

Gutachterliche Kurzstellungnahme

zur Nutzungsänderung eines Getränkefachmarktes
an der Herzebrocker Straße

im Auftrag der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Philipp Völker

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

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

06. September 2010

Ausgangssituation

Im Rahmen einer Nachfolgenutzung des Leerstandes des ehemaligen Getränkefachmarktes an der Herzebrocker Straße in Rheda-Wiedenbrück ist durch die Firma Hellweg die Ansiedlung eines Fachmarktes für zoologische Artikel geplant. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚VEP 5 Herzebrocker Straße‘, der als Nutzungsart dort einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen Getränkefachmarkt festsetzt. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine entsprechende Nutzungsänderung des Bebauungsplans notwendig.

Durch die vorliegende gutachterliche Kurzstellungnahme soll geklärt werden, ob das geplante Vorhaben mit den Aussagen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheda-Wiedenbrück kompatibel ist. Im Hinblick auf die Bewertung des Planvorhabens gilt es ebenfalls zu klären, inwiefern das Vorhaben zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie gegebenenfalls zu städtebaulichen Auswirkungen innerhalb von Rheda-Wiedenbrück und den Nachbarkommunen Herzebrock-Clarholz und Oelde führt.

Vorhaben

Die Firma Hellweg beabsichtigt am Standort Herzebrocker Straße (neben dem bereits realisierten Hellweg-Baumarkt) auf dem Areal des ehemaligen Getränkefachmarktes einen Fachmarkt für Zoo, zoologischen Bedarf und lebende Tiere mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² zu errichten.

Der Standort liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage. Gemäß der Rheda-Wiedenbrücker Sortimentsliste als Bestandteil des beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes handelt es sich bei den zukünftig angebotenen Sortimenten (zoologische Artikel) um nicht zentrenrelevante Sortimente.

Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rheda-Wiedenbrück

Im Sinne der **übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung** ist ein attraktives Einzelhandelsangebot in der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu sichern und gegebenenfalls auszubauen. Die einzelhandelsrelevanten Ausbau- und Sicherungsmaßnahmen sind dabei auf die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Entwicklungsbereiche zu konzentrieren. Neben den zentralen Versorgungsbereichen zählt u.a. auch der Bereich Herzebrocker Straße als Ergänzungsstandort zu den möglichen Ansiedlungsbereichen und ist als solcher im Einzelhandelskonzept explizit angeführt. Aufgabe der Ergänzungsstandorte ist es, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen. Durch die Stärkung der Angebotssituation wird darüber hinaus die Versorgungsqualität – auch für das Umland – verbessert und somit dem Ziel einer Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Rheda-Wiedenbrück als Mittelzentrum entsprochen. (vgl. dazu Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung, Ein-

zelhandelskonzept Rheda-Wiedenbrück, S.96)

Zur Bewertung von künftigen Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Grundsatz 3 relevant:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftsbereiche Rheda und Wiedenbrück sowie an den Ergänzungsstandorten Herzebrocker Straße (Leerstand ehemaliger Marktkauf) und Sonderstandort Hauptstraße/ Feldhüserweg

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten könnten zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Rheda-Wiedenbrück – auch im Sinne positiver Synergien für die Betriebe – sollten jedoch auch Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich gelenkt werden.

Dafür bieten sich neben den zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftsbereiche Rheda und Wiedenbrück insbesondere bestehende Agglomerationen (bzw. in der unmittelbaren Nähe bestehender Standorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote wie Standorte im Bereich des Sonderstandortes Hauptstraße/ Feldhüserweg und Herzebrocker Straße (ehemals Marktkauf Baumarkt) an. Hier sollte eine Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden, um aus städtebaulichen Gründen Angebotsschwerpunkte zu schaffen und (aus betriebswirtschaftlichen Gründen) Synergieeffekte für ansässige Einzelhandelsbetriebe zu generieren.

Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden, dass es derzeit in einigen Branchen (z. B. Möbel) nur sehr begrenzte Verkaufsflächenpotenziale gibt, so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Hauptbranchen lösende Sortimentsstruktur bewirkt wird (Zentrenrelevanz) und/oder der zunehmende Wettbewerb in Leerständen resultiert, die städtebauliche Probleme (Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten) nach sich ziehen können. Somit besitzt in Rheda-Wiedenbrück die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven oberste Priorität; die Ausweisung neuer Standorte sollte dagegen vermieden werden.

Dies bedeutet allerdings auch, dass an den Ergänzungsstandorten Herzebrocker Straße (Leerstand ehemaliger Marktkauf) und Hauptstraße/ Feldhüserweg (zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche) keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden sollte.

Die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Rheda-Wiedenbrück werden erfüllt, da der bereits bestehende Standort durch die geplante Ansiedlung eines Betriebs mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gestärkt wird und seine Aufgabe als Ergänzungsstandort erfüllt. Somit ist die projektierte Ansiedlung eines Fachmarktes für zoologische Artikel **mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheda-Wiedenbrück kompatibel**. Da jedoch, wie in Grundsatz 3 angeklungen, in einigen Branchen nur sehr begrenzte Verkaufsflächenpotenziale bestehen, wird im Weiteren die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens untersucht.

Methodik und Vorgehensweise

Bei der Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit des geplanten Vorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Kaufkraftströme ergebenden städtebaulichen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner Dimensionierung erwartungsgemäß kein allzu großes Einzugsgebiet erschließt, kann bei der Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen der Untersuchungsraum auf das Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie der angrenzenden Städte Herzebrock-Clarholz und Oelde beschränkt werden.

Im folgenden werden die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt. Die gutachterliche Kurzstellungnahme nimmt zunächst eine Einordnung des Vorhabenumsatzes vor, grenzt das Einzugsgebiet ab, berechnet das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial und untersucht die Angebotsituation im Untersuchungsraum. Schließlich werden mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter die möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen ermittelt und dargestellt. Die Stellungnahme schließt mit den daraus resultierenden Schlussfolgerungen.

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter zur sortimentsspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

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

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz,

¹ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinrich, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt².

- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

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

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die städtebauliche Einordnung der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebauliche negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens.

² Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen und Entfernungen nach dem Routenplandienst von Google maps (www.maps.google.de).

Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Herzebrocker Straße, die als Verbindungsachse zwischen Rheda und Herzebrock dient. Die Luftlinienentfernung zum nördlichen Beginn des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Rheda beträgt rund 600 Meter. Der Vorhabenstandort ist - trotz räumlicher Nähe - durch die Trennwirkung der nördlich des Hauptgeschäftsbereiches verlaufenden Bahntrasse funktional vom Hauptgeschäftsbereich abgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen vorrangig PKW-kundenorientierten Standort in integrierter Lage. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist entsprechend gut zu bewerten. Neben dem am Standort bereits eröffneten Bau- und Gartenmarkt existieren in unmittelbarer Nähe ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei sowie ein Fahrrad-Fachgeschäft.

Die avisierte Verkaufsfläche beträgt ca. 700 m² und entfällt vollständig auf die Warengruppe zoologischer Artikel. Unter Zugrundelegung vorhabentypischer Flächenproduktivitäten beläuft sich der **prognostizierte Vorhabenumsatz auf rund 1,0 bis 1,3 Mio. Euro pro Jahr.**

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Somit sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen maximale Rahmendaten eines Vorhabens zu Grunde zu legen³. Im Falle eines Fachmarktes für zoologische Artikel können betreiberspezifische Werte von bis zu 1.800 Euro/m² angenommen werden.

Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen. Die Distanzempfindlichkeit der Kunden stellt sich im Hinblick auf nahversorgungsrelevante Angebote besonders ausgeprägt dar, so dass mit zunehmender Entfernung zum Einkaufsstandort die Bereitschaft, diesen aufzusuchen, deutlich abnimmt, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen.

Im vorliegenden Fall stellt Rheda-Wiedenbrück aufgrund der Nahversorgungsausrichtung des untersuchten Vorhabens sowie der lokalen Konkurrenzsituation den Nahbereich des Einzugsgebietes dar. Durch die vorrangige Orientierung des Vorhabens auf Pkw-Kunden in Kombination mit seiner günstigen Erreichbarkeit ist der relevante Un-

³ Im Sinne der gängigen Rechtsprechung (sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.) ist es erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u.a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer worst-case-Betrachtung durchzuführen.

tersuchungsraum jedoch nicht zu kleinräumig abzugrenzen, so dass die Nachbarkommunen Herzebrock-Clarholz und Oelde mit in den Untersuchungsraum einzuschließen sind. Aufgrund des Ausstattungsgrades und der Funktion als Kreisstadt ist aus der ähnlich weit entfernten Nachbarkommune Gütersloh ein nur marginaler Kaufkraftzufluss zu erwarten, so dass Gütersloh nicht zum Einzugsgebiet für das projektierte Vorhaben hinzuzurechnen ist.

Kaufkraft im Einzugsgebiet

Das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie die in der untersuchungsrelevanten Warengruppe getätigten Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum stellen die Rahmenbedingungen der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens dar.

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume, als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen im Einzugsbereich speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Warengruppe zoologische Artikel auf Basis sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG (Köln, 2010) berechnet. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der ansässigen Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und warengruppenbezogen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im potenziellen Einzugsbereich stellt sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe wie folgt dar:

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro		
	Rheda-Wiedenbrück	Herzebrock-Clarholz	Oelde
Zoologischer Artikel	2,5	0,9	1,6

Quelle: BBE Retail Experts GmbH & Co. KG (Köln, 2010)

In Rheda-Wiedenbrück wohnen rund 47.000 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rund 266 Mio. Euro⁴. Davon entfallen rund 2,5 Mio. Euro auf die Warengruppe zoologische Artikel. In den umliegenden Kommunen Herzebrock-Clarholz und Oelde erschließt das Vorhaben ein Bevölkerungspotenzial von rund 16.000 bzw. 30.000 Einwohnern mit einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von rund 0,9 bzw. 1,6 Mio. Euro.

⁴ Angaben der BBE Köln für das Jahr 2010. Danach verfügt die Stadt Rheda-Wiedenbrück über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,78

Angebotssituation

Die Angebotsanalyse basiert auf primärstatistischen Daten der flächendeckenden Erhebung der Betriebe im Rheda-Wiedenbrücker Stadtgebiet im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rheda-Wiedenbrück (2008), auf einer flächendeckenden Erhebung der Betriebe im Herzebrock-Clarholzer Stadtgebiet im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Herzebrock-Clarholz (2010) sowie auf sekundärstatistischen Daten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde. Der Analyse liegt damit eine detaillierte Bestandsdatenbasis zu Grunde (siehe Tabelle 1).

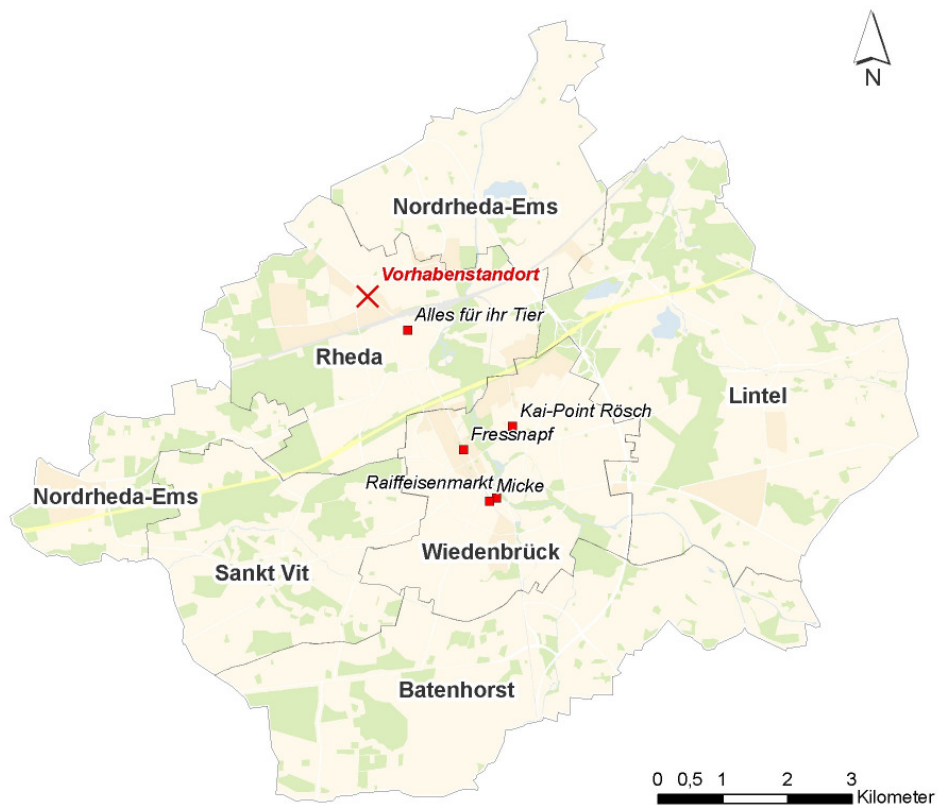
Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche					
	Rheda-Wiedenbrück		Herzebrock-Clarholz		Oelde	
Zoologischer Artikel	2.200 m ²		330 m ²		1.080 m ²	
	im zentralen Versorgungsbe- reich	außerhalb zentraler Versor- gungsberei- che	im zentralen Versor- gungsbe- reich	außerhalb zentraler Versor- gungsberei- che	im zentralen Versor- gungsbe- reich	außerhalb zentraler Versor- gungsberei- che
	400 m ²	1.800 m ²	150 m ²	180 m ²	50 m ²	1.030 m ²

Quelle: eigene Bestandserhebung und Einzelhandelskonzept Oelde

Im Rheda-Wiedenbrücker Stadtgebiet gibt es im Bereich zoologische Artikel insgesamt fünf Anbieter (mit zoologische Artikel als Kernsortiment) mit einer Verkaufsflächengröße von rund 250 bis 700 m². Darüber hinaus bieten mehrere Anbieter die untersuchungsrelevante Warengruppe im Randsortiment an. Die räumliche Verteilung der Anbieter sowie die Lage des Vorhabenstandortes ist in Karte 1 abgebildet.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung

Die Angebotsstrukturen in Herzebrock-Clarholz und Oelde wurde kumuliert erfasst. Zur Analyse der Angebotssituation wurden demnach folgende Standorte in die Untersuchung eingestellt:

- Innenstadt Rheda
- Innenstadt Wiedenbrück
- Sonderstandort Hauptstraße
- Standort Heinrich-Püts-Straße
- Standort Auf der Schanze
- Standort Nordring
- Sonstige Streulagen Rheda-Wiedenbrück
- Herzebrock
- Clarholz
- Oelde

Bei der Ermittlung aktueller Umsatzzahlen im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Rheda-Wiedenbrück.

Insgesamt werden in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ca. 5,7 Mio. Euro umgesetzt. Analog zum hohen Anteil der Verkaufsfläche entfällt auch der größte Umsatzanteil auf Rheda-Wiedenbrück. Der getätigte Umsatz übersteigt die vorhandene Kaufkraft, so dass hier bereits Kaufkraftzuflüsse realisiert werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich rein rechnerisch keine weiteren Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe zoologischer Bedarf. Dieses Ergebnis deckt sich mit den bereits im Einzelhandelskonzept festgestellten nicht vorhandenen Verkaufsflächenpotenzialen in den Hauptbranche Blumen/ Zoo bis 2017 (siehe Einzelhandelskonzept Rheda-Wiedenbrück 2008, S.80).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Es ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung eines Fachmarktes für zoologische Artikel auf der einen Seite der Standort Herzebrocker Straße gesichert und gestärkt werden kann, auf der anderen Seite durch eine verschärfte Wettbewerbssituation absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf andere bestehende Standorte im Untersuchungsraum ausgehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt.

Bezüglich der Annahme zur Umsatzherkunft des Vorhabens wurde im Worst-Case-Fall von einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes ausgegangen. Zwar wird voraussichtlich auch ein gewisser Anteil der Vorhabenumsätze auf Streukunden von außerhalb des abgegrenzten Bereiches entfallen; um jedoch einer Worst-Case-Betrachtung gerecht zu werden, wurde dieser ohnehin geringe Anteil im Rahmen der folgenden Berechnung vernachlässigt. Mit den getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft sind den oben angeführten Argumenten entsprechend sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt.

Im Rahmen der Modellrechnung lassen sich signifikante monetäre und prozentuale Umsatzumverteilungen in der Warengruppe zoologische Artikel innerhalb des Rheda-Wiedenbrücker Stadtgebietes nachweisen. Insbesondere die Innenstadt Rheda sowie der Sonderstandort Bahnhofstraße, aber auch die Standorte ‚Auf der Schanze‘ und ‚Heinrich-Püts-Straße‘ sind hiervon betroffen. Die prognostizierte Umsatzumverteilung zu anderen Standorten liegt unterhalb von 0,1 Mio. Euro und somit unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Hierfür können städtebauliche Auswirkungen somit weitestgehend ausgeschlossen werden. Bei den prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb des Rheda-Wiedenbrücker Stadtgebietes sind Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. Die meisten Anbieter der Branche zoologische Artikel an den betroffenen

Standorten führen die untersuchte Warengruppe jedoch lediglich im Randsortiment. Eine Gefährdung dieser Betriebe durch die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist daher nicht anzunehmen.

Aufgrund der geringen Bedeutung, die die betroffene Branche zoologische Artikel für die Innenstadt insgesamt quantitativ wie funktional besitzt, ist **aus dem prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftsbereich Rheda abzuleiten.

Schlussfolgerung

Mit Blick auf die Resultate der einzelnen Recherche- und Analyseschritte sowie der daraus resultierenden Schlussfolgerungen lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Das fachgutachterlich untersuchte Vorhaben, die Ansiedlung eines Fachmarktes für zoologische Artikel, mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² am Standort Herzebrocker Straße ist mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheda-Wiedenbrück kompatibel. Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung des Standortes und behebt durch die Reaktivierung eines Leerstands die dort vorhandenen städtebaulichen Probleme.

Der Standortbereich fungiert als funktionaler Ergänzungsstandort der zentralen Versorgungsbereiche für ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. In der untersuchungsrelevanten Warengruppe sind zwar signifikante Umsatzumverteilungen innerhalb des Rheda-Wiedenbrücker Stadtgebietes zu erwarten. Die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen jedoch zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Rheda bzw. des Zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Wiedenbrück.

Insgesamt ist festzuhalten, dass aus gutachterlicher Sicht durch die Umsetzung des Vorhabens in der dargestellten Größenordnung eine Sicherung und Stärkung des Standortes Herzebrocker Straße im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Rheda-Wiedenbrück und damit nicht zuletzt auch im Sinne des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes erlangt werden kann.