte nehmen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine wichtige Funktion als Frequenzbringer und Ankerbetriebe ein und haben mit dem umfangreichen Lebensmittelangebot eine hohe Bedeutung für die Grundversorgungsfunktion des Ortsteilzentrums.

Angesichts der durch das Planvorhaben potenziell zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten sind städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Funktionsverlusten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Clarholz“ (durch Betriebsaufgaben) in Folge der Realisierung des Planvorhabens demnach sehr wahrscheinlich.

Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts

Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Clarholz“ und weist auch keinerlei erkennbare Synergieeffekte zu diesem Geschäftszentrum auf. Das Vorhaben kann daher nicht zur Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Durch die siedlungsräumlich integrierte Lage und die teilweise bestehenden Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Clarholz kommt der Vorhabenstandort zwar grundsätzlich als möglicher Standort für ergänzende, zentrenverträgliche Nahversorgungsangebote in Frage. Zwingende Voraussetzung ist jedoch, dass die geplanten Angebote ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete dienen und durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Clarholz“ oder die wohnortnahe Versorgungssituation im Ortsteil zu erwarten sind. Beides ist für die untersuchte Größenordnung nicht der Fall: Zum ist davon auszugehen, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte (Umsatzumverteilungsquote von bis 38 %!) eine Schwächung der Angebotsstrukturen im Ortsteilzentrum mit negativen städtebaulichen Folgewirkungen durch Funktionsverluste bedingen. Zum anderen ist die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens allein aus einer wohnortnahen Versorgung des unmittelbaren Wohnumfeldes im nördlichen Clarholzer Siedlungsbereich mit Nahrungs- und Genussmitteln keinesfalls gewährleistet, da der Soll-Umsatz des Vorhabens die diesbezüglich realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung um bis um das Dreifache übersteigt (vgl. hierzu ergänzende vorhabenbezogene Untersuchung des Büros Junker und Kruse von Mai 2011).

Das Vorhaben widerspricht somit den formulierten Zielsetzungen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz!

Zusammenfassende Bewertung

Das Planvorhaben ist nicht kompatibel mit den Empfehlungen, Zielen und Ansiedlungsregeln des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Herzebrock-

Clarholz! Der Soll-Umsatz des Planvorhabens übersteigt eine realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im unmittelbaren Naheinzugsgebiet deutlich. Zudem sind hohe Umverteilungsquoten von bis zu 38 % bei den Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz zu erwarten, die dort wichtige Funktionen als Frequenzbringer und Ankerbetriebe sowie eine hohe Bedeutung für die Grundversorgung im Ortsteil haben. Entsprechend wären in Folge der Realisierung des Planvorhabens städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Funktionsverlusten sehr wahrscheinlich.

7 Fazit

Die Betrachtung der derzeitigen Angebots- und Nachfragestrukturen sowie der entwicklungsbestimmenden Faktoren zeigen für die Branche Nahrungs- und Genussmittel keine nennenswerten quantitativen Entwicklungspotenziale innerhalb des Ortsteils Clarholz. Weitere Entwicklungen sollten gemäß der im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde formulierten und politisch beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen zur funktionalen Stärkung des Ortsteilzentrums Clarholz in erster Linie im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs umgesetzt werden. Sowohl eine Entwicklung des Vorhabens am Standort Beelener Straße / Schlösserweg (Rewe) als auch am Standort Clarholz-Mitte (Jibi) sind diesbezüglich grundsätzlich vertretbar.

Beide Projekte bieten jedoch 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 Marienfelder 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.

Der Zentrale Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Clarholz ist durch das Einzelhandels-

konzept 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 Einzelhandellagen des Zentrums zu vermeiden.

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.