



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

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

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	6
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	6
2.2 Qualität der Nahversorgung	8
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung	10
2.4 Exkurs: Nicht stationärer Handel	13
3 Planstandort & Planvorhaben	14
3.1 Makrostandort	14
3.2 Mikrostandort	16
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens	20
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	21
4 Untersuchungsraum	24
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	35
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	38
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	38
6.1.1 Hauptzentrum Innenstadt	38
6.1.2 Stadtteilzentrum Lipperode	41
6.1.3 Stadtteilzentrum Esbeck	43
6.1.4 Nahversorgungslagen & solitäre Nahversorgungsstandorte	46
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	48
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	49
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	49
7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben	50
7.3 Exkurs: Randsortimente	52

7.4 Umlenkungswirkungen	54
8 Städtebauliche Bewertung	56
8.1 Bedeutung von Schwellenwerten	56
8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	59
8.2.1 Exkurs: Städtebauliche Auswirkungen bei 1.400 qm VKF	62
8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens	63
8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens	64
8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten	66
9 Bewertung weiterer Fragestellungen	69
9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt	69
9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung	71
10 Zusammenfassung	73
11 Abbildungsverzeichnis	76

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

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Lippstadt liegen Planungen zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vor. Die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Schloss-Holte Stukenbrock plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte an der Straße Am Mondschein 29 in 59557 Lippstadt. Der Discountmarkt soll um rd. 400 qm auf dann 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden.¹

Großflächige Planung

Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in Lippstadt bzw. innerhalb des Untersuchungsraumes in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEP NRW - Sachlicher Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" eintreten können.

Prüfung nach § 11
Abs. 3 BauNVO
bzw. LEP NRW

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der örtlichen Zentrenstruktur,
 - zentraler Versorgungsbereiche,
 - der wohnungsnahen Versorgung,

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

¹ Optional soll auch eine Erweiterung auf 1.400 qm geprüft werden.

- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
- zukünftiger Entwicklungspotenziale?

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Untersuchung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

Weitere Bewertungen

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Regionalplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Dezember 2015 durch die Firma HECKER beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nord-

rhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.²

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in Lippstadt bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatistische
Daten

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt – Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine, GMA 2010³
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2015

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

² Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

³ Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt befindet sich in Aktualisierung, nach Kenntnisstand der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster lag zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung allerdings noch kein öffentlich zugänglicher Entwurf vor.

Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)⁴ vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebspezifischer Flächenproduktivitäten⁵ erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation.

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Städtebauliche Analyse

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

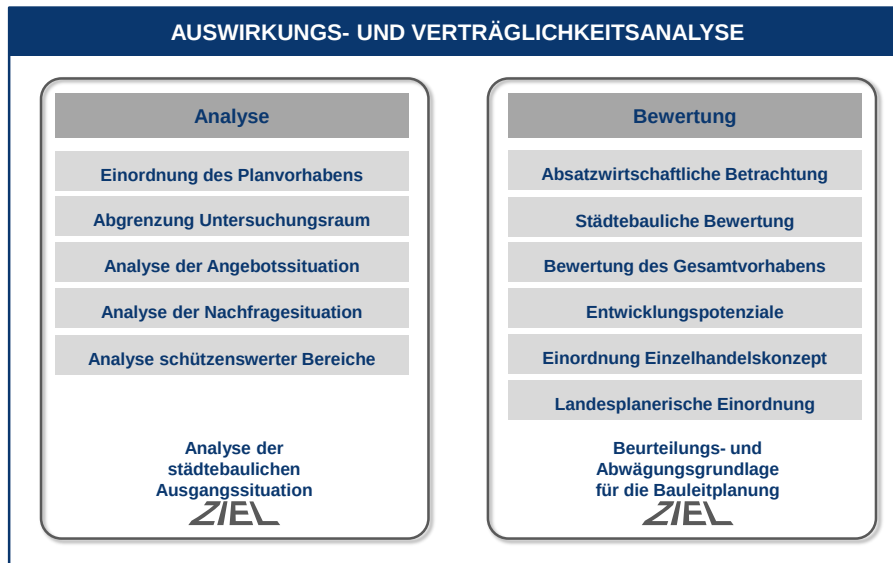
Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

⁴ Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

⁵ EHI Retail Institute, Köln 2015

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Großflächigkeitsgrenze
800 qm VKF

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

Widerlegung
„Regelvermutung“

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

Der LEP „Großflächiger Einzelhandel“ NRW greift die besondere Bedeutung der Nahversorgung für die Zentrenentwicklung explizit auf. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.

Zielvorgaben
Landesplanung

Ausnahmsweise sind diese jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich.
- Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Vom Vorhaben werden zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.2) eingegangen werden.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die so genannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.⁶

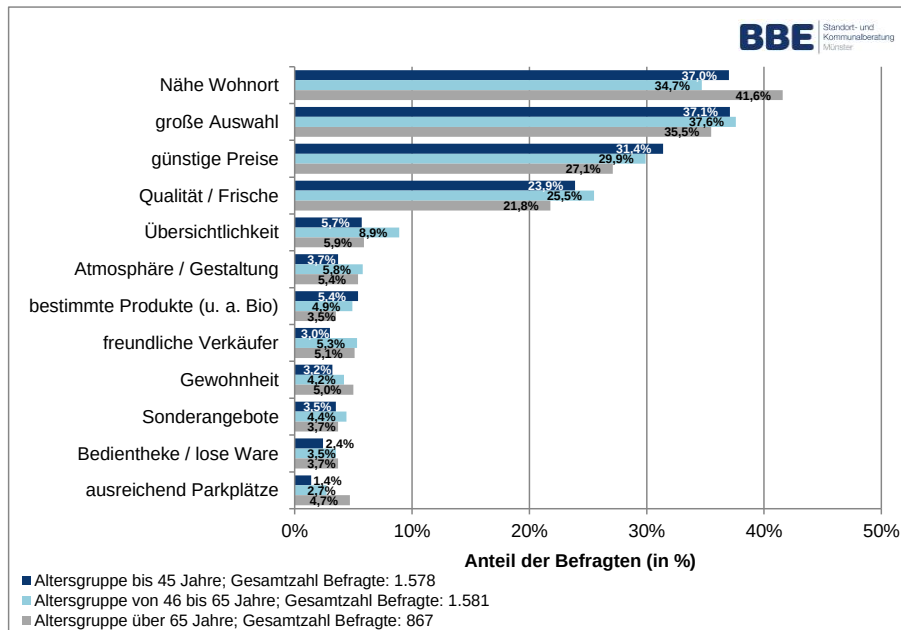
Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

sog. 35 %-Regel

⁶ Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

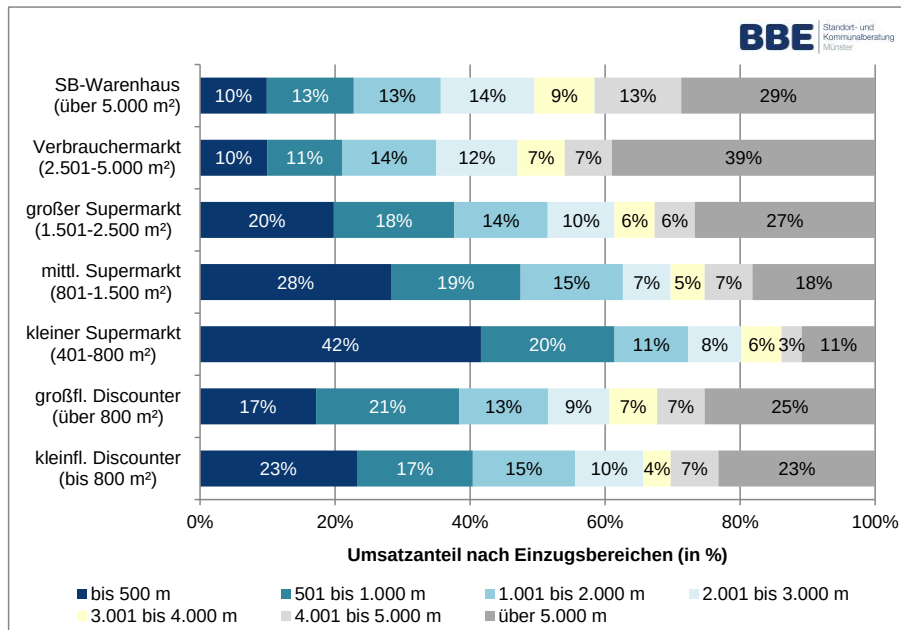
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes



Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen

Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

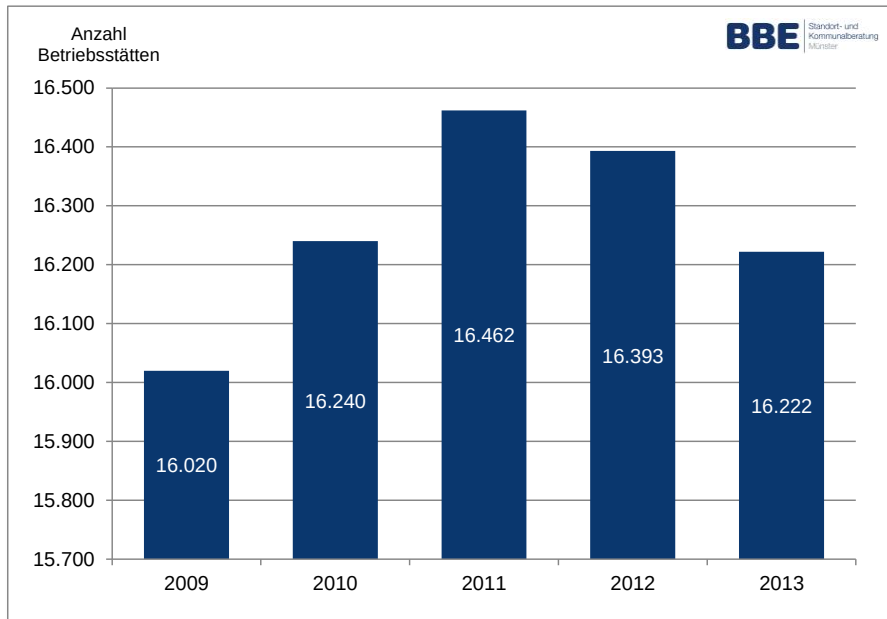
Keine rechnerische
Addition von Umsätzen

2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2012 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

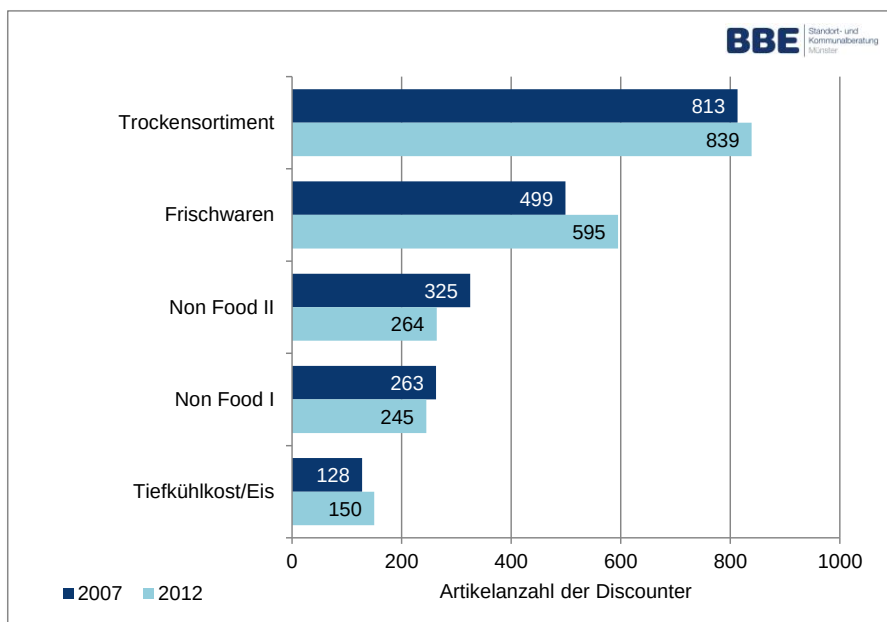
Stagnierende Anzahl
Betriebsstätten

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Veränderte
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Steigende Verkaufs-
flächenansprüche

Die Verkaufsflächenausweitungen sind insbesondere gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl⁷ führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Veränderte
Flächenleistungen

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

⁷ Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn somit aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

worst-case-Ansatz

2.4 Exkurs: Nicht stationärer Handel

Während die Bedeutung des Online-Handels in zahlreichen Sortimenten, (u. a. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik) stetig wächst, konnte der Online-Handel sich in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. Lebensmittel werden nach wie vor fast ausschließlich im stationären Handel gekauft. Der Umsatzanteil des Online-Handels liegt augenblicklich bei etwa 0,4 %⁸, wird aber angesichts der Ankündigungen nahezu aller großen Handelskonzerne deutlich steigen.

Derzeit etwa 0,4 %
Marktanteil

So liefert der weltgrößte Versender AMAZON bereits heute zumindest in den USA auch Frischeartikel und somit Produkte, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Dem setzt die Firma LIDL mit seinem Bestellservice „VORRATSBBOX“ ein Angebot entgegen, das im Gegensatz zu Amazon PANTRY zumindest derzeit keine Versandkosten erhebt.

Neben dem reinen Vertriebskanal Online-Handel haben sich, allerdings insbesondere im benachbarten Ausland wie Frankreich, neue Vertriebsformen mit Mischcharakter etabliert, die als „drive through“ bezeichnet werden. Der Verbraucher gibt hierbei seine Bestellung online ein. Diese wird dann fertig kommissioniert an einem Autoschalter zur Abholung bereitgestellt.

„drive through“

Allerdings ist die gute Nahversorgungssituation in Deutschland sicherlich dafür verantwortlich, dass bis dato eine ähnliche hohe Durchdringung des Lebensmittelmarktes wie in anderen Ländern nicht stattgefunden hat. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt somit angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

Bedeutung örtlicher
Versorgungssituation

⁸ Quelle: HDE 2015

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer langjährig etablierten Betriebsstätte⁹ an der Straße Am Mondschein 29 in 59557 Lippstadt. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

Lippstadt liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Soest zwischen dem Münsterland und dem Paderborner Land. Die Stadt grenzt östlich an die Stadt Geseke, südlich an die Stadt Erwitte, südwestlich an die Gemeinde Bad Sassendorf und im Westen an die Gemeinde Lippetal (alle Kreis Soest). Im Nordwesten liegt die zum Kreis Warendorf gehörende Gemeinde Wadersloh, im Norden die Gemeinde Langenberg und die Stadt Rietberg (beide Kreis Gütersloh) sowie im Nordosten und Osten die Städte Delbrück und Salzkotten (beide Kreis Paderborn).

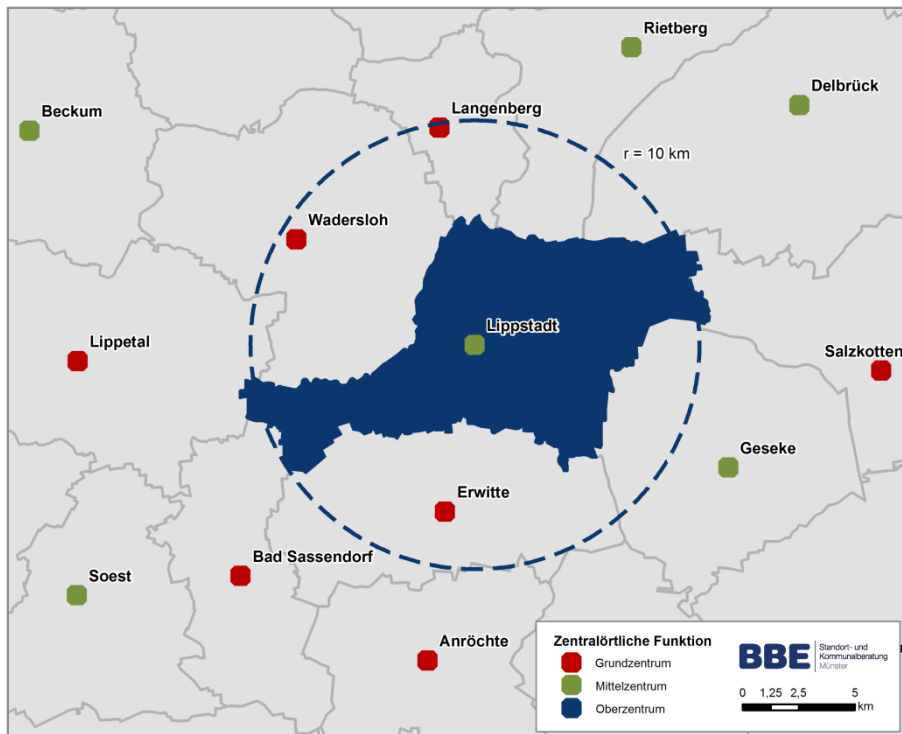
Lage im Raum

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Kreises Soest im Regierungsbezirk Arnsberg die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Ausweisung als
Mittelzentrum

⁹ Der ALDI-Markt Am Mondschein existiert am Standort seit mehr als 30 Jahren (Eröffnung 1984).

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Zum 31.12.2014 weist die Stadt 66.518 Einwohner (ohne Zweitwohnsitze) auf¹⁰, die sich auf die Kernstadt¹¹ sowie die weiteren Stadtteile Cappel, Lipperbruch, Bad Waldliesborn, Lipperode, Rebbecke, Hörste, Garfeln, Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck, Bökenförde, Overhagen, Hellingham, Herringhausen, Benninghausen, Eickelborn und Lohe verteilen, wobei rd. 58 % der Wohnbevölkerung auf die Kernstadt entfallen. Bei einer Fläche von insgesamt 113,68 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 585 Einwohnern je km².

Etwa 66.500 Einwohner

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2040 auf insgesamt rd. 65.800 Einwohner verringern.

Rückläufige
Bevölkerungsprognose

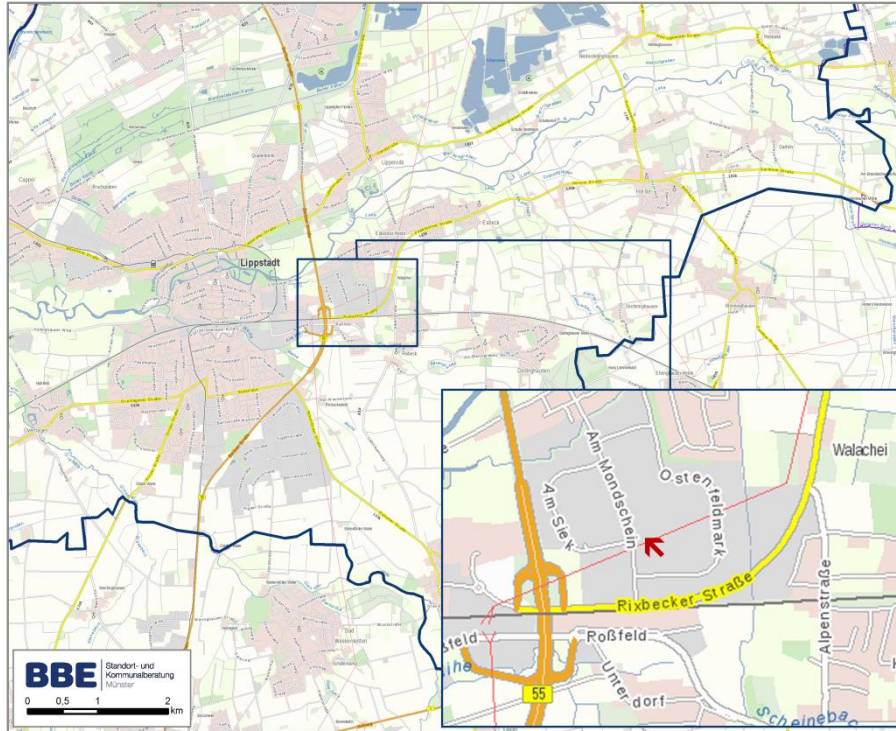
¹⁰ Amtliche Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

¹¹ Mit den statistischen Bezirken Stadtkern, LP-Nord-West, LP-Nord-Ost, LP-Süd-Ost, LP-Süd-West

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des östlichen Kernstadtgebiets von Lippstadt.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht nicht integrierte Lage im östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt im Übergang zu den weiteren Stadtteilen Esbeck und Rixbeck ein. Die Entfernung zum Innenstadtbereich von Lippstadt beträgt rd. 2 km Fahrdistanz.

Nicht integrierte Lage

Das nähere Standortumfeld wird neben weiteren Fachmärkten des Einzelhandels (u. a. GLOBUS-Baumarkt, Zweirad LÖCKENHOFF, RCG-Markt, Fachmarkt für Gartenmöbel) sowie Anbietern des atypischen Einzelhandels (insb. Autohäuser) auch durch eine gewerbliche Nutzung sowie deren Verwaltungssitze bestimmt. Der Standort weist keine nennenswerte fußläufige Anbindung auf, so dass er als vorwiegend auto-kundenorientiert einzuordnen ist.

Standortumfeld

Abb. 8: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Gewerbegebieterschließungsstraße „Am Mondschein“, die in ihrer südlichen Verlängerung einen Anschluss an die Rixbecker Straße / Paderborner Straße und damit an die westlich gelegene Kern- / Innenstadt sowie an die regional bedeutsame Bundesstraße B 55 und in östlicher Richtung an die weiteren Stadtteile von Lippstadt herstellt. In nördlicher Richtung werden das weitere Gewerbegebiet sowie der sich hieran anschließende Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils Esbeck erschlossen. Zudem besteht am Standort eine Anbindung an das städtische Radwegenetz.

Auf Höhe des Planstandorts befindet sich zudem eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit den Linien 662 und R64.

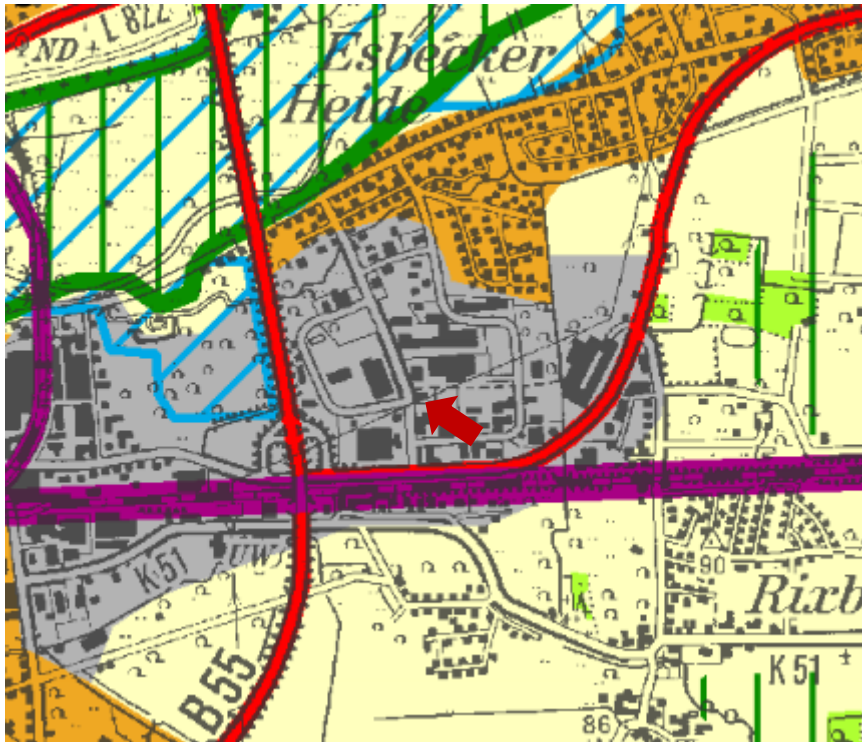
Der Regionalplan (Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) stellt für den Standortbereich einen Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) dar.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Einbindung in das
ÖPNV-Netz

Regionalplan

Abb. 9: Regionalplan



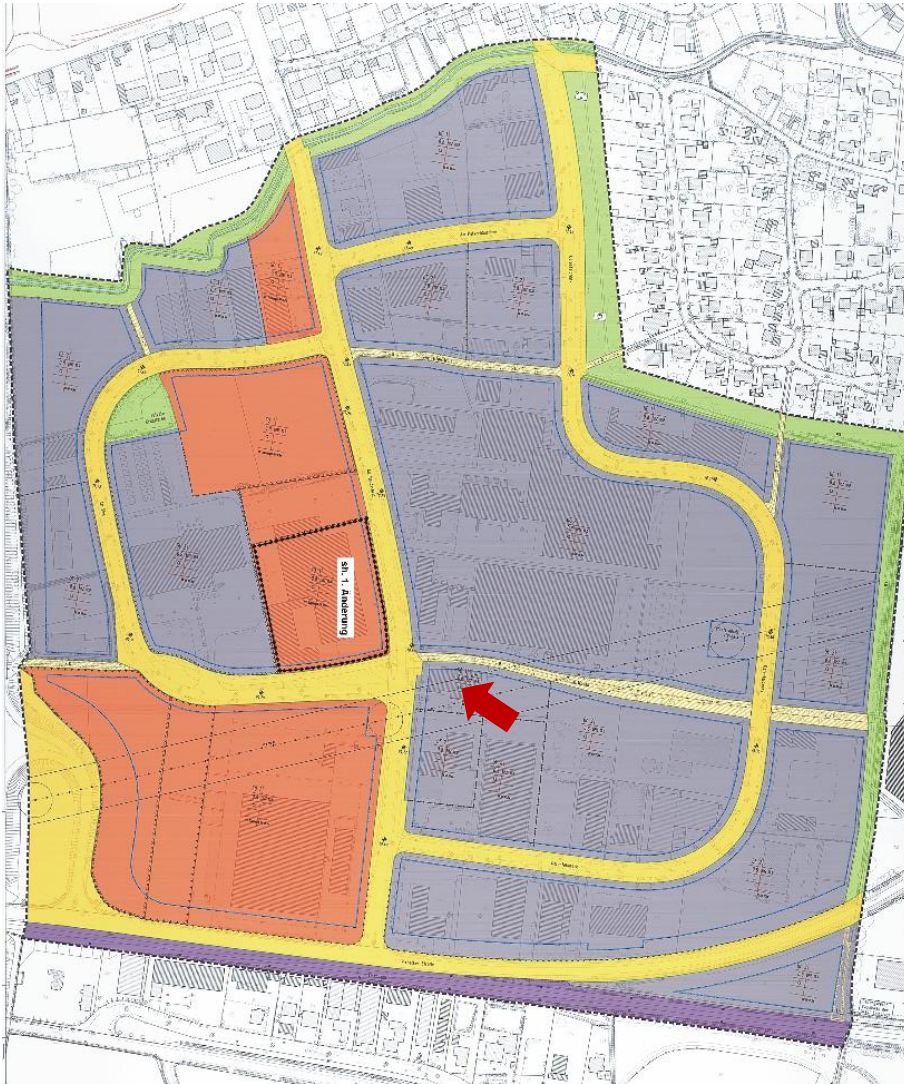
Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „gewerbliche Baufläche (987)“ ausgewiesen, wenngleich er hinsichtlich seiner tatsächlichen Nutzungsstrukturen nicht dem Charakter eines reinen Gewerbegebiets entspricht.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 „Am Mondschein“. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungen definiert, wonach lt. Bebauungsplan u. a. ein Lebensmittelmarkt mit maximal 800 qm zulässig ist.

Planungsrechtliche
Einordnung

Abb. 10: BPlan Nr. 186

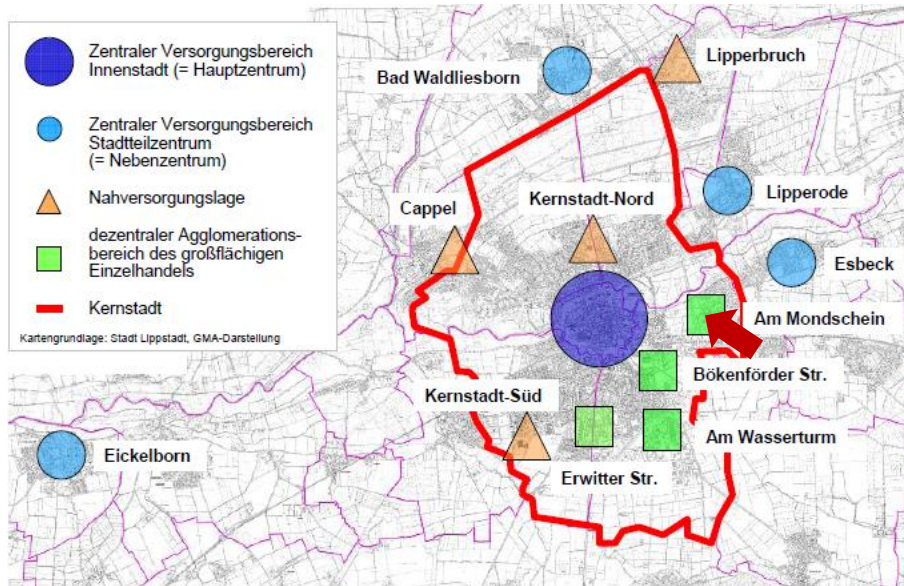


Quelle: Bebauungsplan Nr. 186 der Stadt Lippstadt; <http://www.lippstadt.de/planen>

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Lippstadt ist der Standort des Vorhabens als dezentraler Agglomerationsbereich eingeordnet worden.¹²

Einordnung in das
Zentrenkonzept

¹² Siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt – Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine, 2010; S. 26

Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Im Zuge betrieblicher Marktanpassungen soll eine Modernisierung realisiert und der Discountmarkt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Stellung und
Flächenzuschnitt

Abb. 12: Fotos Planstandort

Quelle: eigene Fotos

Die Rückseite des derzeitigen Baukörpers mit Warenanlieferung befindet sich entlang der Straße Am Mondschein, so dass der Markteingang sowie die Stellplatzanlage straßenabgewandt und damit rückwärtig hierzu liegen.

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Markteingang überwiegend vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Weitere Stellplätze befinden sich entlang des Baukörpers und damit im Bereich der Zuwegung. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 95 bis 100 Parkflächen ausreichend, jedoch aufgrund seiner autokundenorientierten Standortlage nicht großzügig bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen, d. h. es ist ein Ein- und Ausbiegen in alle Richtungen möglich.

Endanbindung

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Straße ist trotz der straßenabgewandten Ausrichtung des Baukörpers gewährleistet.

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung¹³ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.¹⁴ Es wird somit eine maximale Flächenleistung¹⁵ angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.¹⁶ Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Maximale Flächenleistung

¹³ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

¹⁴ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹⁵ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

¹⁶ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.000 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens¹⁷

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	900	75%	6.000	5.400	5.400	4.860
Non Food I	144	12%	6.000	864	5.400	778
Non Food II	156	13%	6.000	936	5.400	842
Gesamt	1.200	100%		7.200		6.480

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.3). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Erweiterungssaldo

Durch Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte kann unter Umständen eine Aufwertung des bestehenden Bestandes erfolgen. Anders als bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren ist bei Solitärstandorten durch eine Verkaufsflächenerweiterung bei ansonsten gleichbleibenden Rahmenbedingungen nicht von einer Steigerung der Flächenleistung für den bestehenden Bestand auszugehen, zumal eine Erweiterung des bestehenden Angebotes nicht stattfindet (siehe Kap. 2.3). Die zusätzlichen Flächen werden insbesondere für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. verwendet und führen zu prozentual geringeren Umsatzsteigerungen. Aus Gründen der Maximalbetrachtung soll für den Flächensaldo der Höchstwert angesetzt werden, auch wenn er in der wirtschaftlichen Realität so nicht eintreten wird.

Keine Aufwertung des Bestandes

¹⁷ Bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm würde sich die absatzwirtschaftliche Gesamtleistung auf rd. 8,4 Mio. € erhöhen.

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos¹⁸

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	300	75%	6.000	1.800	5.400	1.620
Non Food I	48	12%	6.000	288	5.400	259
Non Food II	52	13%	6.000	312	5.400	281
Gesamt	400	100%		2.400		2.160

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 400 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,4 Mio. € generieren.

Maximal 2,4 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (348 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹⁹ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel²⁰) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 52 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

Etwa 87 % nah-
versorgungsrelevant

¹⁸ Bei einer Flächendimensionierung von 1.400 qm würde sich die absatzwirtschaftliche Leistung im Saldo auf dann rd. 3,6 Mio. € belaufen.

¹⁹ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

²⁰ Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

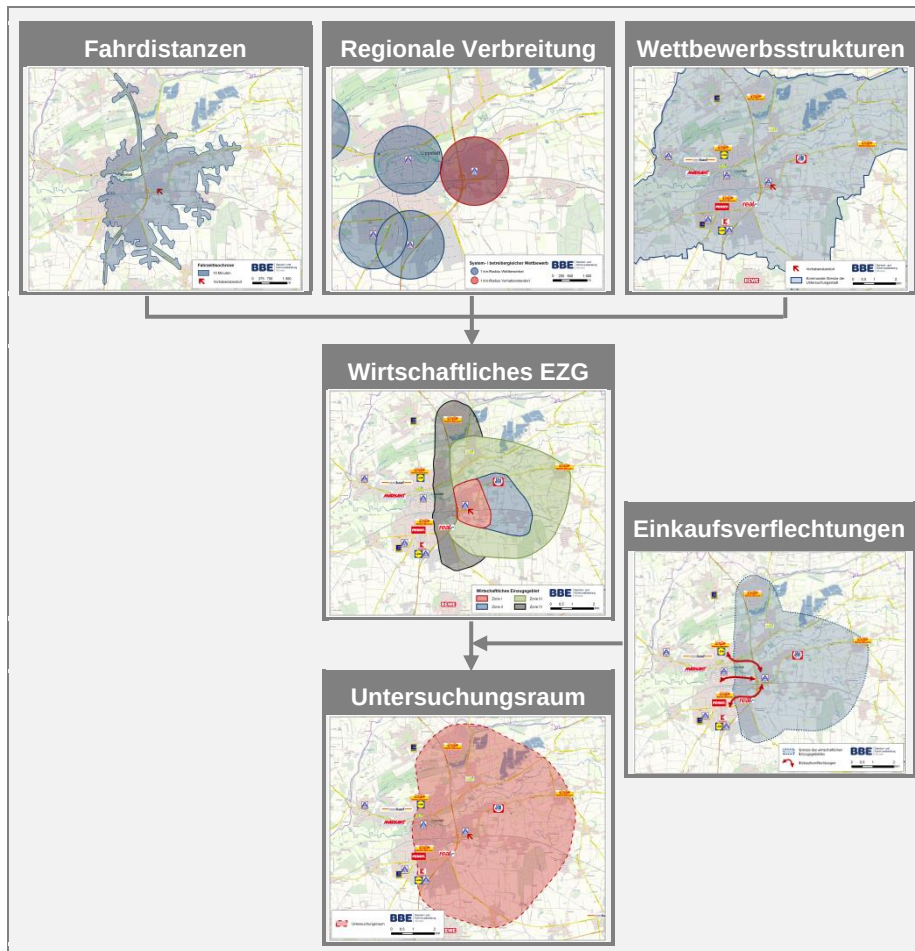
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

Anhaltspunkte zur
Festlegung des Unter-
suchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

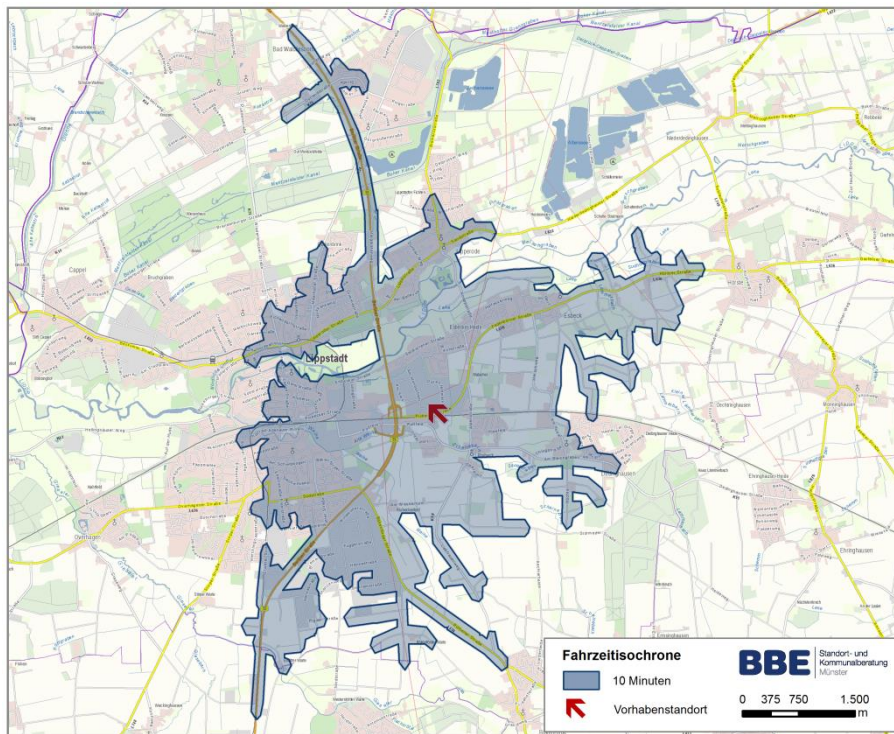
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht vorhandenem Wettbewerb innerhalb des Naheinzugsbereiches aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-Fahrisonochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum
Nahbereich

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

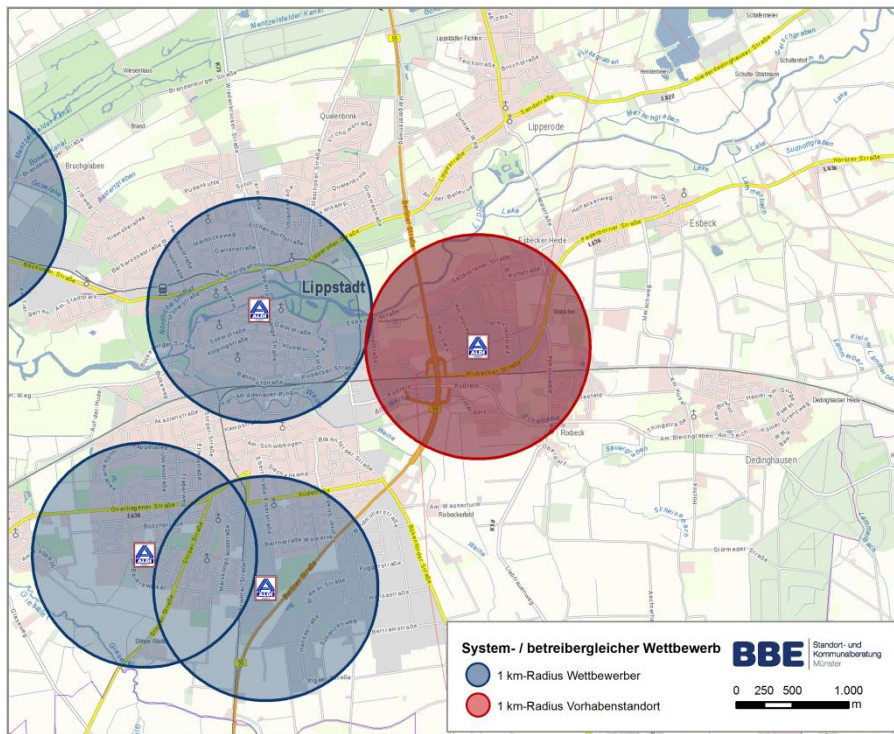
Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus spielen die weiteren Betriebsstätten des Betreibers im Stadtgebiet eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit eigene Einzugsgebiete generieren.

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

Abb. 17: Radiale Abgrenzung ($r=1\text{ km}$) betreibergleicher Märkte

Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Daneben stellen weitere Angebotsstätten innerhalb des Stadtgebiets mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld

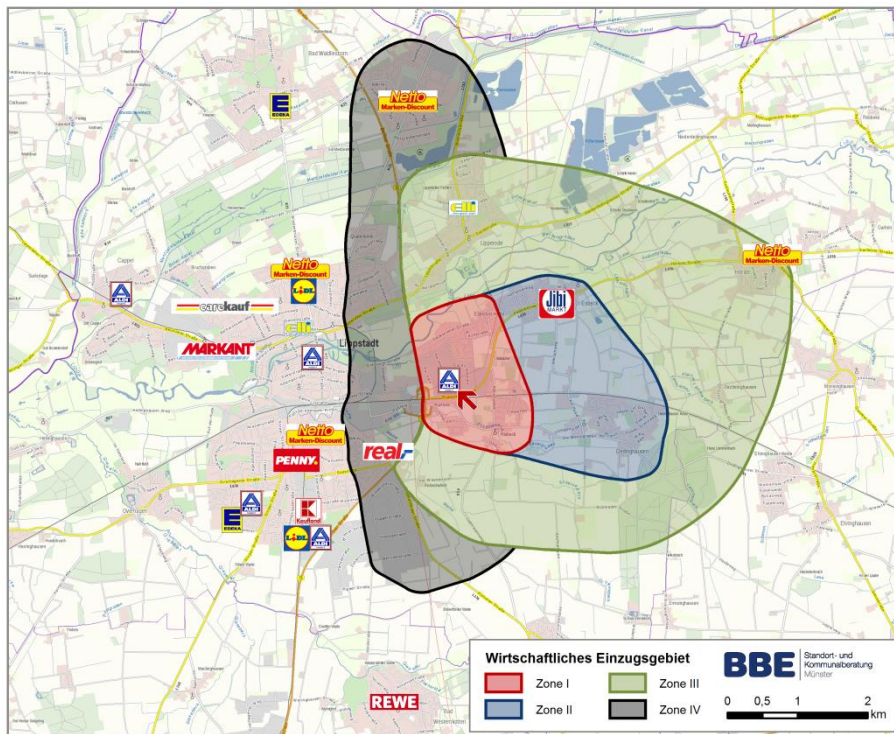


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

Ergebnis: Abgrenzung
wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

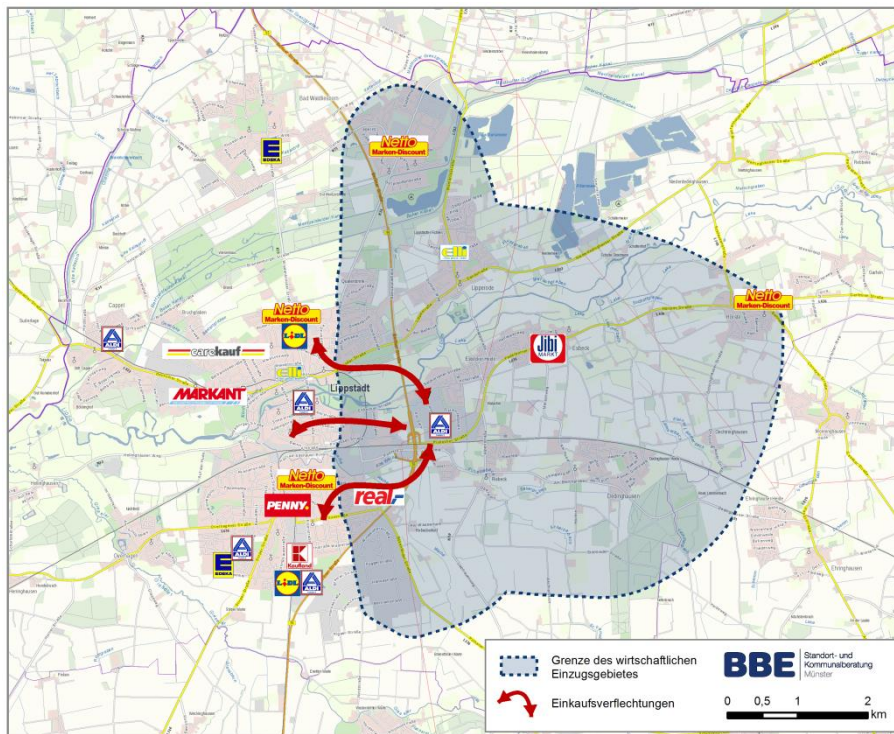
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des östlichen Stadtgebiets eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die weiteren Siedlungsbereiche von Lippstadt, wenn überhaupt, nur eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, aus der Aufwertung des Angebotes Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Berücksichtigung von
Einkaufsverflechtungen

Abb. 20: Einkaufsverflechtungen



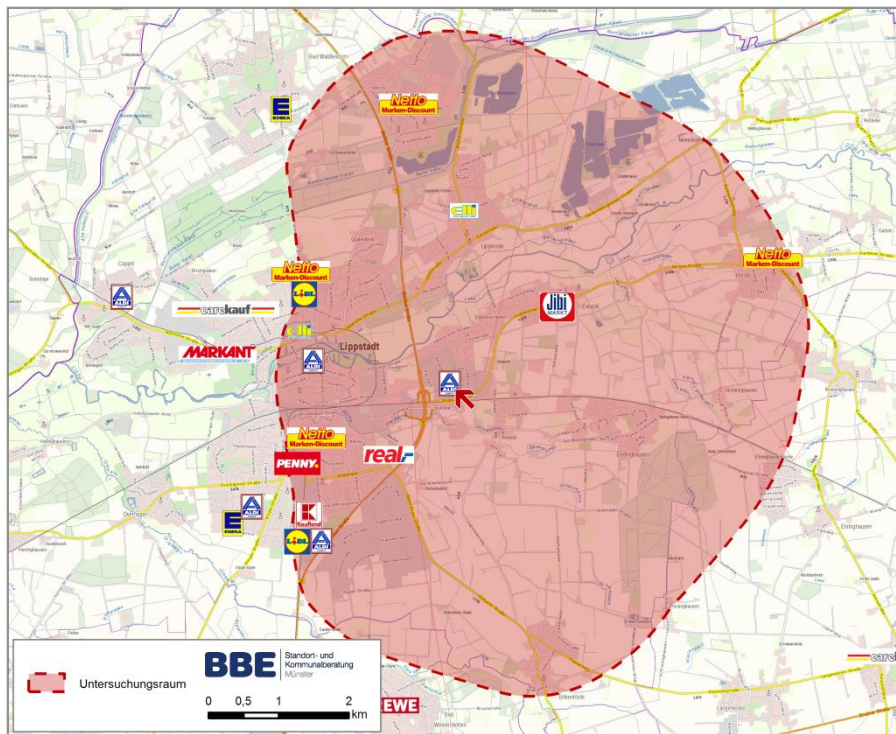
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.²¹

Abgrenzung
Untersuchungsraum

²¹ Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Abb. 21: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es handelt sich somit um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

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

Gefahr des
„Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Stadtkern
- Kernstadt Nord-Ost
- Kernstadt Süd-Ost
- Lipperbruch
- Lipperode

- Rebbeke
- Hörste
- Esbeck
- Dedinghausen
- Rixbeck
- Bökenförde

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Kritische Würdigung
begrenzender
Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche²²) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach
Lagequalitäten

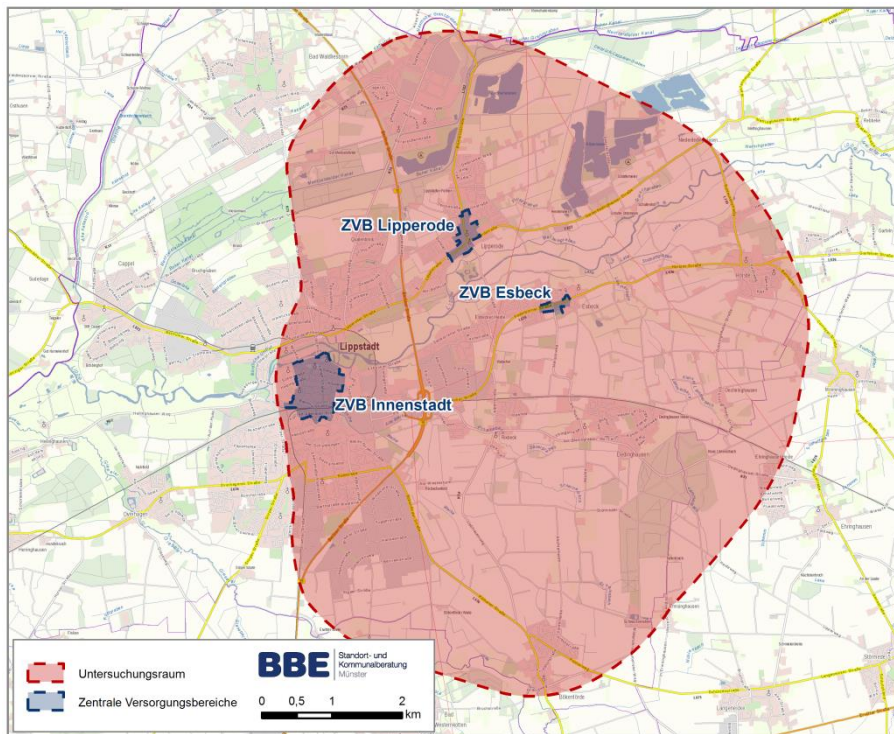
Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

Standortkategorien

- Hauptzentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum Lipperode
- Stadtteilzentrum Esbeck

²² Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 22: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die Nahversorgungslagen sowie die weiteren integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung einbezogen.

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die dezentralen Agglomerationsbereiche sowie die nicht integrierten Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht als schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen.

Nahversorgungslagen

Dezentrale Agglomerationsbereiche;
sonstige Standorte

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfstträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben²³ zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2015/2016 pro Kopf insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 23: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.014
Bäckerei / Metzgerei	288
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261
Gesamt	2.564

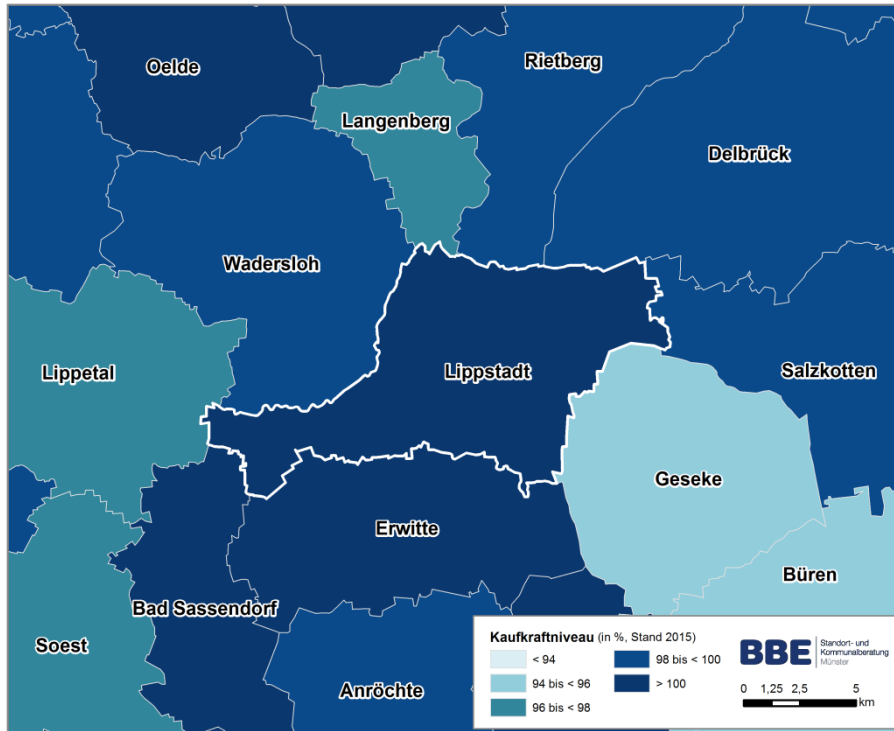
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2015/2016 in der Stadt Lipstadt eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,79 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 0,79 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

²³ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 24: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016; © GeoBasis-DE / BKG 2016

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 87,9 Mio. € für das Jahr 2015/2016.²⁴

Kaufkraftpotenzial

²⁴ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 25: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Stadtkern	5.292	15,6%	100,79	10.737	1.540	1.398	13.676
Kernstadt Nord-Ost	5.244	15,4%	100,79	10.640	1.526	1.386	13.552
Kernstadt Süd-Ost	8.005	23,5%	100,79	16.242	2.329	2.115	20.687
Lipperbruch	2.433	7,2%	100,79	4.936	708	643	6.287
Lipperode	4.142	12,2%	100,79	8.404	1.205	1.095	10.704
Rebbeke	540	1,6%	100,79	1.096	157	143	1.395
Hörste	1.621	4,8%	100,79	3.289	472	428	4.189
Esbeck	2.200	6,5%	100,79	4.464	640	581	5.685
Dedinghausen	1.832	5,4%	100,79	3.717	533	484	4.734
Rixbeck	1.143	3,4%	100,79	2.319	333	302	2.954
Bökenförde	1.554	4,6%	100,79	3.153	452	411	4.016
Gesamt	34.006	100%		68.997	9.895	8.986	87.879

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015/2016

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

Schützenswerte
Standortbereiche im
Untersuchungsraum

- Hauptzentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum Lipperode
- Stadtteilzentrum Esbeck

Im Rahmen der Untersuchung gilt es die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die Nahversorgungslagen bzw. integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung in die Modellrechnung einbezogen worden.

Sonstige Standortlagen

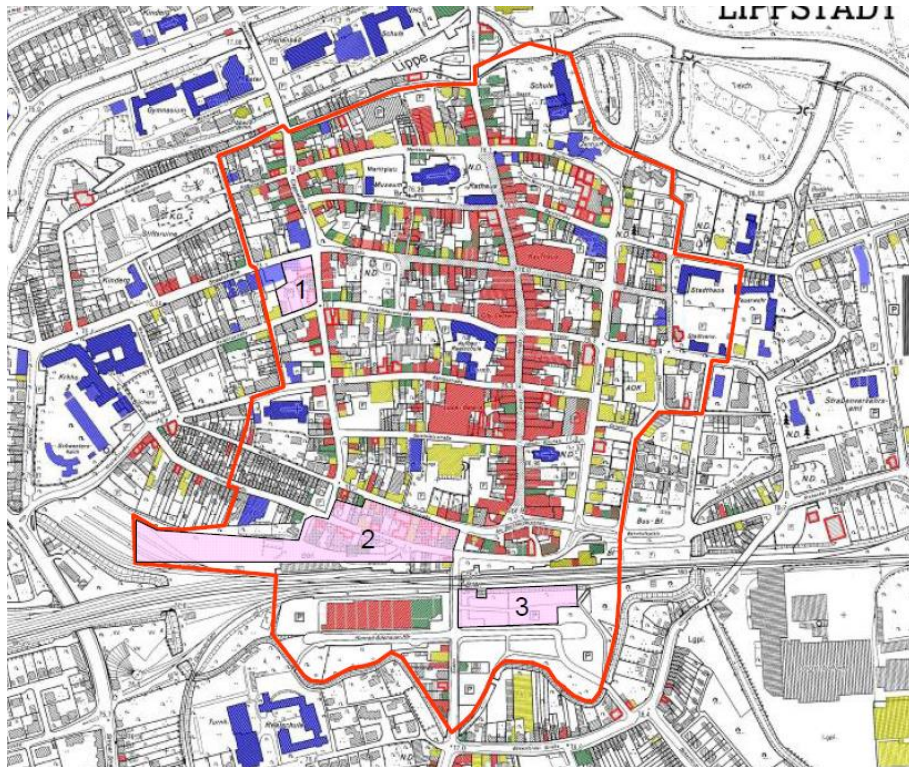
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

6.1.1 Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum der Stadt Lippstadt erstreckt sich im Wesentlichen vom Lippertor / Ecke Mühlenstraße im Norden entlang der Lange Straße sowie der Parallelstraßen über den Konrad-Adenauer-Ring hinweg bis einschließlich zum Südertor im Süden sowie im Westen ab der Cappelstraße bis etwa zum Ostwall bzw. Luisenstraße im Osten und umfasst damit den gesamten Altstadt kern einschließlich des Bereiches Südertor.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Innenstadt

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Das Hauptzentrum ist gekennzeichnet durch eine hohe Nutzungsdichte / -vielfalt öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen und übernimmt damit mittelzentrale Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt von Lippstadt sowie darüber hinaus für das angrenzende Umland. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, und hier im Besonderen im Bereich der persönlichen Ausstattung (Textilien, Schuhe etc.). Neben einzelnen größeren Betriebseinheiten insbesondere des filialisierten Einzelhandels (z. B. C&A, H&M, MEDIA-MARKT) wird das Angebot zudem um Fachmärkte, um kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen ergänzt.

Der höchste Einzelhandelsbesatz innerhalb der Innenstadt von Lippstadt erstreckt sich entlang der Lange Straße als Haupteinkaufslage. Zudem konnten sich in den letzten Jahren im Bereich Südertor großflächige Einzelhandelsnutzungen (u. a. MEDIA-MARKT) zusammen mit Freizeiteinrichtungen (u. a. CINEPLEX) entwickeln. In den Randbereichen der gewachsenen Innenstadt nimmt die Besatzdichte hingegen ab.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 27: Fotos Hauptzentrum Innenstadt

Quelle: eigene Fotos

Der Innenstadtbereich verfügt aufgrund seiner verkehrsberuhigten Gestaltung bzw. Ausgestaltung als Fußgängerzone und sein städtebaulich insgesamt attraktives Erscheinungsbild über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität. Hervorzuheben ist hier im Besonderen der Rathausplatz mit seinen historischen Bebauungsstrukturen.

Städtebauliche
Qualitäten

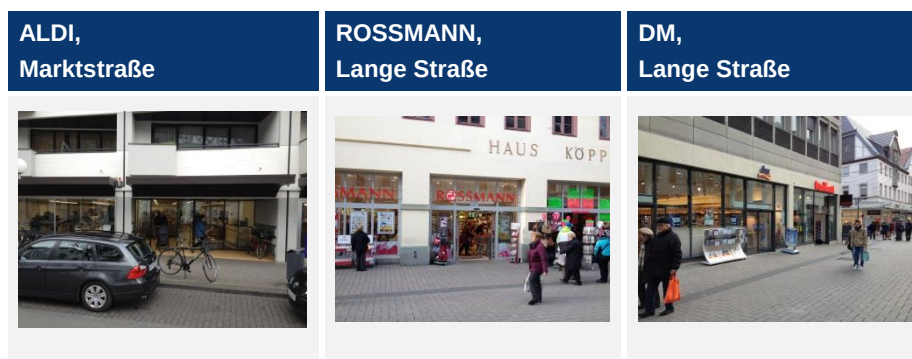
Abb. 28: Fotos städtebauliches Erscheinungsbild

Quelle: eigene Fotos

Wesentliche vorhabenrelevante Magnetbetriebe für die Innenstadt sind eine Discounterfiliale des Betreibers ALDI sowie die beiden Drogeriefachmärkte der Betreiber ROSSMANN und DM. Ergänzende Angebotsstrukturen der Nahversorgung finden sich zudem vorrangig im Ladenhandwerk.

Nahversorgungs-
relevante
Magnetbetriebe

Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Die ALDI-Filiale als wesentlicher Wettbewerbsstandort befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des Haupteinkaufsbereichs der Stadt. Der Markt weist hierbei für innerstädtische Lagen typische Standort- und Betriebseigenschaften auf. Neben einer gewissen Nahversorgungsfunktion zielt der Markt auf Frequenzumsatzeffekte eines deutlich größeren Einzugsbereichs ab und unterscheidet sich damit hinsichtlich der Versorgungsfunktion vom Planvorhaben.

ALDI, Marktstraße

Insgesamt finden sich in der Innenstadt 33 Betriebe mit rd. 2.500 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als befriedigend bezeichnet werden kann, wenngleich ein größerer Lebensmittelvollversorgermarkt fehlt.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²⁵

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum mit seinem historisch geprägten Stadtbild kann durch eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt seiner mittelfunktionalen Versorgungsfunktion gerecht werden.
- Es kann insgesamt eine stabile städtebauliche Ausgangssituation im Kernbereich der Innenstadt konstatiert werden, mit abnehmender Besatzdichte in den Randbereichen.

Fazit

6.1.2 Stadtteilzentrum Lipperode

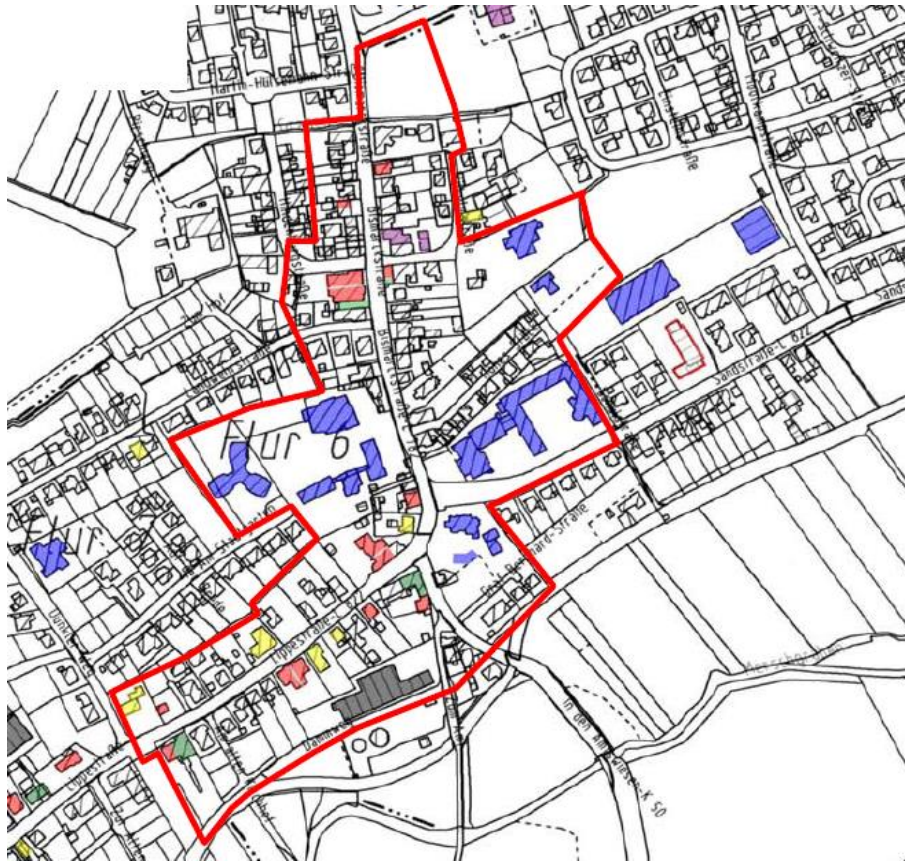
Das Stadtteilzentrum in Lipperode erstreckt sich im Wesentlichen vom ELLI-Markt im Norden entlang der Bismarckstraße bis zum Kreuzungsbereich Sandstraße / Lippestraße sowie darüber hinaus entlang der Lippestraße in südwestlicher Richtung bis zur Einmündung Dunkler Weg

Räumliche Ausdehnung

²⁵ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

und umfasst damit alle wesentlichen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils.

Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Lipperode



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Dieser Bereich übernimmt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für die Stadtteile Lipperode und Rebbeke. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Stadtteilzentrum weist insgesamt allerdings nur eine geringe Nutzungsmischung einzelner, kleinteiliger Fachgeschäfte z. T. auch mit untersuchungsrelevanten Angeboten (insb. Ladenhandwerk) sowie ergänzender Nutzungen und damit auch nur einen mäßigen Zentrencharakter auf. Flächengrößter Anbieter ist ein Lebensmittelvollsortimenter im Norden des gewachsenen Ortskerns, welcher die wohnungsnah Grundversorgung mit Frequenzwirkung für weitere ansässige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sichert. Die weiteren Angebotsstrukturen des Einzelhandels finden sich wiederum eher im südlichen Abschnitt der Bismarckstraße.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 31: Fotos Stadtteilzentrum Lipperode

Quelle: eigene Fotos

Der vorgenannte Lebensmittelmarkt des Betreibers ELLI als wesentlicher Magnetbetrieb verfügt über eine moderne Betriebsanlage und ist damit wettbewerbs- und leistungsfähig aufgestellt.

Magnetbetrieb

Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich in der Ortslage 6 Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung als ausreichend bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

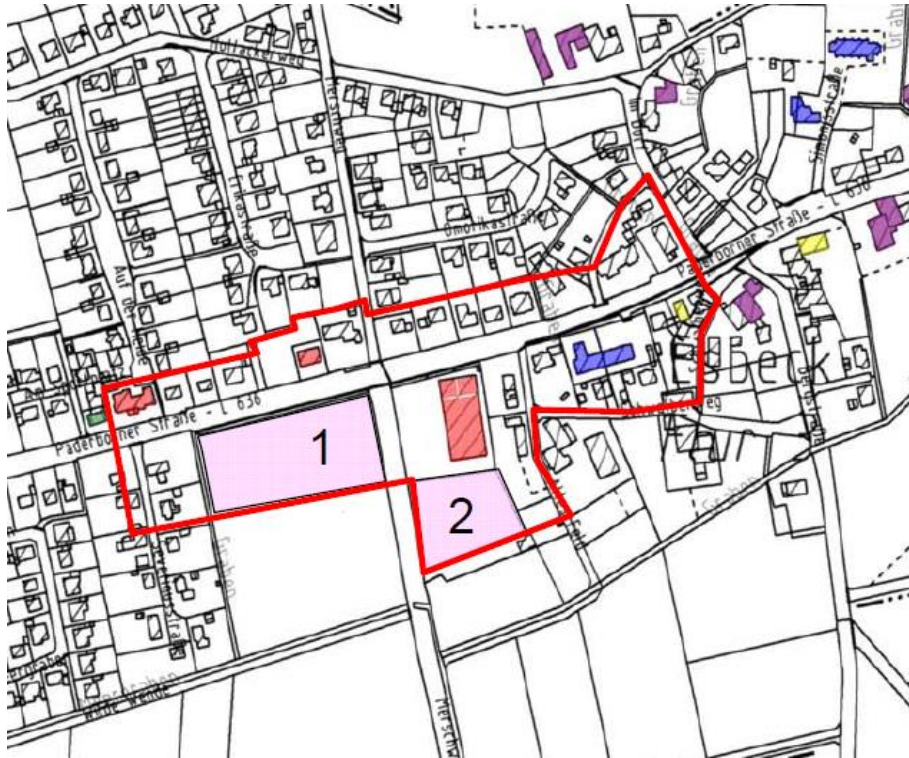
- Das Stadtteilzentrum kann seine Versorgungsfunktion im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung für das zugeordnete Versorgungsgebiet im Wesentlichen erfüllen.

Fazit

6.1.3 Stadtteilzentrum Esbeck

Das Stadtteilzentrum in Esbeck erstreckt sich von der Einmündung Am Sportplatz im Westen entlang der Paderborner Straße bis etwa zur Einmündung Im Dorf im Osten.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Esbeck

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

Die siedlungsstrukturelle bzw. städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch einen ländlich geprägten Wohnsiedlungsbereich mit geringer Ausprägung der Versorgungsstrukturen. Innerhalb des Standortbereichs befinden sich ein straßenflankierender Geschäfts- und Dienstleistungsstreubesatz und ein ausschnittsweises Angebot der öffentlichen Infrastruktur bei einer geringen städtebaulichen Verdichtung bzw. fehlenden baulich geprägten Ortsmitte. Das Stadtteilzentrum weist somit nur einen rudimentären Besatz bestehend aus einem Supermarkt des Betreibers JIBI mit Vorkassenzone sowie einzelnen, kleinteiligen Fachgeschäften in Streulage und nur wenigen ergänzenden Nutzungen und damit keinen nennenswerten Zentrencharakter auf.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Die in 2010 ausgewiesenen Potenzialflächen werden aktuell zudem einer Wohnnutzung zugeführt (Nr. 1) bzw. sind bis heute nicht entwickelt worden (Nr. 2). Vor diesem Hintergrund sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellten Kriterien gegenwärtig nicht (vollumfänglich) erfüllt.²⁶ Die maßgebliche Einordnung dieses Standortbereichs erfolgt in

Einordnung ZVB?

²⁶ Die Beurteilung fußt auf der derzeitigen Situation ohne Berücksichtigung etwaiger Entwicklungsoptionen.

den weiteren Ausführungen allerdings anhand des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010.²⁷

Abb. 34: Fotos Stadtteilzentrum Esbeck



Quelle: eigene Fotos

Wesentlicher Magnetbetrieb für diesen Standortbereich ist o. g. JIBI-Supermarkt, der die wesentliche stadtteilbezogene Versorgungsfunktion sicherstellt. Der Markt verfügt über eine befriedigende Betriebsanlage mit ausreichenden Stellplätzen, so dass dieser auch in die weiter östlich bzw. südlich angrenzenden Ortsteile ausstrahlt und für die hier ansässige Wohnbevölkerung eine Einkaufsoption darstellt.

Magnetbetriebe

Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigenes Foto

Insgesamt finden sich in der Ortslage 5 vorhabenrelevante Betriebe mit etwa 1.200 qm Verkaufsfläche, so dass zumindest die wesentliche Grundversorgung sichergestellt ist.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Das Stadtteilzentrum weist nur einen rudimentären Einzelhandelsbesatz mit nur wenigen ergänzenden Nutzungen und damit keinen

Fazit

²⁷ Kenntnisse zur Einordnung dieses Standortbereichs im Rahmen der derzeit laufenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes liegen nicht vor.

nennenswerten Zentrencharakter auf.

- Der hier ansässige Lebensmittelmarkt übernimmt jedoch eine wesentliche Versorgungsfunktion im Sinne einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung und ist von daher schützenswert.

6.1.4 Nahversorgungslagen & solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen²⁸ werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht unmittelbar innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Sie sind somit ebenfalls schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hervorzuheben sind zum einen die im Einzelhandelskonzept 2010 ausgewiesenen Nahversorgungslagen und damit die Standorte u. a. nachfolgender Lebensmittelmärkte²⁹:

- LIDL, Wiedenbrücker Straße
- NETTO, Bastertweg
- NETTO, Ostlandstraße

Die Märkte verfügen über grundsätzlich discounttypische Betriebsanlagen bei ausreichender Stellplatzanzahl, wenngleich sich im Zuge betrieblicher Marktanpassungen auch hier mittelfristig etwaige Erweiterungsabsichten einstellen können, um den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Nahversorgungslagen

²⁸ Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

²⁹ Siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010; S. 25 bzw. S. 27ff; hier die Lagen im Untersuchungsraum

Abb. 36: Beispiele für Nahversorgungslagen

Quelle: eigene Fotos

Neben den Nahversorgungslagen tragen die nachfolgenden Lebensmittelmärkte ebenfalls zur flächendeckenden, wohnungsnahen Nahversorgung bei, wenngleich diese im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2010 zunächst keine Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen haben bzw. zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht am Markt gewesen sind:

- NETTO, Hörster Straße
- NETTO, Erwitter Straße
- PENNY, Overhagener Straße
- ELLI, Am Nordbahnhof

Sonstige integrierte
Standortlagen

Abb. 37: Beispiele für sonstige integrierte Lagen von Lebensmittelmärkten

Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in kleineren Lebensmittelmärkten sowie sonstigen Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

Sonstige Angebots-
strukturen

Abb. 38: Beispiel für sonstige Angebotsstrukturen



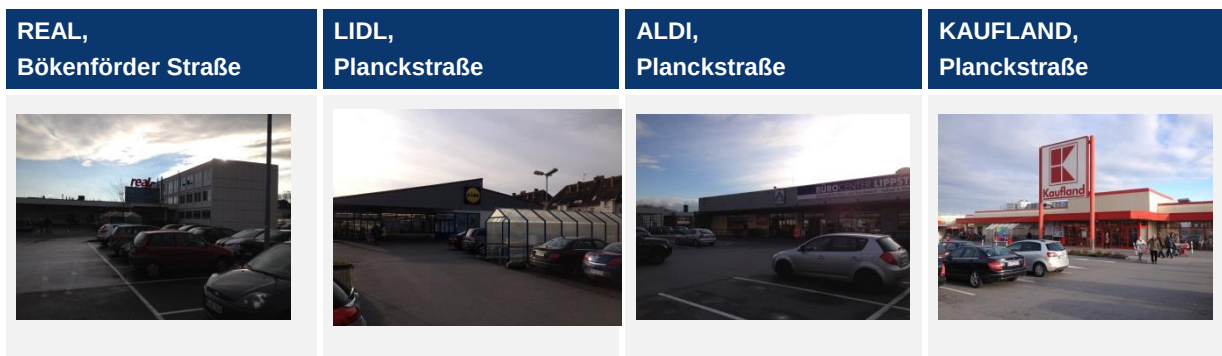
Quelle: eigenes Foto

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung bzw. Abwägung relevant sind. Hierzu zählen im Besonderen die dezentralen Agglomerationsbereiche.

Sonstige Lagen

Abb. 39: Beispiel für nicht integrierte Lagen / dezentrale Agglomerationsbereiche



Quelle: eigene Fotos

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Gravitationsmodell

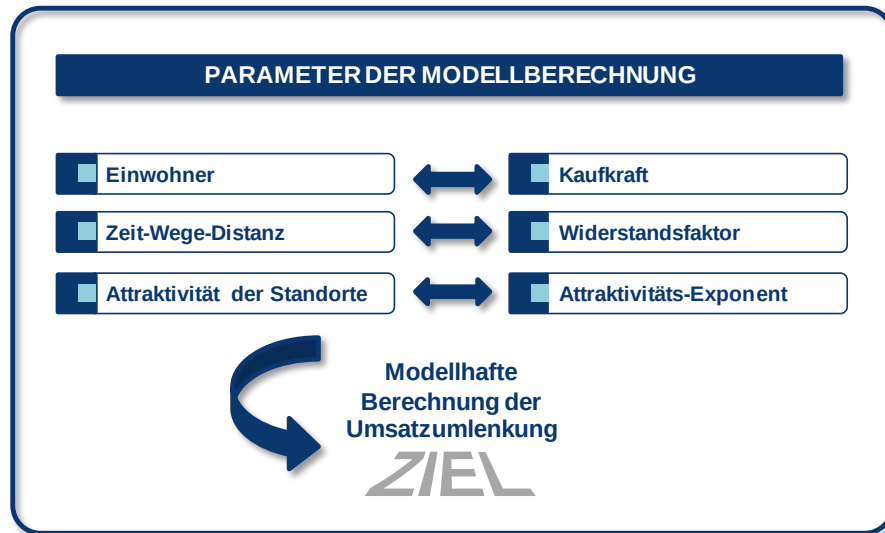
Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Modellparameter

Abb. 40: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung³⁰ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

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

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das

Neue Verflechtungen

³⁰ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

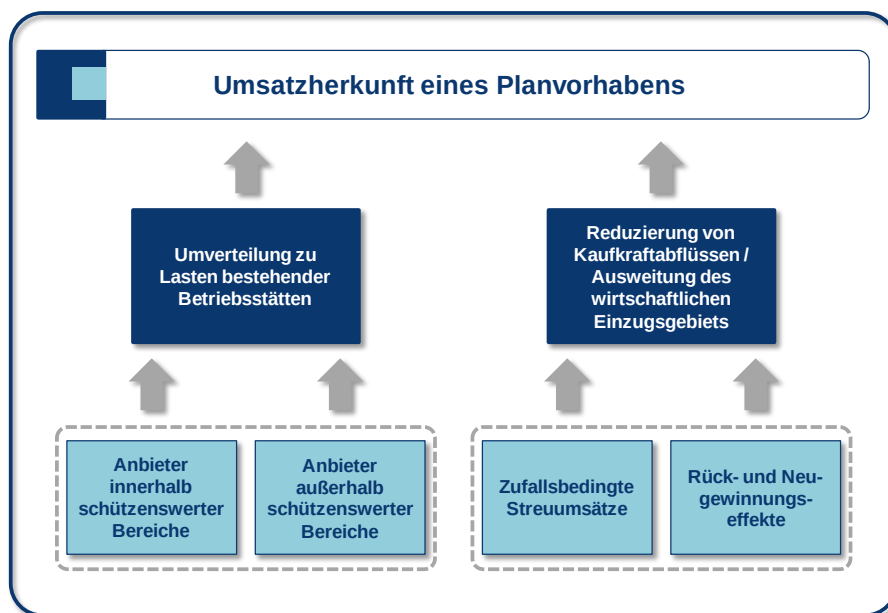
vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, so genannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

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

Streuumsätze

Abb. 41: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungszusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 Exkurs: Randsortimente

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 2,4 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo).

Maximal 2,4 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente einzuordnen.
- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente näher betrachtet werden.

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Randsortimente

Abb. 42: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma ALDI, 2016

In den Abbildungen 13 und 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 312.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsfächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung
möglich

7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar³¹, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Abb. 43: Umlenkungswirkungen³²

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Stadtteilzentrum Esbeck	5	1.200	4.450	223	5,0%	201	4,5%
Stadtteilzentrum Lipperode	6	1.200	4.350	169	3,9%	152	3,5%
Nahversorgungslagen - EZG	5	900	3.750	80	2,1%	72	1,9%
sonstige Standortlagen - EZG	6	800	3.650	95	2,6%	85	2,3%
dezentrale Agglomerationsbereiche - EZG	10	4.600	17.500	525	3,0%	473	2,7%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
Hauptzentrum Innenstadt	33	2.500	16.700	161	1,0%	145	0,9%
Nahversorgungslagen - U-Raum	4	1.800	7.650	148	1,9%	133	1,7%
sonstige Standortlagen - U-Raum	13	3.200	12.600	190	1,5%	171	1,4%
dezentrale Agglomerationsbereiche - U-Raum	9	6.200	29.000	288	1,0%	259	0,9%
Streuumsätze	---	---	---	209		188	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

³¹ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

³² Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streuumsätze

8 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten städtebaulichen Umlenkungswirkungen im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

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

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie³³ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.³⁴ Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.³⁵ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“

Rechtsprechung

³³ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

³⁴ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

³⁵ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.³⁶

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrumschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Funktionsstörung

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgeabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative

³⁶ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen bzw. zentren-schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein³⁷:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandels-geschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leer-ständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funkti-onsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion ge-nerell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenom-men werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Ge-schäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leer-stände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städte-bauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich ge-genüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fort-bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirt-schaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen um-schlagen.

Umschlagen der
Umlenkungen

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grund-sätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich rele-vanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.
- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizier-te Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.

³⁷ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und entziehen sich einer Abwägung.

Um auch die unterhalb des 10 %-Schwellenwertes mögliche Folgewirkungen zu erfassen, soll die städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung bereits ab einer Umlenkung von 7 % vorgenommen werden.

Abwägungsrelevante
Spannbreite

8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen, wobei zunächst die Standortlagen³⁸ im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bewertet werden:

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Stadtteilzentrum Esbeck zu Umlenkungseffekten von maximal 5,0 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

Stadtteilzentrum Esbeck

Absatzwirtschaftlich betroffen ist im Besonderen der JIBI-Supermarkt, der eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsteil Esbeck wie auch für angrenzende Siedlungsräume übernimmt. Der JIBI-Markt befindet sich jedoch bereits heute im Wettbewerb mit dem Erweiterungsvorhaben. Durch die Erweiterung eines bereits seit Jahren etablierten Discounters ist somit nicht von einem Marktaustritt des JIBI auszugehen, zumal die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet werden.

JIBI-Markt, Esbeck

Eine wesentliche Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums und damit zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Lipperode finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze.

Stadtteilzentrum
Lipperode

Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier vorrangig der örtliche ELLI-Markt. Der in der jüngeren Vergangenheit neu positionierte Markt verfügt über eine moderne Betriebsanlage. Der Markt ist zudem kon-

ELLI, Lipperode

³⁸ In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

zeptionell auf die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Lipperode ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Stadtteils nur bedingt auswirkt.

Zentrenschädliche Auswirkungen sind somit auch für das Stadtteilzentrum Lipperode nicht zu erwarten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 2,1 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, zumal der absolute Wert nur knapp oberhalb definierter Messbarkeitsschwelle von 50 T€ liegt.

Nahversorgungslagen
EZG

Neben den kleinteiligen Angebotsstrukturen u. a. des Ladenhandwerks ist hier namentlich der NETTO-Markt im Stadtteil Lipperbruch anzuführen. Dieser ist auf die Versorgung seines Stadtteils ausgerichtet, so dass auch aufgrund der bereits sehr großen räumlichen Entfernung nur begrenzte absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte zu erwarten sind und sich hieraus keine Zentrenschädlichkeit ergibt.

NETTO, Lipperbruch

- Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet bewegen sich bei max. 2,6 % und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.

Sonstige Lagen EZG

Auch hier handelt es sich vorrangig um eine Discountfiliale des Betreibers NETTO, hier im Stadtteil Hörste. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung erschließen beide Märkte allerdings z. T. ein anderes wirtschaftliches Einzugsgebiet, wobei der NETTO-Markt neben seiner Versorgungsfunktion für Hörste auch für die Geseker Ortsteile Verlar und Mönninghausen eine Einkaufsalternative darstellt. Aufgrund der begrenzten Umverteilungseffekte sind zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen.

NETTO, Hörste

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Einzugsgebiet (hier: REAL) und damit den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 3,0 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

Dezentrale
Agglomerationsbereiche
im EZG

Neben den Umverteilungseffekten innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sind zudem die absatzwirtschaftlichen Umverteilungen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes zu bewerten:

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,0 % deutlich unterhalb definierter Schwelle zur Zentrenschädlichkeit.

Hauptzentrum

Der hier ansässige ALDI-Discountmarkt übernimmt aufgrund seiner Lage- und Anlageeigenschaften zum einen eine Versorgungsfunktion für den angrenzenden Nahbereich. Zum anderen profitiert der Markt aufgrund seiner innenstadtintegrierten Lage von den hier herrschenden Passantenfrequenzen und generiert damit (Streu-)Umsatzanteile aus einem erweiterten Einzugsbereich. Da das Erweiterungsvorhaben wiederum als autokundenorientierter Fahrstandort einzuordnen ist, unterscheiden sich beide Märkte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion deutlich.

Wesentliche absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte und hieraus resultierende zentrenschädliche Auswirkungen für das Hauptzentrum der Stadt Lippstadt sind von daher auszuschließen.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den Nahversorgungslagen bzw. den sonstigen integrierten Lagen im Untersuchungsraum zu Umlenkungseffekten von maximal 1,9 % bzw. 1,5 % der Bestandsumsätze und liegen damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für eine wohnortnahe Versorgung sind auch hier auszuschließen.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Untersuchungsraum (hier: ALDI, LIDL, KAUF LAND) bewegen sich bei max. 1,0 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

Nahversorgungslagen /
sonstige Lagen U-Raum

Dezentrale
Agglomerationsbereiche
U-Raum

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden.

Zwischenfazit

8.2.1 Exkurs: Städtebauliche Auswirkungen bei 1.400 qm VKF

Wie angeführt soll optional auch die Flächenerweiterung des ALDI auf bis zu 1.400 qm Verkaufsfläche geprüft werden. Bei einer solchen Erweiterung der Verkaufsfläche würde sich die absatzwirtschaftliche Gesamtleistung auf rd. 8,4 Mio. € und die absatzwirtschaftliche Leistung im Saldo auf dann rd. 3,6 Mio. € erhöhen.

3,6 Mio. € im Saldo

Bei Anpassung der Umsatzleistung bei ansonsten vergleichbaren Modellparametern ergeben sich nachfolgende Umlenkungswirkungen gegenüber den einzelnen Standortlagen.

Umlenkungswirkungen

Abb. 44: Umlenkungswirkungen bei erweitertem Flächensaldo

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Stadtteilzentrum Esbeck	5	1.200	4.450	330	7,4%	297	6,7%
Stadtteilzentrum Lipperode	6	1.200	4.350	251	5,8%	226	5,2%
Nahversorgungslagen - EZG	5	900	3.750	119	3,2%	107	2,9%
sonstige Standortlagen - EZG	6	800	3.650	141	3,8%	127	3,5%
dezentrale Agglomerationsbereiche - EZG	10	4.600	17.500	795	4,5%	716	4,1%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
Hauptzentrum Innenstadt	33	2.500	16.700	245	1,5%	221	1,3%
Nahversorgungslagen - U-Raum	4	1.800	7.650	220	2,9%	198	2,6%
sonstige Standortlagen - U-Raum	13	3.200	12.600	283	2,2%	255	2,0%
dezentrale Agglomerationsbereiche - U-Raum	9	6.200	29.000	435	1,5%	391	1,4%
Streuumsätze	---	---	---	313		282	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Auch bei einer veränderten Verkaufsflächendimensionierung liegen die prognostizierten Umlenkungseffekte für die Standortlagen im Untersuchungsraum unterhalb der definierten Schwelle von 7 bzw. 10 %. Zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten.

Bewertung

Allein für das Stadtteilzentrum Esbeck ergibt sich mit 7,4 % eine Umverteilung über der Prüfschwelle, allerdings deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Aus fachgutachterlicher Sicht ist auch mit einer erhöhten Verkaufsflächengröße des Planvorhabens auf 1.400 qm nicht von einem Marktaustritt des JIBI-Marktes auszugehen. Zentrenschädliche Auswirkungen sind nicht herleitbar.

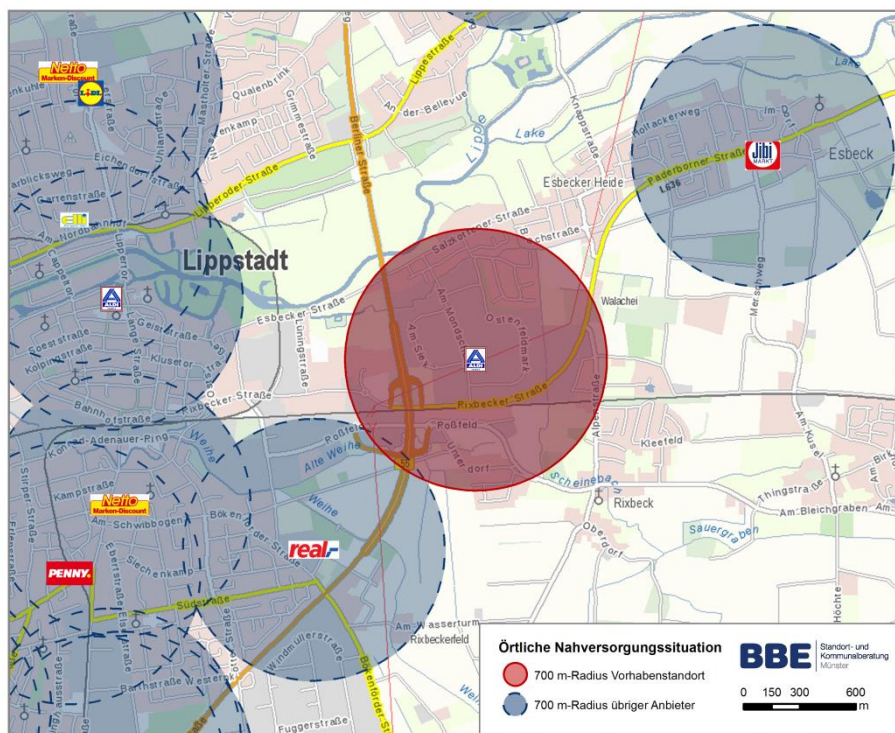
8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten als auch kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius³⁹ gezogen worden.

Fußläufige
Erreichbarkeit

Abb. 45: Nahversorgungssituation in Lippstadt (Auszug)



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es besteht in Lippstadt eine gute räumliche Versorgung, wenngleich sich die Angebotsstätten hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Diesen örtlichen Gegebenheiten ist im Einzelhandelskonzept durch die Ableitung räumlich-funktionaler Standortkategorien Rechnung getragen worden.

Gute räumliche
Verteilung

³⁹ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Der Vorhabenstandort befindet sich hierbei außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches in einer gewerbegebietsorientierten, nicht integrierten Standortlage. Wie der Karte zu entnehmen ist, deckt der fußläufige Radius von etwa 700 Metern dennoch Wohnquartiere ab, die ansonsten außerhalb der Radien sonstiger größerer Anbieter von Nahversorgungssortimenten liegen. Der Markt übernimmt somit zumindest für die Wohnquartiere entlang der Salzkottener Straße und damit in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenngleich der Markt insgesamt als autokundenorientierter Fahrstandort einzuordnen ist.

Einordnung
Planvorhaben

ZWISCHENFAZIT

- Der Markt übernimmt zumindest in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenngleich der Markt insgesamt als autokundenorientierter Fahrstandort einzuordnen ist.

Zwischenfazit

8.4 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,⁴⁰ da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.⁴¹

Vorschädigungen durch
den Bestand?

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbesondere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksich-

⁴⁰ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

⁴¹ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

tigen, dass an dem Planstandort bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, inwieweit mögliche Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

Bedeutung für
Versorgungsstrukturen

Eine Prüfung hat sich daher an den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Es ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum bestimmt wird. Somit ist zu prüfen, ob der bestehende Bestand möglicherweise dazu geführt hat, dass diese Nutzungen nicht in städtebaulich schützenswerten Lagen und Standorten vertreten sind.

Einordnung der
tatsächlichen Situation

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

Anhaltspunkte für
Vorschädigungen

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass mit Ausnahme einzelner Siedlungsbereiche keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 8.3), die auf das Vorhaben zurückzuführen sind. Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten im Wesentlichen auf das gesamte Stadtgebiet. Auch besteht insgesamt ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben, wobei hierbei allerdings ein erhöhter Flächenanteil in den dezentralen Agglomerationslagen festzustellen ist. Dies ist wiederum im Besonderen auf die größeren Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser (REAL, KAUF LAND) zurückzuführen. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich zudem um einen im Versorgungsnetz der Stadt Lippstadt langjährig etablierten Standort.

Keine Vorschädigungen

Die Untersuchungen und Bewertungen haben zudem ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugedachte Versorgungsfunktion im Wesentlichen übernehmen

können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Hinweise auf die Gesamtwirkung eines Vorhabens können sich auch aus dem Verhältnis der prognostizierten Umsatzwirkungen gegenüber den relevanten Kaufkraftpotenzialen ergeben. Dieses Verhältnis kann insbesondere Anhaltspunkte für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte aufzeigen (siehe Kap. 8.3).

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein bereits genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.⁴²

Verhältnis zu Entwicklungspotenzialen

Prognose nur Saldo

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

8.5 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

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

Mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung kann der Anteilswert einer Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt

Entwicklung im Fokus

Anteil am Besatz
bzw. Potenzial

⁴² OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

im vorliegenden Fall etwa 1,6 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 2,4 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum⁴³.

Abb. 46: Anteilsverhältnisse

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufsfläche Planvorhaben*	Besatz im U-Raum**	Anteil in %	Umsatz worst-case Planvorhaben	Kaufkraft im U-Raum	Anteil in %
Erweiterungssaldo	348	22.268	1,6%	2.088	87.879	2,4%
Bestandsflächen	696		3,1%	4.176		4,8%
Gesamt	1.044		4,7%	6.264		7,1%

* ohne Non-Food II; ** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Berechnungen

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Auch bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens beläuft sich der künftige Anteil des ALDI-Marktes lediglich auf 4,7 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 7,1 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum. Eine marktdominierende Stellung innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt lassen sich hieraus nicht ableiten.

Die Erweiterung dient zudem der Sicherung eines bestehenden Betriebes. Die Erweiterung der Verkaufsfläche führt nicht zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten anderer Standortlagen im Untersuchungsraum.

Keine marktdominierende Stellung

ZWISCHENFAZIT

- Aus den Anteilswerten wird deutlich, dass sich auch unter Einbeziehung des bestehenden Besatzes kein marktdominierender Anteil durch das Planvorhaben vereinnahmt wird.
- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kauf-

Zwischenfazit

⁴³ Bei einer anvisierten Größenordnung von insgesamt 1.400 qm beträgt der Erweiterungssaldo etwa 2,3 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 3,6 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum

kraftpotenzial lassen keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt⁴⁴

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lippstadt mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert worden:

- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und Versorgungsfunktion der Stadt Lippstadt als Mittelzentrum
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Kernstadt
- Sicherung und Ausbau der Stadtteilzentren als Nebenzentren in den Stadtteilen

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgungsstruktur ist die Zulassung von großflächigen Neuan-siedlungen und Erweiterungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Einzelfall zu prüfen.⁴⁵ Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hierbei an den sonstigen Lagen zulässig sein, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird.⁴⁶

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Zielvorstellungen für die
Nahversorgung

⁴⁴ Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010

⁴⁵ Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2010; S. 6

⁴⁶ Ebenda, S. 32

Hierzu zählen im Besonderen die definierten Nahversorgungslagen mit Versorgungsfunktion im Bereich der Lebensmittelversorgung.⁴⁷

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines dezentralen Agglomerationsbereichs und damit innerhalb einer nicht integrierten, auf den Pkw-Kunden ausgerichteten Standortlage. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, ist in den dezentralen Agglomerationsbereichen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig, nicht großflächig) auszuschließen.⁴⁸

Bei dem Planvorhaben handelt es sich allerdings nicht um eine (Neu-) Ansiedlung, sondern um die Erweiterung eines bereits bestehenden Marktes. Hinsichtlich bestehender Betriebe führt das Einzelhandelskonzept weiter an: „Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.“⁴⁹

Einordnung
Planvorhaben

ZWISCHENFAZIT

- Gemäß Einzelhandelskonzept ist innerhalb dezentraler Agglomerationsbereiche die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig, nicht großflächig) auszuschließen.
- Allerdings wäre gemäß Konzept zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von bestehenden Betrieben nach Einzelfallprüfung eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Zwischenfazit

⁴⁷ Ebenda; S. 8

⁴⁸ Ebenda; S. 31, S. 34

⁴⁹ Ebenda; S. 33

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

LEP –
Sachlicher Teilplan

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

Ziele der Landesplanung

Der gültige Regionalplan stellt für den Standortbereich einen Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) dar. Damit stehen die Ziele der Landesplanung einer möglichen Sondergebietsausweisung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich entgegen. Es wäre somit eine Anpassung des Regionalplanes notwendig, zumal das Gebiet hinsichtlich seiner tatsächlichen, aktuellen Nutzungsstrukturen nicht mehr dem ursprünglichen Charakter eines reinen Gewerbegebiets entspricht.⁵⁰ Bei Regionalplanänderung wären dann zudem das Ziel 2 (Ausnahmeregelung von der Zentrenpflicht) sowie ggf. das Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) anhand der örtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Lage im GIB

Gemäß Ziel 7 dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche abweichend von den Festlegungen des LEP Großflächiger Einzelhandel als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen jedoch auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht kommen, wenn von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erfolgen. Nach Kenntnis der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster bestehen bis dato keine abschließenden, rechtsverbindlichen Aussagen zur Bemessung einer solchen Geringfügigkeit. Der LEP Großflächiger Einzelhandel weist darauf hin, dass eine Einordnung als „geringfügig“ vom Einzelfall abhängig ist und im Verhältnis angemessen sein muss. So ist das Planvorhaben auch vor dem Hintergrund der im Gutachten dargelegten fehlenden negativen städtebaulichen Folgewirkungen sowie auch der insgesamt veränderten Marktanforderungen hinsichtlich steigender Flächenansprüche (u. a. verbesserte

Ziel 7

⁵⁰ Vgl. Kap. 3.2

Warenpräsentation und logistische Abläufe; großzügigere Gangbreiten; vgl. Kap. 2.3) zu bewerten.

ZWISCHENFAZIT

- Aufgrund der Lage innerhalb eines Bereichs für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) stehen die Ziele und Grundsätze der Landesplanung einer möglichen Sondergebietsausweisung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegen. Es wäre somit eine Anpassung des Regionalplanes auch angesichts der tatsächlich Nutzungsstrukturen notwendig.
- Da von dem Vorhaben keine zentrenschädlichen Beeinträchtigungen ausgehen, wäre eine Realisierung über Ziel 7 grundsätzlich denkbar, wenngleich nach Kenntnis des Gutachters bis dato keine rechtsverbindlichen Aussagen zur Bemessung der Geringfügigkeit bestehen. Im Sinne der Einzelfallbetrachtung ist das Planvorhaben hier neben der Zentrenunschädlichkeit auch vor dem Hintergrund der insgesamt veränderten Marktanforderungen bzw. Flächenansprüche zu bewerten.

Zwischenfazit

10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in Lippstadt. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Keine wesentlichen
Auswirkungen auf vor-
handene Strukturen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Stadtteilzentrum Esbeck zu Umlenkungseffekten von maximal 5,0 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine wesentliche Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Stadtteilzentrums und damit zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Lipperode finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auch für das Stadtteilzentrum Lipperode nicht zu erwarten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 2,1 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte, zumal der absolute Wert nur knapp oberhalb definierter Messbarkeitsschwelle von 50 T€ liegt.
- Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet bewegen sich bei max. 2,6 % und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Aufgrund der begrenzten Umverteilungseffekte sind zentrenschädliche Auswirkungen auszuschließen.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Einzugsgebiet und damit den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 3,0 %. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum im Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,0 % deutlich unterhalb definierter Schwellen zur Zentrenschädlichkeit.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den Nahversorgungslagen bzw. den sonstigen in-

Einzugsgebiet

Untersuchungsraum

tegrierten Lagen im Untersuchungsraum zu Umlenkungseffekten von maximal 1,9 % bzw. 1,5 % der Bestandsumsätze und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auch hier auszuschließen.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den dezentralen Agglomerationsbereichen im Untersuchungsraum bewegen sich bei max. 1,0 %. Zentrenschädliche Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal, wie angeführt, dieser Standortbereich nicht als schützenswert einzuordnen ist.
- Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der Schwelle zur Zentrenschädlichkeit liegen. Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden.
- Auch bei einer Erhöhung des Erweiterungssaldos und damit der künftigen Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 qm ist keine Zentrenschädlichkeit gegeben.
- Der Markt übernimmt in begrenztem Umfang die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenngleich der Markt insgesamt als autokundenorientierter Standort einzuordnen ist.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Aus den Anteilswerten wird deutlich, dass auch unter Einbeziehung des bestehenden Bestandes kein marktdominierender Anteil durch das Planvorhaben vereinnahmt wird. Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.
- Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist gemäß Einzelhandelskonzept bestehenden Betrieben nach Einzelfallprüfung eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen, wenngleich innerhalb dezentraler Agglomerationsbereiche die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (großflächig, nicht großflächig) auszuschließen ist.

- Aufgrund der Lage innerhalb eines Bereichs für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) stehen die Ziele der Landesplanung einer möglichen Sondergebietsausweisung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegen. Es wäre eine Anpassung des Regionalplanes notwendig, zumal das Gebiet hinsichtlich seiner tatsächlichen, aktuellen Nutzungsstrukturen nicht mehr dem ursprünglichen Charakter eines reinen Gewerbegebiets entspricht.⁵¹
- Da von dem Vorhaben keine zentrenschädlichen Beeinträchtigungen ausgehen, wäre eine Realisierung über Ziel 7 grundsätzlich denkbar, wenngleich nach Kenntnis des Gutachters bis dato keine rechtsverbindlichen Aussagen zur Bemessung der Geringfügigkeit bestehen. Im Sinne der Einzelfallbetrachtung ist das Planvorhaben hier insbesondere vor dem Hintergrund der im Gutachten dargestellten Zentrenunschädlichkeit sowie auch der insgesamt veränderten Marktanforderungen bzw. Flächenansprüche zu bewerten.

Münster, 08.02.2016

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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

⁵¹ Vgl. Kap. 3.2

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise	5
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	9
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	10
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern	11
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	11
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	15
Abb. 7: Lage im Raum.....	16
Abb. 8: Fotos Standortumfeld.....	17
Abb. 9: Regionalplan	18
Abb. 10: BPlan Nr. 186.....	19
Abb. 11: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	20
Abb. 12: Fotos Planstandort.....	20
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	22
Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	23
Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	26
Abb. 16: 10-Min-Fahrzeitisochrone	27
Abb. 17: Radiale Abgrenzung ($r=1$ km) betreibergleicher Märkte	28
Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld	29
Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	30
Abb. 20: Einkaufsverflechtungen	31
Abb. 21: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	32
Abb. 22: ZVB im Untersuchungsraum.....	34
Abb. 23: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	35
Abb. 24: Regionales Kaufkraftniveau.....	36
Abb. 25: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	37
Abb. 26: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Innenstadt	39

Abb. 27: Fotos Hauptzentrum Innenstadt	40
Abb. 28: Fotos städtebauliches Erscheinungsbild	40
Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	41
Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Lipperode	42
Abb. 31: Fotos Stadtteilzentrum Lipperode.....	43
Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	43
Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Esbeck	44
Abb. 34: Fotos Stadtteilzentrum Esbeck.....	45
Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	45
Abb. 36: Beispiele für Nahversorgungslagen.....	47
Abb. 37: Beispiele für sonstige integrierte Lagen von Lebensmittelmärkten.....	47
Abb. 38: Beispiel für sonstige Angebotsstrukturen	48
Abb. 39: Beispiel für nicht integrierte Lagen / dezentrale Agglomerationsbereiche	48
Abb. 40: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	50
Abb. 41: Umsatzquellen von Planvorhaben	51
Abb. 42: Beispiel Randsortimente.....	53
Abb. 43: Umlenkungswirkungen.....	54
Abb. 44: Umlenkungswirkungen bei erweitertem Flächensaldo	62
Abb. 45: Nahversorgungssituation in Lippstadt (Auszug)	63
Abb. 46: Anteilsverhältnisse	67