

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse

für eine großflächige Erweiterungsplanung in Warendorf



BBE Handelsberatung 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



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2	Methodik.....	2
1.2.1	Gravitationsmodell nach Huff.....	2
1.2.2	Städtebauliche Prüfkriterien.....	3
1.2.3	Prüfung des Gesamtvorhabens.....	5
1.2.4	Zur Verträglichkeit von Vorhaben.....	5
1.2.5	Untersuchte Standorte.....	7
1.2.6	Zentrale Versorgungsbereiche.....	8
2	Planvorhaben	9
3	Untersuchungsraum	12
4	Nachfragesituation im Untersuchungsraum	15
5	Ausgangssituation im Untersuchungsraum	16
5.1	Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen.....	16
5.2	Einordnung in das Einzelhandelskonzept.....	17
5.3	Hauptzentrum Warendorf.....	18
5.4	Stadtteilzentrum Freckenhorst.....	20
5.5	Nahversorgungszentrum Milte.....	20
5.6	Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage.....	21
5.7	Sonderstandort August-Wessing-Damm.....	22
5.8	Sonstige Standorte Kernstadt.....	23
5.9	Sonstige Standorte.....	24
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	26
6.1	Exkurs: Absatzwirtschaftliche Leistung der Randsortimente.....	26
6.2	Umlenkungswirkungen.....	27
6.3	Bewertung des Gesamtvorhabens.....	28
6.4	Bewertung vorliegender Erweiterungsplanung.....	29



7	Städtebauliche Bewertung	30
8	Zusammenfassung und Empfehlung	31
9	Anhang	32
9.1	Abbildungen	32
9.2	Begriffe.....	33





1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Warendorf liegen Planungen zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes vor. Hierbei handelt es sich um eine geplante Erweiterung eines Discountmarktes des Betreibers LIDL um etwa 290 qm auf dann 1.020 qm Verkaufsfläche.

Planvorhaben

Da der Betrieb somit die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, soll untersucht werden, inwieweit durch die Realisierung des Vorhabens mögliche schädliche Auswirkungen auftreten können.

Für das Planvorhaben ist von daher zu prüfen, ob und inwiefern mit der Vorhabenrealisierung ggf. landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Untersuchung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Zu untersuchen sind demnach die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich.

Die Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersuchen:

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben in den Zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den oben genannten schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der örtlichen Zentrenstruktur?
 - Zentraler Versorgungsbereiche bzw. integrierter Nahversorgungsstandorte?
 - zentrenprägender Magnetbetriebe?
- Ist die Gesamtplanung nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Münster im September 2010 beauftragt.



Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Handelsberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodik

Die vorliegende Stellungnahme basiert sowohl auf vorhandenen Daten und Untersuchungen als auch auf eigenen Erhebungen und Berechnungen (Primärerhebungen).

Für die Untersuchung wurde zunächst auf vorliegende Sekundärquellen und Erhebungen zurückgegriffen. Es sind dies insbesondere die nachfolgenden Unterlagen:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Stadtforschung & Planung, 2007
- Marktforschungsergebnisse:
 - BBE RETAIL EXPERTS, Köln
 - EHI Retail Institute, Köln
 - Institut für Handelsforschung, IfH, Köln

Sekundärdaten

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Informationen zu Verkaufsflächen und Betreibern im Einzugsgebiet zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer Begehung aller projektrelevanten Betriebsstätten innerhalb des Einzugsgebiets durch Projektmitarbeiter der BBE Handelsberatung.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten wurden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Standortgüte sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet.

In der Angebotserhebung wurde eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes vorgenommen.

1.2.1 Gravitationsmodell nach Huff

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsbegutachtung der Gravitationsansatz bewährt.

Das in Gutachten am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L.HUFF, das auch im vorliegenden Fall Anwendung findet.

Gravitationsmodell



Das Modell wird auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens darstellen zu können.

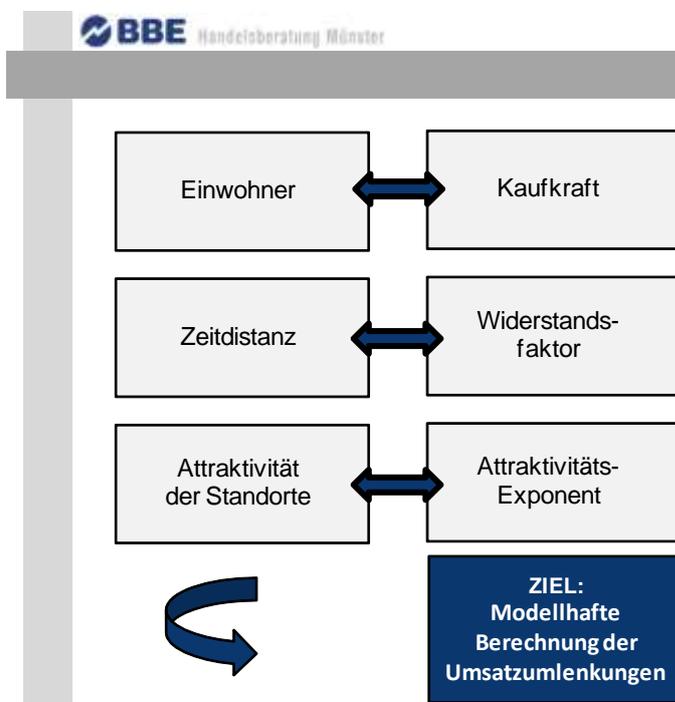
Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens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

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Modellparameter

Abb. 1: Parameter der Modellberechnung



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen unabdingbar.

Basis der städtebaulichen
Bewertung

1.2.2 Städtebauliche Prüfkriterien

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die neben dem Planvorhaben u.a.

Einordnung der
tatsächlichen Situation



auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.¹

In diesem Sinne sind innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet der Betriebsstätte insbesondere folgende Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten qualitativ zu überprüfen:

Prüfkriterien

- Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion: Es ist zu untersuchen, inwieweit der Betrieb das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Haupteinkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Zentralen Versorgungsbereiche.
- Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation: Es ist weiterhin zu prüfen, inwieweit die betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagieren werden.
- Betroffenheit von Magnetbetrieben: Der unbeeinträchtigte Fortbestand von Magnetbetrieben hat maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Haupteinkaufslage. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o.g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

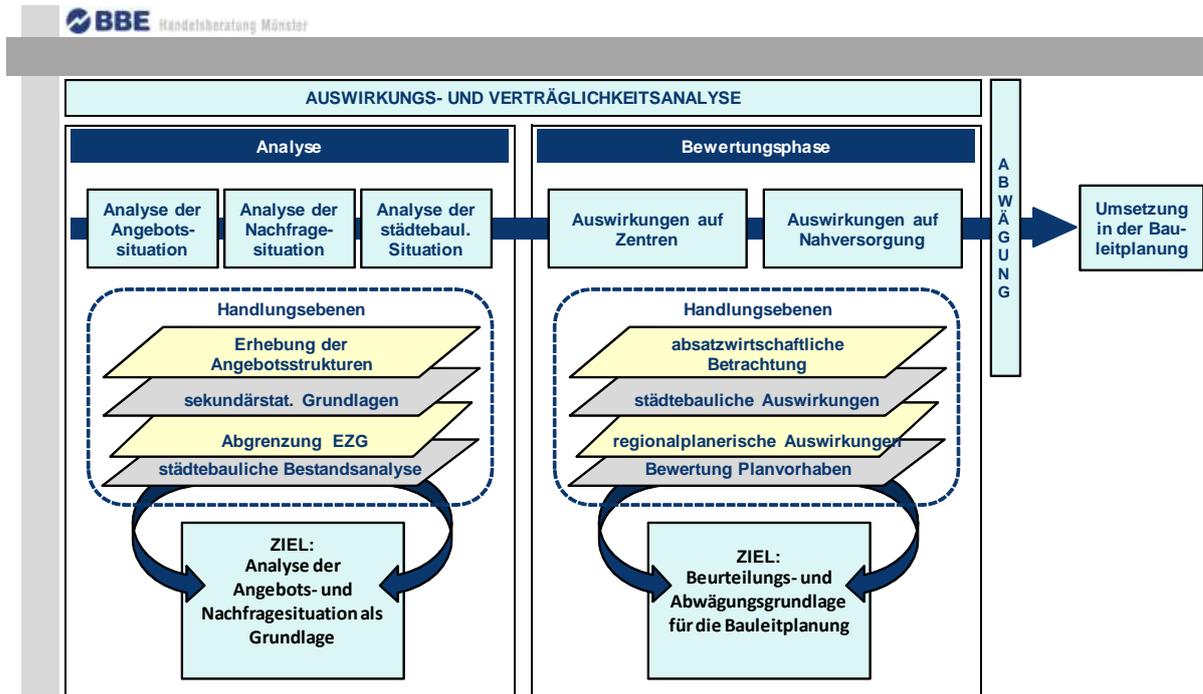
Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch den Betrieb Schädigungen eintreten werden.

Schädigungen?

¹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07



Abb. 2: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

1.2.3 Prüfung des Gesamtvorhabens

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen des bestehenden Betriebes LIDL ist zunächst der Betrieb in seiner derzeitigen ausgeübten Nutzung zu betrachten.

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist – wie bereits angeführt – von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.

Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch den bestehenden Betrieb bereits „Vorschädigungen“ eingetreten sind.

Einordnung der tatsächlichen Situation

Prüfkriterien Vorschädigungen?

1.2.4 Zur Verträglichkeit von Vorhaben

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumlenkung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von nicht mehr als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht.

Auswirkungen ab 10% Schwellenwert



Demnach seien lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen festzustellen, nicht jedoch städtebauliche Auswirkungen.

„Erhebliche städtebauliche Folgen“ werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von 10 % bis 20 % ausgelöst werden.

Dabei ist vor allem die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen als kritisch zu betrachten:

Herleitung

Der Schwellenwert wurde aus den Ergebnissen einer Langzeit-Studie² abgeleitet, welche im Rahmen einer Vorher-Nachher-Untersuchung die Auswirkungen von 8 Ansiedlungsvorhaben vom Supermarkt mit 900 qm-Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit 21.000 qm-Verkaufsfläche in Klein- bzw. Unter- sowie Mittelzentren des Landes Baden-Württemberg näher untersucht hat.

Angemerkt wurde seitens der Wissenschaftler, dass die Auswirkungen im Einzelfall noch zu überprüfen und nicht ohne weiteres bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, ab denen negative städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.³ Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.⁴

Rechtsprechung

Aus den Ausführungen wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Vielmehr ist neben dem Maßstab der Umverteilungswirkungen die Erfassung und Bewertung des Zustands des jeweiligen betroffenen Einkaufsbereiches im Einzelfall erforderlich. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist somit auch immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.⁵

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen Zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen auch negative städtebauliche Auswirkungen werden und somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen vorliegt.

Funktionsstörung

² GMA, Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

³ OVG Münster (07.12.2000), Az: 7A D 60/99.NE

⁴ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

⁵ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07



Somit gilt es zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen zu analysieren, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

1.2.5 Untersuchte Standorte

Schwerpunkt der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerte Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes für die jeweiligen Gemeinden und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Schützenswerte
Standorte

Darüber hinaus sind insbesondere auch die Auswirkungen auf weitere schützenswerte Bereiche, welche der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen und somit eine wichtige Funktion im Einzugsgebiet ausüben, zu untersuchen.

Auswirkungen auf die
wohnungsnahen
Versorgung

Hierbei wurden die Festlegungen des kommunalen Konzeptes der Stadt Warendorf berücksichtigt.

Neben dem Hauptzentrum der Stadt Warendorf wurden weitere Bereiche:

- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Sonderstandort

einbezogen.

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standortkategorien wie die nicht integrierten Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes sowie die größeren Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter mit ein, sie sind aber z.B. im Falle der nicht integrierten Standorte als keine „schützenswerten Standorte“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen und entziehen sich somit der städtebaulichen Abwägung.

Sonstige Standorte

Als Basis für die Modellberechnung sind somit folgende räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert:

Standortkategorien

- Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes
- Sonderstandorte innerhalb des Untersuchungsraumes



- Sonstige Standorte innerhalb des Einzugsbereiches

1.2.6 Zentrale Versorgungsbereiche

Grundsätzlich können als Zentrale Versorgungsbereiche Innenstadt- oder Hauptgeschäftszentren per Definition angesehen werden. Diese weisen in der Regel einen größeren Einzugsbereich auf, der grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland mit einem oftmals breiten Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versorgt.

Hauptgeschäftszentrum

Nebenzentren oder Ortsteilzentren weisen dem gegenüber einen mittleren Einzugsbereich auf – zumeist bestimmte Stadt-/Ortsteile größerer Städte. In ihnen ist in der Regel ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den kurz- und mittelfristigen, ggf. auch für den langfristigen Bedarf, anzutreffen.

Nebenzentren

Grund- oder auch Nahversorgungszentren beziehen sich auf einen kleineren Einzugsbereich nur bestimmter Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte. Sie versorgen die hier ansässige Bevölkerung mit vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfes.

Grund- und Nahversorgungszentren

Die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Gemeinden.

Festlegung durch die
Kommune

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. Zentrenkonzepten) ableiten, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.⁶

⁶ Begründung des Regierungsentwurfes zum Europarechtsanpassungsgesetz; BT-Dr 15/2250

2 Planvorhaben

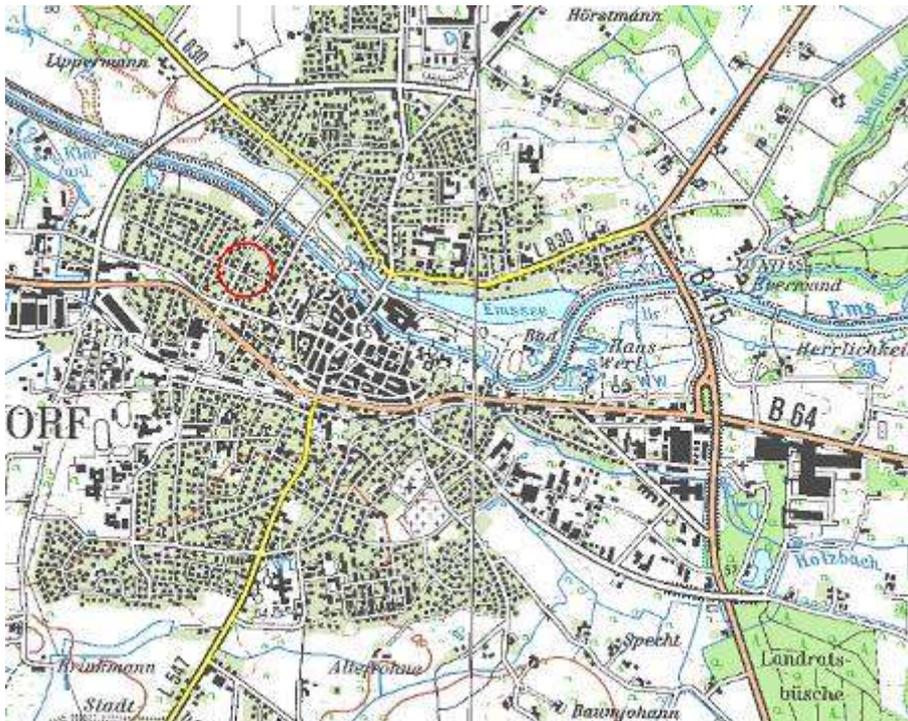
In Warendorf liegen – wie bereits angeführt – Planungen zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters vor.

Erweiterung
geplant

Der Standort nimmt eine siedlungsintegrierte Lage innerhalb der Kernstadt von Warendorf in rd. 300 - 500 m zum eigentlichen Hauptgeschäftsbereich ein.

Lage

Abb. 3: Karte Lage im Raum



Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW, eigene Darstellung

Das Standortumfeld ist überwiegend durch freistehende Wohnbebauung gekennzeichnet.

Abb. 4: Fotos Vorhabenstandort



Quelle: eigene Fotos

Durch die räumliche Nähe des Planstandortes zum Hauptgeschäftsbereich der Stadt Warendorf können insbesondere Beeinträchtigungen vorhandener Strukturen im Stadtkern nicht ausgeschlossen werden, die somit auch städtebauliche Folgen nach sich ziehen können.

Eine wesentliche Messgröße ist die absatzwirtschaftliche Bedeutung eines Vorhabens.

Absatzwirtschaftliche
Leistung

Nach einschlägiger Rechtsprechung⁷ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und zunächst die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.⁸

Diese beruht auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten insbesondere der Flächenleistung.⁹ Das Erreichen dieser maximalen Leistung ist zwar eher unwahrscheinlich, muss aber hinsichtlich möglicher sortimentspezifischer Auswirkungen als städtebauliche Maximalvariante zu Grunde gelegt werden.

Maximale
Flächenleistung

Für den Betreiber LIDL weist das Euro Retail Institute in seiner aktuellen Ausgabe „Handel aktuell“ eine Flächenleistung von 5.480 € pro qm Verkaufsfläche über alle Standortkategorien aus.

Angesichts der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen sowie einer eher geringen Siedlungsdichte im Einzugsbereich, erscheint allerdings das Erreichen der o.g. durchschnittlichen Flächenleistung im Discountsegment von 5.480 € als kaum erzielbar.

Abb. 5: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

 **BBE** Handelsberatung Münster

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Food	218	75%	5.480	1.192	5.000	1.088
Non Food 1	44	15%	5.480	238	5.000	218
Non Food 2	29	10%	5.480	159	5.000	145
Gesamt	290	100%		1.589		1.450

Quelle: EHI Retail Institute 2009/2010, eigene Berechnungen

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

⁸ Auch wenn einzelne Betreiber z.B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

⁹ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche auch im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.



Das Erweiterungsvorhaben wird demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 1,6 Mio. € generieren.

Maximal 1,6 Mio. €
im Saldo

Rund 90 % der Verkaufsflächen (rd. 260 qm) sind den nahversorgungsrelevanten bzw. etwa 10 % der Verkaufsflächen den Randsortimenten (Non Food 2) zuzuordnen.

Etwa 90 % nah-
versorgungsrelevant

Der Bereich Non Food 2 nimmt mit seiner Verkaufsfläche von knapp 30 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Marktes ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnder Sortimentschwerpunkte sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen.

Non Food 2:
etwa 30 qm

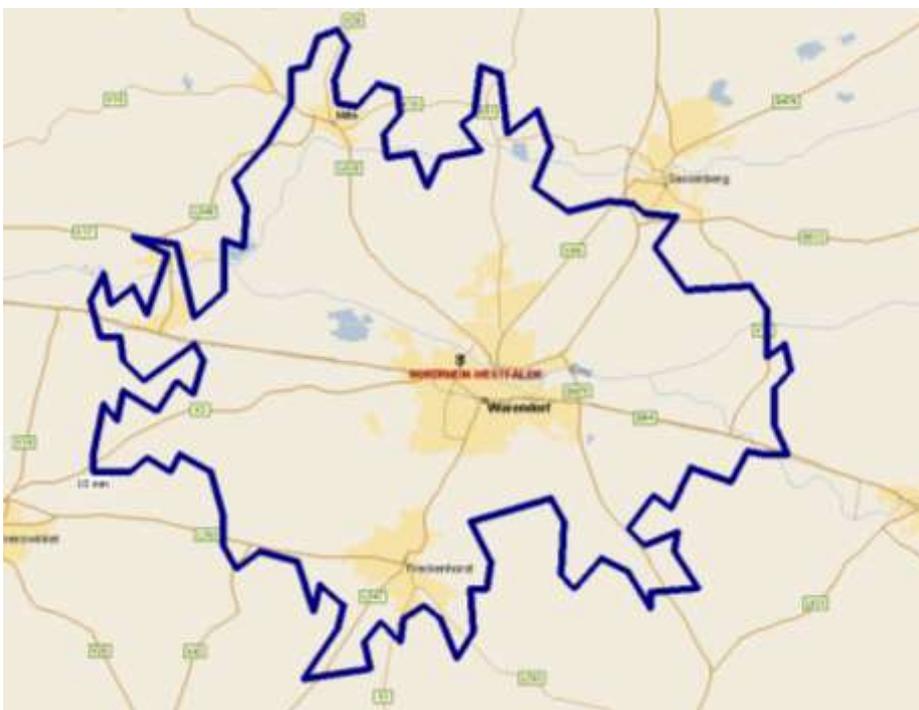
3 Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des zukünftigen Untersuchungsraumes des Planvorhabens orientiert sich an zwei wesentlichen Parametern.

Die Entfernungen und die damit einhergehenden verkehrlichen Erreichbarkeiten (Fahrzeiten) zwischen den Wettbewerbsstandorten bewirken, dass das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial, welches durch das Vorhaben gebunden werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung verringert.

Erreichbarkeit
(Fahrzeiten)

Abb. 6: Karte 10-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: MapPoint, eigene Darstellung

Zum anderen werden Einkaufsverflechtungen zwischen den wesentlichen Wettbewerbsstandorten anderer bedeutsamer Lebensmittelstandorte im bzw. außerhalb des hergeleiteten Einzugsgebietes ermittelt. Es sind dabei u.a. entsprechende Begehungen der möglichen Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden.

Verflechtungen
wesentlicher Wettbe-
werbsstandorte

Größter Angebotsstandort für Güter des kurzfristigen Bedarfs ist dabei der Sonderstandort August-Wessing-Damm innerhalb der westlichen Kernstadt von Warendorf.

Abb. 7: Fotos Sonderstandort



Quelle: eigene Fotos

Für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind neben den Angebotsstrukturen am Planstandort sowie dem Stadtgebiet auch die wesentlichen Anbieter in den angrenzenden Kommunen oder Ortsteilen zu berücksichtigen.

Abb. 8: Wettbewerbsstrukturen in den Nachbargemeinden



Quelle: Landesvermessungsamt NRW, eigene Darstellung

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich somit der Untersuchungsraum ab.

Aufgrund der guten Angebotsausstattungen in den benachbarten Kommunen erstreckt sich der Untersuchungsraum auf die Stadt Warendorf in ihren kommunalen Grenzen.

Untersuchungsraum =
Stadtgebiet



Über diesen Untersuchungsraum hinaus gibt es insbesondere aufgrund der örtlichen Angebotssituationen außerhalb des Untersuchungsraumes zwar weitere Wettbewerbsbeziehungen bzw. Einkaufsverflechtungen.

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

Innerhalb des Untersuchungsraumes werden im Weiteren die möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Planungen auf die wesentlichen Einzelhandelsstandorte betrachtet.

Bewertung der städtebaulichen Folgen



4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales im Stadt- bzw. im hergeleiteten Einzugsgebiet werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2010 pro Kopf insgesamt 5.514 € einzelhandelsrelevant.¹⁰

Grundlage
Verbrauchsausgaben

Ein wesentlicher Parameter für die Modellberechnung ist darüber hinaus das einzelhandelsspezifische Kaufkraftniveau.

Kaufkraftniveau

Für das Stadtgebiet der Stadt Warendorf wird eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,6 % ausgewiesen. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen um somit 0,6 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt.

Abb. 9: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in Warendorf

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:	100,6	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		Einzelhandels-Kaufkraftpotenziale je Warengruppe
	Einwohner:	38.268	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet
Warengruppe		in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel		2.018	2.030	77.681
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitärsart.		232	233	8.931
Gesamt		2.250	2.263	86.612

Quelle: BBE Retail Experts, 2010

Insgesamt beläuft sich somit das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial der Stadt Warendorf auf rd. 86,6 Mio. €.

Kaufkraftpotenzial der
Stadt Warendorf

¹⁰ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.



5 Ausgangssituation im Untersuchungsraum

Im Rahmen der Untersuchungen fanden Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum statt, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion dieser Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten.

Betriebsstätten und städtebauliche Bedeutung

Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet werden.

Absatzwirtschaftliche Folgewirkungen

Zunächst werden jedoch die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standorte in einem Standortprofil kurz städtebaulich beschrieben.

Es wird dabei u.a. auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter als Frequenzbetrieb aufweisen.

5.1 Siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen

Die münsterländische Kreisstadt Warendorf weist per 31.12.2009 rd. 38.300 Einwohner auf.

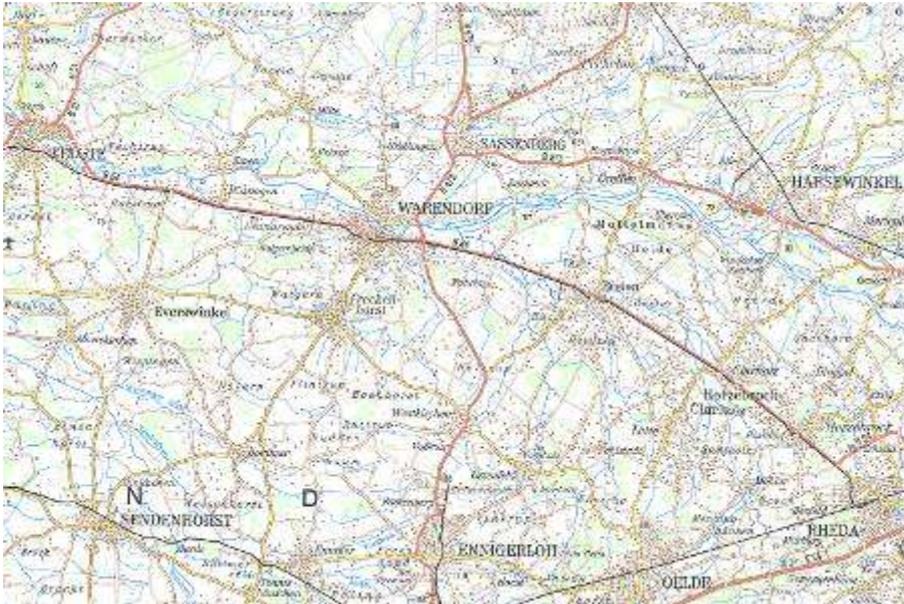
Etwa 38.300 Einwohner

Etwa 60 % leben hiervon in der Kernstadt Warendorf selber, während sich die verbleibenden 40 % auf die Stadtteile Freckenhorst, Hoetmar, Milte und Einen/Müssingen verteilen.

Durch die Lage im Raum steht die Stadt insbesondere im Wettbewerb mit den beiden Oberzentren Münster und Bielefeld.

Zugleich sind aber auch Verflechtungen mit kleineren Umlandgemeinden wie z.B. Everswinkel oder Sassenberg festzustellen.

Verflechtungen mit Umlandgemeinden

Abb. 10: Lage im Raum

Quelle: Landesvermessungsamt NRW

In den Stadtteilen sind eigenständige, teilweise sehr leistungsfähige Angebotsstrukturen des Einzelhandels wie z.B. in Freckenhorst vorhanden, so dass hier eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gegeben ist.

5.2 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf werden in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang die Zentren und somit die schützenswerten Bereiche innerhalb des Stadtgebietes definiert.

Im Rahmen der Untersuchung gilt es daher insbesondere die Auswirkungen auf diese Bereiche zu analysieren und zu bewerten.

Abb. 11: Zentrenstruktur in Warendorf



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf

Neben diesen schützenswerten Bereichen sind Solitärstandorte der Nahversorgung im Stadtgebiet vorzufinden. Zu dieser Standortkategorie ist auch der Vorhabenstandort an der Andreasstraße zuzurechnen.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Die vorliegende Untersuchung hat somit die Verträglichkeit der Planungen gegenüber den schützenswerten Bereichen zu prüfen. Diese sowie die sonstigen Standorte sollen nachfolgend kurz beschrieben werden.

5.3 Hauptzentrum Warendorf

Das Hauptzentrum der Stadt Warendorf zeichnet sich durch einen attraktiven Angebotsbesatz sowie ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild mit zahlreichen historischen Gebäuden aus.

Attraktiver Angebotsbesatz

Wesentliche Magnetfunktion im Zentrum üben insbesondere das örtliche Textilhaus EBBERS sowie das Kaufhaus MEYER aus.



Abb. 12: Fotos Innenstadt Warendorf



Quelle: eigene Fotos

Neben einem guten Besatz mit Angeboten der persönlichen Ausstattung, sind aber auch vorhabenrelevante Angebote der Nahversorgung vorzufinden.

Hier sind insbesondere ein moderner EDEKA NEUKAUF sowie weitere Drogeriemärkte und eine Parfümerie zu benennen.

EDEKA Markt im
Zentrum

Das gute Angebot wird zudem ergänzt durch Betriebsstätten des Ladenhandwerks sowie weitere Anbieter.

Das Nahversorgungsangebot im Zentrum wird im nachfolgenden Kurzprofil beschrieben.

Abb. 13: Nahversorgungsprofil Innenstadt Warendorf

Lage / Magnetbetrieb:



- 📍 **Standortbereich: Hauptzentrum**
- 📍 **Betriebsstätten: 28**
- 📍 **Verkaufsfläche: 2.400**
- 📍 **Entfernung zum Vorhabenstandort: ca. 0,3 km**
- 📍 **Magnetbetrieb: EDEKA NEUKAUF**

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung

5.4 Stadtteilzentrum Freckenhorst

Der Stadtteil Freckenhorst ist nach der eigentlichen Kernstadt der größte Stadtteil im Stadtgebiet.

Er weist angesichts der Ortsgröße sehr leistungsfähige Angebotsstrukturen auf, die u.a. auch in die Nachbarkommune Everswinkel eine gewisse Ausstrahlungskraft besitzen.

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

Einige der modernen Angebotsstätten innerhalb des Stadtteils liegen außerhalb des definierten schützenswerten Bereiches und werden somit in der Modellrechnung der Standortkategorie sonstige Standorte im Stadtgebiet zugeordnet.

Abb. 14: Nahversorgungsprofil Freckenhorst



Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung

5.5 Nahversorgungszentrum Milte

Im Warendorfer Stadtteil Milte liegen eigenständige, wenngleich auch kleinteilige Versorgungsstrukturen vor.

Diese befinden sich im Ortskern und dienen somit der wohnortnahen Versorgung der dort lebenden Verbraucher.

Wohnortnahe Angebotsstrukturen

Abb. 15: Kurzprofil Nahversorgungszentrum Milte

Lage / Magnetbetrieb:



- 📍 Standortbereich: Nahversorgungszentrum Milte
- 📍 Betriebsstätten: 6
- 📍 Verkaufsfläche: 500
- 📍 Entfernung zum Vorhabenstandort: ca. 6 km
- 📍 Magnetbetrieb: EDEKA

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung

5.6 Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage

Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum befindet sich im Norden der Kernstadt.

Nach Aufgabe eines Drogeriemarktes (derzeit Leerstand) sind als projektrelevante Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums noch ein EDEKA Markt mit einem Backshop in der Vorkassenzzone zu benennen.

Außerhalb schützenswerter Bereiche

Abb. 16: Kurzprofil Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage

Lage / Magnetbetrieb:



- 📍 Standortbereich: Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage
- 📍 Betriebsstätten: 2
- 📍 Verkaufsfläche: 940
- 📍 Entfernung zum Vorhabenstandort: ca. 0,7 km
- 📍 Magnetbetrieb: EDEKA

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung

5.7 Sonderstandort August-Wessing-Damm

Am genannten Sonderstandort findet sich die größte Agglomeration projektrelevanter Anbieter im Stadtgebiet.

Insbesondere das moderne E-CENTER (ehemals MARKTKAUF) hat nicht nur Bedeutung für das Stadtgebiet, sondern auch für Verbraucher aus den Umlandgemeinden.

Modernes E-Center

Ergänzt wird der Standortbereich durch einen Supermarkt (K+K), einer Discountfiliale (ALDI) sowie weiteren Fachmärkten.

Abb. 17: Kurzprofil Sonderstandort August-Wessing-Damm

Lage / Magnetbetrieb:



- 🔗 **Standortbereich: Sonderstandort August-Wessing-Damm**
- 🔗 **Betriebsstätten: 5**
- 🔗 **Verkaufsfläche (vorhabenrelevant): 3.900**
- 🔗 **Entfernung zum Vorhabenstandort: ca. 0,6 km**
- 🔗 **Magnetbetrieb: E Center, ALDI, K & K**

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung

5.8 Sonstige Standorte Kernstadt

Es sind dies – wie bereits angeführt – die Standorte außerhalb der definierten Bereiche.

Innerhalb des Siedlungsraumes findet sich in Streulagen eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebstypen und Betreiber.

Abb. 18: Fotos Angebotsstätten





Quelle: eigene Fotos

Insgesamt findet sich in dieser Standortkategorie die größte Anzahl an Betriebsstätten.

Abb. 19: Kurzprofil sonstige Standorte Kernstadt



Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung

5.9 Sonstige Standorte

Hier sind die Standorte innerhalb des Stadtgebietes zugeordnet, die nicht den vorangestellten Kategorien zuzurechnen sind.

Abb. 20: Kurzprofil sonstige Standorte

Lage / Magnetbetrieb:



- 🔗 **Standortbereich: Sonstige Standorte**
- 🔗 **Betriebsstätten: 10**
- 🔗 **Verkaufsfläche: 2.200**
- 🔗 **Entfernung zum Vorhabenstandort: lageabhängig**
- 🔗 **Magnetbetrieb: EDEKA, ALDI, PENNY (Freckenhorst)**

Quelle: Karte Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eigenes Foto, eigene Darstellung



6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie in Abb. 5 dargelegt worden sind.

Umsatzprognose

Auf Grundlage der obigen Daten und Annahmen entsteht im Saldo eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich 1,4 Mio. € bzw. 1,6 Mio. € durch die Erweiterung.

Maximal 1,6 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den weiteren Untersuchungen und Bewertungen auch die Zentrenrelevanz der Sortimente zu berücksichtigen.

Relevanz der Sortimente

Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind daher folgende Einordnungen:

- Die Bereiche Food und Non Food 1 sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente zu kennzeichnen.
- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food 2) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

nahversorgungsrelevant

6.1 Exkurs: Absatzwirtschaftliche Leistung der Randsortimente

In der Abb. 5 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden.

Zu Grunde gelegt wurden hierbei die Flächenleistungen, wie sie vom EHI Retail Institute ermittelt werden. Diese Angaben stellen somit eine durchschnittliche Flächenleistung quer durch alle angebotenen Sortimente dar.

Unter obigen Voraussetzungen wäre somit auch für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen.

Die rechnerische Gesamtleistung der Fläche wäre dabei auf maximal 159.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist zunächst die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche zu quantifizieren, dies ist jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt zu differenzieren. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund der ständig wechselnden Sortimente auch keine sortimentspezifische Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit auch keine Zuordnung in der Modellrechnung in den Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann.

Keine Differenzierung
möglich



6.2 Umlenkungswirkungen

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung sowie bei der damit einhergehenden Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens werden durch die Betrachtung von städtebaulichen Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt.

Bei der Modellrechnung werden 10 % des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus der Rückholung heute abfließender Kaufkraft gegenüber sonstigen Standorten.

Streuumsätze

Abb. 21: Umlenkungswirkungen¹¹

Standort	Umverteilung worst-case		Umverteilung wahrscheinl. Fall	
	in Tsd .€	in % der Bestandsumsätze	in Tsd .€	in % der Bestandsumsätze
Hauptzentrum	159	1,3%	145	1,2%
Freckenhorst ZVB	133	1,5%	122	1,4%
Nahversorgungszentrum	96	3,0%	88	2,7%
Sonderstandort	302	1,8%	275	1,7%
sonstige Kernstadt	741	2,1%	676	1,9%
sonstige Ortsteile	--*	--*	--*	--*
Milte	--*	--*	--*	--*
Streu	159		145	
Gesamt	1.589		1.450	

* Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

Quelle: eigene Berechnungen

Wie dargelegt ist der 10 % Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen.

Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können auch im Umkehrschluss oberhalb von 10 % keine negativen Auswirkungen anzutreffen sein.

Städtebauliche
Bewertung

¹¹ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente



Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein:

- Wenn das Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen können.¹² Damit einher gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- In der betroffenen Einkaufslage befinden sich bereits zahlreiche Leerstände, so dass der Einkaufsbereich und damit die vorhandene städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert.¹³
- Die Betroffenheit von Magnetbetrieben, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat.¹⁴

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

6.3 Bewertung des Gesamtvorhabens

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist zunächst der LIDL Markt in seiner derzeit ausgeübten Nutzung zu betrachten.

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den LIDL als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum geprägt wird.

Der LIDL Markt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, wengleich sich durch die nicht vorhandene Nutzungsmischung nicht von einem Zentralen Versorgungsbereich sprechen lässt. Das Umfeld ist zumeist durch Wohnbebauung mit entsprechender Mantelbevölkerung geprägt.

Durch den bestehenden LIDL Markt ist kein strukturelles Problem innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Warendorf zu erkennen. Die städtebauliche Versorgungsfunktion des Hauptzentrums ist u.a. durch den EDEKA NEUKAUF gegeben.

Eine Vorschädigung ist somit nicht zu erkennen.

Einordnung als
Solitärstandort

Keine Vorschädigung

¹² BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

¹³ ebenda

¹⁴ ebenda



6.4 Bewertung vorliegender Erweiterungsplanung

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

Umschlagen der
Auswirkungen

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

Umverteilungseffekte

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Errichtung führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage zu Umlenkungseffekten von maximal 3,0 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente gesamt.
- Umsatzumlenkungen gegenüber weiteren schützenswerten Bereichen innerhalb der Stadt Warendorf finden sich in einer Größenordnung von maximal 1,3 bzw. 1,5 % der Bestandsumsätze.

Festzustellen ist somit, dass die Umlenkungseffekte somit deutlich unter den Schwellenwerten liegen.



7 Städtebauliche Bewertung

Wie dargestellt ist der 10 % Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen allein nicht maßgebend zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen in den vom Planvorhaben betroffenen Einkaufslagen.

Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können auch im Umkehrschluss oberhalb von 10 % keine negativen Auswirkungen anzutreffen sein.

Sie stellen somit lediglich ein Instrument dar, städtebaulich relevante negative Auswirkungen eines Vorhabens auf Einkaufslagen zu konkretisieren.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Warendorf in einer Größenordnung von maximal 3,0 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Vom Vorhaben absatzwirtschaftlich betroffen sind durch die räumliche Nähe insbesondere auch die Anbieter in der Gallitzin-Passage sowie weitere Anbieter außerhalb definierter Bereiche.

Letztere befinden sich nach ihrer Einordnung in das Zentrenkonzept in der gleichen Standortkategorie wie der Vorhabenstandort, sind somit in erster Linie als Wettbewerb zu betrachten und letztendlich nicht abwägungsrelevant.

Bei dem Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums handelt es sich um einen Vollsortimenter. Dieser ist nur bedingt absatzwirtschaftlich durch die Erweiterungsplanungen eines Discounters betroffen. Auch liegen die Umlenkungen in einem Bereich, der eine mögliche Betriebsaufgabe ausschließen lässt.

Städtebaulich negative Folgen sind somit auszuschließen.

Städtebauliche
Bewertung

Städtebauliche
Einordnung

Fazit



8 Zusammenfassung und Empfehlung

Die vorliegende Untersuchung dient zur Abwägung einer aktuellen Erweiterungsplanung.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

Keine negativen
Auswirkungen

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente zu empfehlen.

Münster, 18.10.2010

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 politische und ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

9 Anhang

9.1 Abbildungen

Abb. 1: Parameter der Modellberechnung	3
Abb. 2: Vorgehensweise	5
Abb. 3: Karte Lage im Raum	9
Abb. 4: Fotos Vorhabenstandort	9
Abb. 5: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	10
Abb. 6: Karte 10-Min-Fahrzeitisochrone	12
Abb. 7: Fotos Sonderstandort	13
Abb. 8: Wettbewerbsstrukturen in den Nachbargemeinden	13
Abb. 9: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial in Warendorf.....	15
Abb. 10: Lage im Raum.....	17
Abb. 11: Zentrenstruktur in Warendorf.....	18
Abb. 12: Fotos Innenstadt Warendorf	19
Abb. 13: Nahversorgungsprofil Innenstadt Warendorf.....	19
Abb. 14: Nahversorgungsprofil Freckenhorst	20
Abb. 15: Kurzprofil Nahversorgungszentrum Milte	21
Abb. 16: Kurzprofil Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage.....	22
Abb. 17: Kurzprofil Sonderstandort August-Wessing-Damm.....	23
Abb. 18: Fotos Angebotsstätten	23
Abb. 19: Kurzprofil sonstige Standorte Kernstadt	24
Abb. 20: Kurzprofil sonstige Standorte.....	25
Abb. 21: Umlenkungswirkungen.....	27



9.2 Begriffe

Agglomeration

Eine Agglomeration ist eine räumliche Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften wie in einer Straße, Zone oder einem Einkaufszentrum, wodurch die Anziehungskraft auf die Kunden erhöht wird. Daraus resultieren höhere Kundenfrequenzen und somit ein Mehr an Umsatz für das einzelne Geschäft – der sog. Agglomerationseffekt.

Die Gesamtfläche mehrerer kleiner Betriebe auf einer Betriebsfläche (räumlicher Zusammenhang) und eines bestimmten Warensortimentes (funktionaler Zusammenhang) ist als Einkaufszentrum einzustufen, mit der Folge, dass auch die Ansammlung mehrerer kleinerer Betriebe in der Regel den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

Angebotsgenre

Das Angebotsgenre oder auch Sortimentsniveau ist die Wertigkeit der angebotenen Waren. Sie kennzeichnet Sortimente hinsichtlich ihres Qualitätsanspruches in Verbindung mit dem Preis.

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ist das wichtigste Gesetz im Bauplanungsrecht. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen, die im Baugesetzbuch umfassend geregelt sind. Zunächst wird für die Bodennutzung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Im Bebauungsplan wird für räumliche Teilbereiche dann u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.



Bestandsschutz

Der Bestandsschutz beschreibt den Schutz eines fertig gestellten Gebäudes vor staatlichen Anforderungen. Es wird dabei zwischen aktivem und passivem Bestandsschutz unterschieden. Das bedeutet, dass Gebäude, welche nach den zur Bauzeit gültigen Gesetzesgrundlagen erstellt wurden, auch dann noch genutzt und erhalten werden dürfen, wenn sich die Gesetzeslage später ändert (passiv). Bedingung für den Bestandsschutz ist, dass das Bauwerk zur Bauzeit dem gültigen Recht entsprochen hat und im gegenwärtigen Zustand seine Funktion erfüllen kann. Werden dem Gebäude über seinen derzeitigen Bestand hinaus Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf gesetzlicher Grundlage eingeräumt, so ist dies als aktiver Bestandsschutz zu bezeichnen.

Betriebsformen

Bei den Betriebsformen handelt es sich um Erscheinungsformen von Handelsbetrieben, die sich in einem oder auch mehreren Merkmalen gleichen oder ähnlich sehen, so dass sie dadurch jeweils von den anderen unterschieden werden können.

Die wesentlichen Betriebsformen im Handel sind: Fachgeschäft, Fachmarkt, Discounter, Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Kauf- und Warenhaus, Convenience-Store, Factory-Outlet-Center

Convenience-Store

Ein Convenience-Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 400 qm, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Zu den Convenience-Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Discounter

Ein Discounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche von unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung umschlagsstarke Artikel anbietet und den Verbraucher vor allem aufgrund seiner Niedrigpreispolitik anspricht.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Teil des verfügbaren Einkommens, der voraussichtlich in einem festgelegten Zeitraum (in der Regel ein Jahr) für Einkäufe bei Anbietern des stationären Einzelhandels oder im Versand- / Onlinehandel ausgegeben wird.

Das Kaufkraftvolumen für einen bestimmten Raum (z.B. eine Kommune) und bestimmte Sortimente ergibt sich durch Multiplikation der prognostizierten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl.

Die Pro-Kopf-Ausgaben unterscheiden sich regional. Diese Unterschiede werden mit Kaufkraftkennziffern dargestellt, die den Bezug zum Bundesdurchschnitt herstellen.



Elastizität der Nachfrage	Die Elastizität der Nachfrage gibt an, wie stark sich die Nachfrage nach einem Gut relativ ändert, wenn sich das Einkommen eines Haushaltes ändert. Sie ist definiert als prozentuale Änderung der Nachfragemenge pro Änderung des Einkommens.
Fachgeschäft	Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb mit tiefem Sortiment sowie Service und Beratung.
Fachmarkt	Ein Fachmarkt ist ein Fachgeschäft einschließlich eines branchengebundenen breiten und tiefen Angebotes, das überwiegend in Selbstbedienung, aber auch mit Beratung und Service geführt wird. Da sich Fachmärkte in der Regel auf eine bestimmte Branche konzentrieren, bezeichnen sie sich als Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Baumarkt etc.
Fachmarktstandort	Fachmarktstandorte befinden sich in der Regel an peripheren Standorten (z.B. in Industrie- und Gewerbegebieten) mit guter Verkehrsanbindung in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dadurch unterscheidet sich ein Fachmarktstandort gegenüber einem integrierten Zentralen Versorgungsbereich oder auch Nahversorgungsstandort.
Factory-Outlet-Center	Factory Outlet ist ein mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einfacher Ausstattung, über den ein Hersteller im Direktvertrieb insbesondere Ware zweiter Wahl, Überbestände und Retouren seines Produktionsprogrammes oder seines Zukaufsortimentes vorrangig in Selbstbedienung an fabriknahen oder verkehrsorientierten Standorten absetzt.
Flächenleistung	<p>Die Flächenleistung wird auch als Flächenproduktivität bezeichnet und ist der Brutto-Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes bezogen auf die Verkaufsfläche oder die Geschäftsfläche.</p> <p>Als betriebswirtschaftliche Kennziffer wird die Flächenleistung ausgedrückt als Umsatz pro qm Verkaufsfläche oder Umsatz pro qm Geschäftsfläche.</p>
Kauf- und Warenhaus	Ein Kauf- und Warenhaus ist ein großer Einzelhandelsbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment insbesondere in Textilien, Bekleidung, Haushaltswaren, verschiedener Bedarf und Lebensmittel inklusive gastronomischen Angeboten.
Mantelbevölkerung	An einen Einzelhandelsstandort unmittelbar angrenzende Bevölkerung im Naheinzugsbereich.
Nahversorgung	Nahversorgung ist die regelmäßige Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) in unmittelbarer fußläufiger Nähe (rund 700 m) zur Wohnung.



SB-Warenhaus	Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment, Drogerieartikel sowie weitere mittel- und langfristige Warengruppen führt.
Städtebauliche Auswirkung	Zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens zählen u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden. Aufgrund einer möglichen übermäßigen Kaufkraftbindung eines neuen Planvorhabens kann es im Einzelfall regelmäßig zu Geschäftsaufgaben, Leerständen und Funktionsverlusten kommen.
Städtebauliche Integration	Eine städtebaulich integrierte Lage befindet sich vom Grundsatz innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches oder Wohnsiedlungsbereiches. Kennzeichnend für eine derartige Lage ist insbesondere eine im unmittelbaren Umfeld befindliche Mantelbevölkerung.
Streulage	Prägend für eine Streulage ist ein wohngebietsorientierter Standort mit entsprechender Mantelbevölkerung im fußläufigen Naheinzugsbereich.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche, davon Frischwaren und einem Anteil von Non-Food-Artikeln von nicht mehr als 25 % der Verkaufsfläche.
Umsatz-Kaufkraft-Relation	<p>Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes mit dem einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen in einem Gebiet.</p> <p>Eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % gibt an, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen in einem Stadtgebiet entspricht und Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden.</p> <p>Liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation über 100, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.</p>
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm, das weitgehend Lebensmittel sowie kurz-, mittel- und langfristige Warengruppen in Selbstbedienung anbietet.
Verbrauchsausgaben	Als Verbrauchsausgaben werden jene Ausgabebeträge bezeichnet, die im Durchschnitt für den Zeitraum eines Jahres von einer Person im Einzelhandel ausgegeben werden.

**Verkaufsflächen-
ausstattung**

Die Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten gibt die Ausstattung mit Verkaufsfläche in qm je Einwohner an.

Die Verkaufsflächenausstattung dient in quantitativer Hinsicht im Vergleich zu ähnlich gelagerten Standorten dem Erkennen einer Unter- oder Überversorgung am Standort.

**Vermutungsregel
städtebaulicher
Auswirkungen**

Städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsprojekten sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche des Betriebs 1.200 qm überschreitet.

Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschoßfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 qm diese Auswirkungen haben kann.

Allerdings können auch aufgrund örtlicher Gegebenheiten städtebauliche Auswirkungen unterhalb von 800 qm Verkaufsfläche auftreten.

**Verträglichkeits-
analyse**

Eine Verträglichkeitsanalyse prüft die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines in der Regel großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens.

Im Rahmen einer Modellberechnung werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umverteilungswirkungen gegenüber dem Bestand) ermittelt. Eine abschließende Gesamtbetrachtung untersucht letztendlich die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen.

Warengruppe

Unter einer Warengruppe versteht man im Handel die Zusammenfassung einzelner Artikel anhand eines gemeinsamen Merkmals zu einer Gruppe. Die Warengruppen können auch weiter in Unterwarengruppen bzw. Artikelgruppen (z.B. alkoholische und alkoholfreie Getränke) differenziert werden oder aber auch in übergeordneten Warenarten zusammengefasst werden (z.B. Food und Non-Food).

**Zentraler Versor-
gungsbereich**

Die Versorgungsbereiche einer Stadt oder Gemeinde umfassen die Zentralen Einkaufsbereiche im Stadtzentrum oder den Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde.

Sie werden häufig bestimmt durch einen durchgängigen Geschäftsbesatz,

einem Mix unterschiedlicher Nutzungen, einer höheren fußläufigen Frequenz sowie einer Ansammlung unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich gewachsenen Strukturen.



Zentralität

Im Gegensatz zur Umsatz-Kaufkraft-Relation ergibt sich die Zentralität eines bestimmten Gebietes (i.d.R. einer Kommune) aus der Gegenüberstellung von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer.

Die Umsatzkennziffer drückt aus, inwieweit der Pro-Kopf-Umsatz im stationären Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk im betrachteten Gebiet vom Bundesdurchschnitt abweicht; die Kaufkraftkennziffer entsprechend, inwieweit dies für die Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung in diesem Gebiet der Fall ist.

Der Bundesdurchschnitt für Pro-Kopf-Kaufkraft ist höher als der entsprechende Umsatzwert, in dem insbesondere nicht der in den Versand- / Onlinehandel fließende Teil eingerechnet wird.

Wegen der dadurch unterschiedlichen Bezugsgrößen beider Kennziffern unterscheiden sich Umsatz-Kaufkraft-Relation und Zentralität, was häufig zu Irritationen führt.

So kann die Zentralität bei rd. 100 % oder sogar geringfügig höher liegen, obwohl der Umsatz (im stationären Einzelhandel incl. Ladenhandwerk) niedriger ist als die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft (incl. Versand- / Onlinehandel).