Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine Ansiedlungsplanung PENNY in der Gemeinde Everswinkel

- Bericht -

BBE Standort- und Kommunalberatung

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

Münster, im Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung 1

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung 1

1.2 Methodische Vorgehensweise 2

1.3 Umsatzherkunft von Planvorhaben 5

1.4 Zur Verträglichkeit von Vorhaben 6

1.5 Nahversorgung 8

1.6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 9

1.7 Städtebauliche Prüfkriterien 10

1.8 Untersuchte Standorte 11

2 Planstandort & Planvorhaben 14

2.1 Planstandort - Makrostandort 14

2.2 Planstandort - Mikrostandort 15

2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens 18

2.4 Flächenleistung des Planvorhabens 19

3 Untersuchungsraum 22

4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum 31

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum 33

5.1 Schützenswerte Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. Verflechtungsraum 34

5.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Everswinkel 34

5.1.2 Stadtteilzentrum Freckenhorst 36

5.1.3 Hauptzentrum Telgte mit Ergänzungsbereich Orkotten-Ost 38

5.1.4 Hauptzentrum Sendenhorst mit Ergänzungslage Nahversorgung 39

5.1.5 Grundversorgungszentrum Wolbeck 41

5.2 Sonstige integrierte & nicht integrierte Lagen im Einzugsgebiet bzw. Verflechtungsraum 42

5.2.1 Sonstige Angebotsstrukturen innerhalb der Gemeinde Everswinkel 42

5.2.2 Großflächige Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen 43

5.3 Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde 44

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 46

6.1 Exkurs: Absatzwirtschaftliche Leistung der Randsortimente 47

6.2 Umlenkungswirkungen 48

7 Städtebauliche Bewertung 51

7.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum 52

7.2 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten 53

7.3 Einordnung in das Einzelhandelskonzept 54

8 Zusammenfassung & Empfehlungen 57

9 Anhang 59

9.1 Abbildungen 59

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

Neuansiedlung PENNY-Discountfiliale

In der Gemeinde Everswinkel liegen Planungen zur Errichtung eines Discountmarktes des Betreibers PENNY vor. An der Freckenhorster Straße soll ein Discountmarkt mit etwa 810 qm Verkaufsfläche sowie einem Backshop in der Vorkassenzone errichtet werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist für das Untersuchungsvorhaben von daher zu prüfen, ob und inwiefern ggf. durch die geplante Neuansiedlung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Gemeinde Everswinkel sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Schutzgüter: zentrale Versorgungsbereiche

Zu untersuchen sind demnach die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Everswinkel und / oder in anderen Städten innerhalb des Untersuchungsraumes. Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse wird hierbei die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersuchen:

Untersuchungsrelevante Fragestellungen

- Wie stellt sich die städtebauliche Ausgangssituation der einzelnen schützenswerten Standortlagen einschließlich ihrer Entwicklungspotenziale dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an sonstigen Standorten 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 landesplanerischen Versorgungsfunktion?
  - der örtlichen Zentrenstruktur?

- zentraler Versorgungsbereiche bzw. integrierter Nahversorgungsstandorte?
- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen?
- zukünftiger Entwicklungspotenziale der Zentren?

▪ Ist es nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Januar 2013 durch die Firma Kindermann KG Immobilien mit Sitz in Everswinkel beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche 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 Leistungen und rechtlichen Anforderungen, die aufgrund aktueller Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse als erforderlich betrachtet werden müssen. Die Untersuchung entspricht dabei den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Entwurfs zum sachlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel“ (Stand: 17. April 2012).[1]

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter relevanter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert dabei auf einer umfangreichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Gemeinde Everswinkel bzw. im Untersuchungsraum. Im Rahmen der Analyse sind dabei sowohl primär- als auch sekundärstatistische Daten verwendet worden.

[1] Die Regelungen zum § 24a LEPro NRW sind zum 31.12.2011 ausgelaufen. Die Landesregierung hat daher am 17.04.2012 den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel gebilligt. Zu diesem Planentwurf wird seit Juni 2012 ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt. Mit dem Kabinettsbeschluss über den Planentwurf und der Einleitung des Beteiligungsverfahrens wird die Rechtswirkung von „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ entfaltet. Die mit dem Kabinettbeschluss vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Sekundärdaten

Bei der Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) ist insbesondere auf nachfolgende Quellen zurückgegriffen worden:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Everswinkel, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2010
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorhanden)

Marktforschung

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

- EHI Retail Institute, Köln, 2012
- IFH Retail Consultants, Köln, 2012
- Landesbetrieb Information und Technik NRW (it.nrw), 2012

Primärerhebungen

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die im Sinne des Untersuchungsgegenstandes relevanten Sortimente und Warengruppen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Informationen zu Verkaufsflächen und Betreibern insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes sowie an sonstigen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert somit auf einer vollständigen Erhebung aller projektrelevanten Betriebsstätten mit einem Angebot an untersuchungsrelevanten Sortimenten innerhalb schützenswerter Lagen sowie relevanter Wettbewerbsstandorte innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraumes mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen zum Untersuchungsstandort durch Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Beurteilung der Angebotsstrukturen

Die Betriebsstätten wurden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Standortgüte sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. In der Angebotserhebung wurde zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen örtlichen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)[2] vorgenommen. Auf Basis dieser Flächenerhebungen und unter Verwendung aktueller branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten[3], qualitativer Faktoren wie Standortbedingungen, Objekteigenschaften, Erscheinungsbild, Marktauftritt oder Sortimentsgenre der einzelnen Betriebsstätten wurde für das Jahr 2012/2013 eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Einordnung für

[2] Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.
[3] EHI Retail Institute, Köln 2012

den untersuchungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Everswinkel bzw. im Untersuchungsraum vorgenommen.

Nachfrageanalyse

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Die Datenbasis hierzu bilden die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln aus dem Jahre 2012.

Städtebauliche Analyse

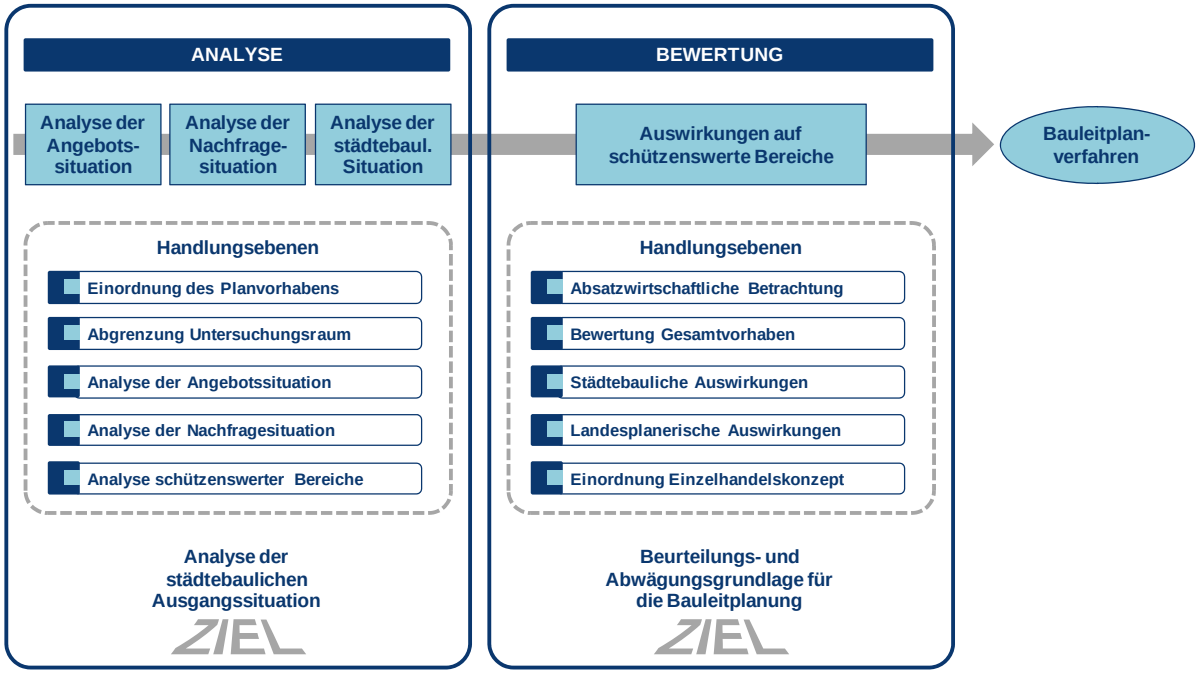
Für die schützenswerten Lagen erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen ausgerichtete Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation mit dem Ziel, die wesentlichen Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einzelhandelsstrukturen herausstellen zu können. Im Fokus stehen die etwaige Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation einzelner schützenswerter Lagen sowie die Betroffenheit standort- und strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen sowie die Zuordnung der vorhandenen Betriebsstätten zu städtebaulichen Lagen wird zudem ein räumlicher Bezug hergestellt, der eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen und hierauf basierend etwaigen städtebaulichen Auswirkungen zulässt.

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Die Beurteilung etwaiger städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt somit zunächst auf Basis der zu erwartenden Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die hergeleiteten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden anschließend vor dem Hintergrund der jeweiligen tatsächlichen städtebaulichen Situation reflektiert, d. h. es wird geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Um die zu Grunde liegenden Untersuchungsfragen beantworten und damit die notwendige Rechtssicherheit sicherstellen zu können, gliedert sich die Erarbeitung somit im Wesentlichen in zwei Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

1.3 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Umverteilungen im Untersuchungsraum

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.

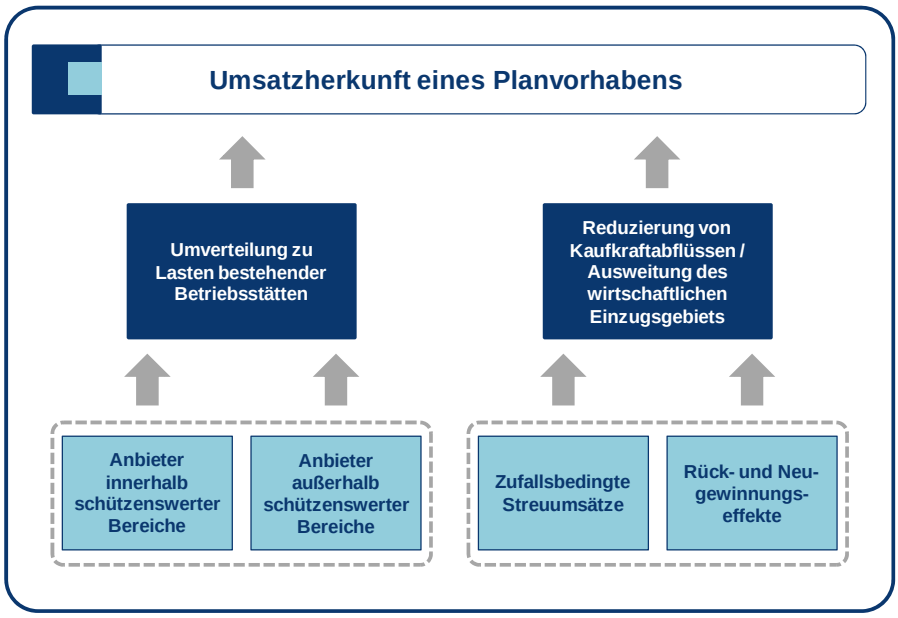
Neue Verflechtungen; Streuumsätze

Zum anderen schafft ein Vorhaben oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren sowie darüber hinaus eine neue zusätzliche Anziehungskraft schaffen.

Neben den obigen Effekten sind in einem, wenn auch geringen 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.

Abb. 2: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Die obigen Rückholungs- und Neugewinnungseffekte sind somit nicht gegenüber den Bestandsumsätzen als verteilungsrelevant einzuordnen.

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind insbesondere die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche wie die Zentren abwägungsrelevant.

1.4 Zur Verträglichkeit von Vorhaben

Auswirkungen ab 10%-Schwellenwert

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird davon ausgegangen, 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 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 Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Herleitung

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, ist vor allem die Herleitung, aber auch der

Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen als kritisch zu betrachten. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie[4], welche im Rahmen einer Vorher-Nachher-Untersuchung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von acht unterschiedlichen 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. Aus den Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Angemerkt wurde im Rahmen der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Rechtsprechung

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.[5] Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.[6] In der gerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen somit mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

Städtebauliche Betrachtung

Es 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 der örtlichen Ausgangssituation des jeweiligen betroffenen Einkaufsbereiches sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit strukturrelevanter Anbieter im Einzelfall erforderlich. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist somit auch immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.[7]

Funktionsstörung

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. Somit gilt es zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen zu analysieren, wie die vom

[4] Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997
[5] OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE
[6] VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961
[7] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

1.5 Nahversorgung

Differenzierte Betrachtung: Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen daher auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein, sofern sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von ihnen ausgehen.

§ 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 (Regelvermutung). Nach aktueller Rechtsprechung wird hierbei die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Abweichungen „Regelvermutung“

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

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

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von keinen negativen Auswirkungen dann 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 auch nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb auf Kern- oder Sondergebiete zu verweisen.

1.6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Gravitationsmodell

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. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten sowie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird hierbei auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens darstellen zu können.

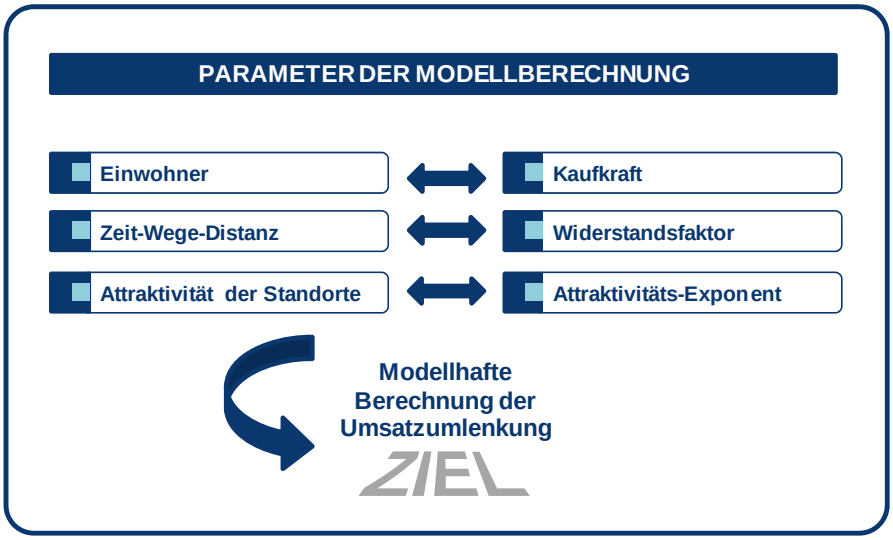
Absatzwirtschaftliche Umverteilung

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.

Modellparameter

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

Abb. 3: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Basis der städtebaulichen Bewertung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben.

Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen unabdingbar.

Verhältniszahlen

Weitere Indikatoren, die Hinweise über die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen geben können, sind Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den relevanten Bestandswerten innerhalb schützenswerter Bereiche in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung[8] vor, die eindeutig Schwellenwerte festlegt, ab denen grundsätzlich von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

1.7 Städtebauliche Prüfkriterien

Prüfkriterien

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die neben dem Planvorhaben durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet geprägt wird.[9] In diesem Sinne sind innerhalb der schützenswerten Lagen im Einzugsgebiet der Betriebsstätte insbesondere folgende Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten qualitativ zu überprüfen:

- Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion: Es ist zu untersuchen, inwieweit das Vorhaben 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 hierbei zu prüfen, inwieweit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagieren werden. Parameter der Beurteilung sind hierbei u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie insbesondere der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- 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.

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

[9] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Zusammengefasst ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Umschlagen der Umlenkungen

1.8 Untersuchte Standorte

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

Fokus: Auswirkungen auf ZVB

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 wohnungsnahe Versorgung

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 auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.[10]

Festlegung durch die Kommune

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten vorgenommen und kann auch über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen. Funktionale Kriterien sind neben der Einzelhandelsdichte sowie der Passantenfrequenz insbesondere die Funktionsmischung mit anderen Nutzungen. Städtebauliche Kriterien sind neben der Bebauungsstruktur, der Verkehrsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes auch mögliche räumliche Barrieren.

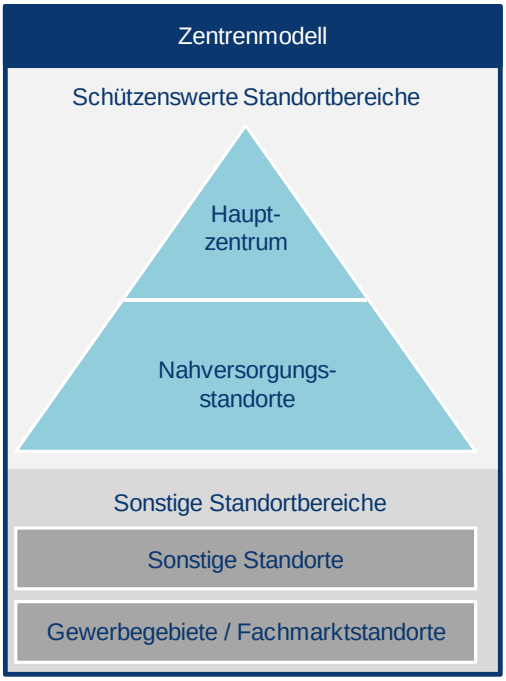
Städtebaulich-funktionale Kriterien

Basierend hierauf hat die Gemeinde Everswinkel ihr Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet, d. h. die räumlichen Versorgungsschwerpunkte sind in ein hierarchisch aufgebautes, mehrstufiges Zentrenmodell mit nachfolgenden Zentrentypen integriert worden, wobei jeder Zentrentyp hierbei eine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt.

Zentrenstruktur Everswinkel

[10] Begründung des Regierungsentwurfes zum Europarechtsanpassungsgesetz; BT-Dr 15/2250

Abb. 4: Zentrenstruktur der Gemeinde Everswinkel



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Everswinkel, BBE 2010; eigene Darstellung

Ergänzt wird dies um sonstige Standortlagen innerhalb des Gemeindegebiets von Everswinkel.

Auch die angrenzenden Städte haben jeweils ein ähnlich gelagertes, mehrstufiges Zentrenmodell im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ beschlossen.

Standortkategorien

Als Basis für die hier vorliegende Modellberechnung sind somit folgende räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. etwaige absatzwirtschaftliche und damit einhergehend städtebauliche Auswirkungen gemäß nachfolgenden Ausführungen zum Einzugsgebiet (siehe Kap. 3) ergeben:

- Hauptzentrum der Gemeinde Everswinkel
- sonstige integrierte Standortlagen in der Gemeinde Everswinkel
- großflächige Einzelhandelsstandorte außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets des Planvorhabens mit entsprechenden Einkaufsverflechtungen:
  - Lage innerhalb schützenswerter Standortbereiche
  - Lage außerhalb schützenswerter Standortbereiche

Sonstige Standorte

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

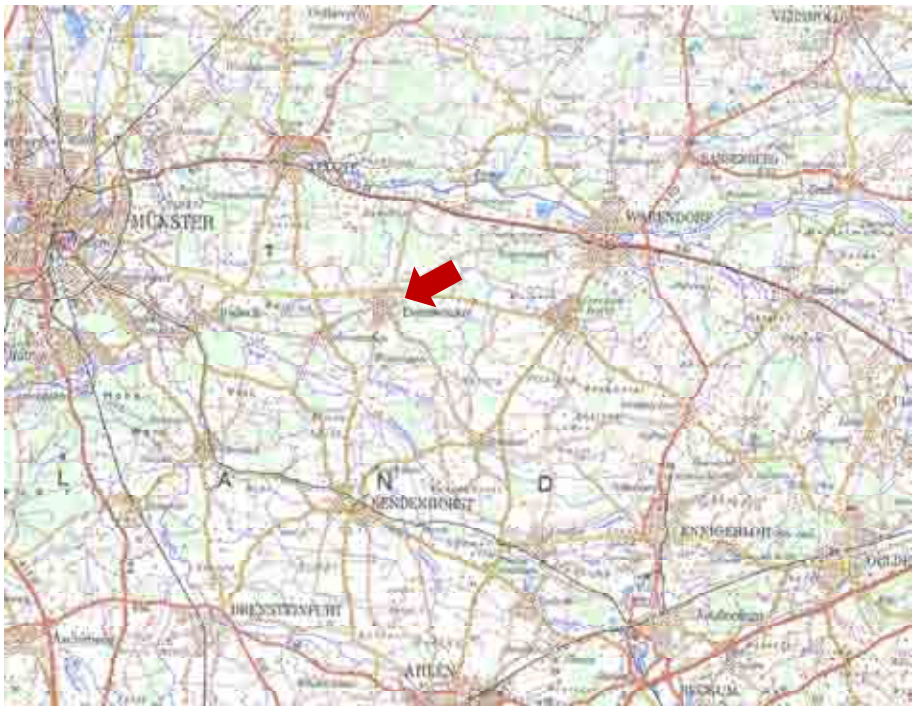
2 Planstandort & Planvorhaben

2.1 Planstandort - Makrostandort

Lage im Raum

Die Gemeinde Everswinkel liegt im Münsterland im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Warendorf. Nachbarstädte sind im Norden die Stadt Telgte, im Osten die Kreisstadt Warendorf, im Süden die Stadt Sendenhorst (alle Kreis Warendorf) sowie im Westen die kreisfreie Stadt Münster.

Abb. 5: Räumliche Lage der Gemeinde Everswinkel

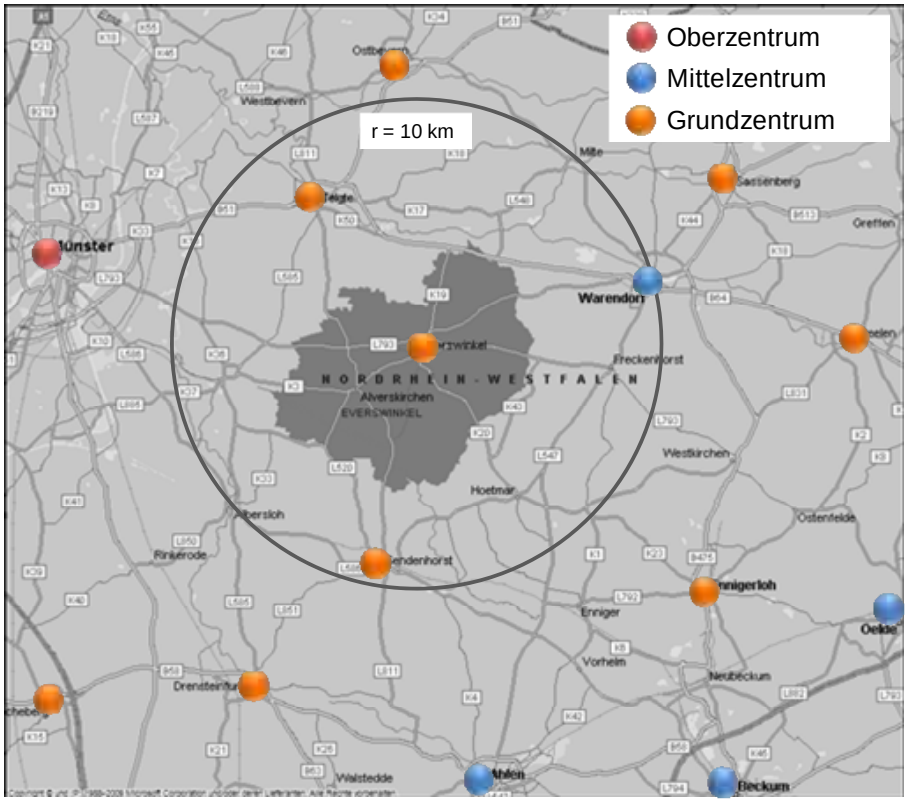


Quelle: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen; eigene Darstellung

Ausgewiesenes Grundzentrum

Die Gemeinde übernimmt als kreisangehörige Kommune des Kreises Warendorf im Regierungsbezirk Münster die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Abb. 6: Zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: MapPoint 2010; eigene Darstellung

Etwa 9.330 Einwohner

Zum 30.06.2012 weist die Gemeinde Everswinkel 9.334 Einwohner (ohne Zweitwohnsitze) auf[11], die sich auf die beiden Ortsteile Everswinkel und Alverskirchen sowie auf weitere Bauerschaften und Streusiedlungen verteilen, wobei auf den eigentlichen Kernort rd. 80 % der Bevölkerung entfallen. Bei einer Fläche von insgesamt 68,9 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 135 Einwohnern je km².

Rückläufige Bevölkerungsprognose

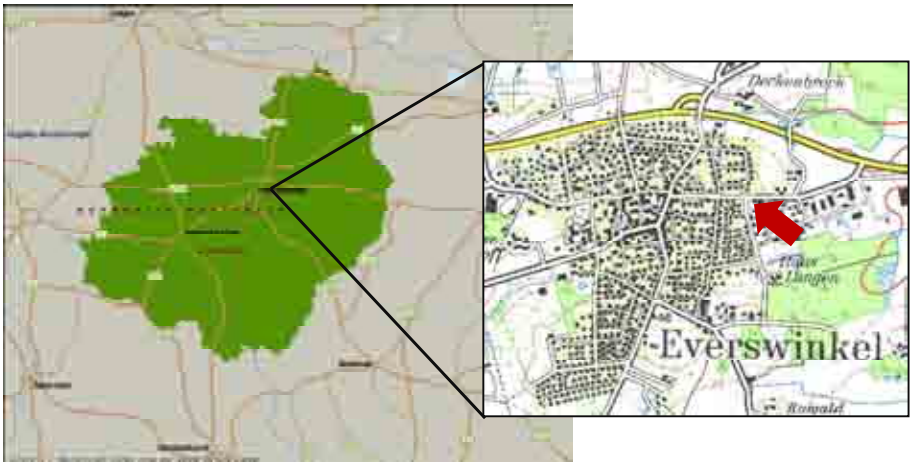
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (it.nrw) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 um rd. 550 Einwohner auf dann insgesamt rd. 8.800 Einwohner (-5,9 %) verringern.

2.2 Planstandort - Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens PENNY befindet sich innerhalb des Hauptortes der Gemeinde Everswinkel.

[11] Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Abb. 7: Karte Lage im Raum



Quelle: Karte MapPoint 2010; Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Teilintegrierte Lage

Innerhalb des Kernortes nimmt der geplante Discountmarkt hierbei eine aus städtebaulicher Sicht teilintegrierte Lage am östlichen Siedlungsrandbereich ein. Die Entfernung zum Kernort der Gemeinde mit ihrem Einzelhandelsbesatz beträgt rd. 500 m Fahrdistanz.

Standortumfeld

Das nähere Standortumfeld des Planvorhabens wird neben einigen Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung durch den Hauptsiedlungsbereich mit seiner zumeist aufgelockerten Wohnbebauung (Ein- / Mehrfamilienhausbebauung) bestimmt. In östlicher Richtung schließt sich indes vorrangig Misch- bzw. gewerbliche Nutzung an.

Abb. 8: Fotos Planstandort & Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Keine Agglomerations-effekte

Ergänzende Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren Standortumfeld sind mit Ausnahme eines benachbarten Fahrradfachhandels nicht vorhanden, so dass der Markt vorrangig eine solitäre Einzelhandelslage einnimmt. Entsprechende Agglomerationseffekte insbesondere in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen sind von daher nicht zu berücksichtigen.

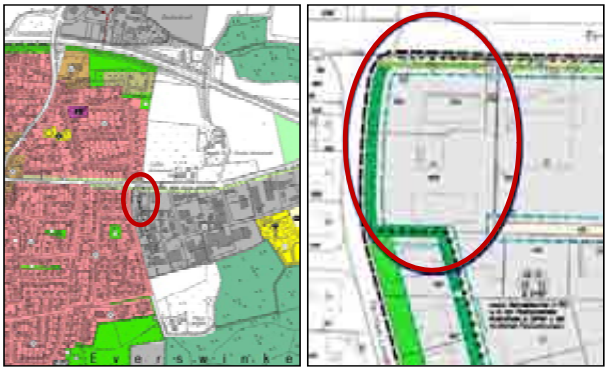
Einbindung in das Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße „Freckenhorster Straße“, die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss zum Ortskern der Gemeinde sowie zur nördlich verlaufenden Umgehungsstraße mit Anschluss Münster bzw. Warendorf (Freckenhorst) herstellt. Hierdurch besteht grundsätzlich eine gute Einbindung in das örtliche bzw. regionale Verkehrsnetz.[12] Aufgrund der nahegelegenen ÖPNV-Haltestelle (Graf-Droste-Str.) besteht zudem ein Anschluss an das (regionale) Busnetz.

Planungsrechtliche Einordnung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist für den anvisierten Planstandortbereich die Nutzung „gewerbliche Bauflächen“ aus.

Abb. 9: Planungsrechtliche Einordnung



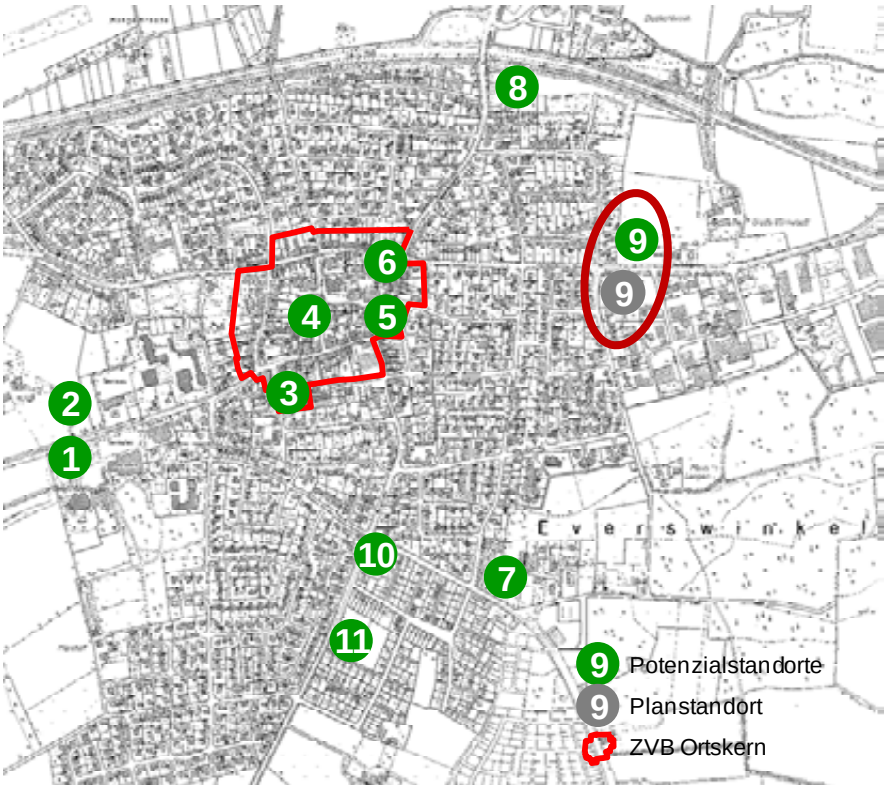
Quelle: Planungsbüro Tischmann Schrooten, eigene Darstellung

Einordnung in das Zentrenkonzept

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Everswinkel im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist für den Standortbereich keine unmittelbare Funktionszuweisung vorgenommen worden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite und damit im unmittelbaren Standortumfeld einer von neun alternativen Potenzialstandorten der Nahversorgung erörtert worden ist, welcher nunmehr durch den Planstandort als Nachnutzung eines Leerstandes ersetzt werden soll.

[12] Allerdings ist die innerörtliche Erschließung verkehrlich z. T. stark belastet, da mit der „Warendorfer Straße“ sowie der „Nordstraße“ de facto nur zwei relevante Hauptverbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Abb. 10: Potenzialstandorte der Nahversorgung



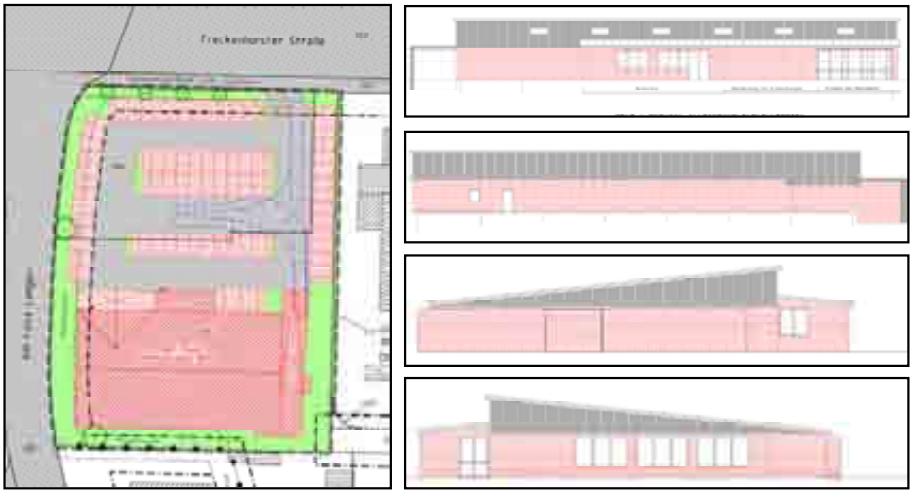
Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Everswinkel, BBE 2010; eigene Darstellung

2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Stellung und Flächenzuschnitt

Aufgrund der Grundstücksgröße lässt sich hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze am Planstandort eine aus betrieblicher Sicht weitestgehend wettbewerbsfähige und typische Discountbetriebsanlage realisieren. Der bestehende Markt ist durch einen betrieblich optimalen ebenerdigen Flächenzuschnitt des freistehenden Baukörpers (Freestander) mit funktionaler Anbindung der Nebenräume zur Gewährleistung „kurzer Wege“ gekennzeichnet.

Abb. 11: Objektplan PENNY



Quelle: Planungsbüro Tischmann Schrooten, eigene Darstellung

Stellplatzangebot

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper günstig vorgelagert, wobei die Parkflächen optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 73 Parkflächen aus rein betrieblicher Sicht als ausreichend zu bemessen.

Endanbindung

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt ohne verkehrstechnische Reglementierungen über obige mäßig bis gut frequentierte Hauptverkehrsstraße (Freckenhorster Str.).

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

Die Sicht- und damit werbewirksame Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Straße ist trotz der leicht zurückgesetzten Lage des Baukörpers gewährleistet, zumal diese mit Hilfe entsprechender (außen-) werblicher Maßnahmen (Werbepylon) im Zufahrtsbereich zusätzlich gestützt wird.

2.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Maximale Flächenleistung

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind aufgrund der Standortlage, der Sortimentsstruktur sowie insbesondere der Dimensionierung des Vorhabens mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und somit auch etwaige städtebauliche Folgewirkungen zu prüfen. Eine wesentliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten ist die absatzwirtschaftliche Bedeutung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung[13] ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern

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

geschaffen wird und zunächst die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.[14] Diese beruht auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten, insbesondere der Flächenleistung.[15] Das Erreichen dieser maximalen Leistung ist zwar eher unwahrscheinlich, muss aber hinsichtlich möglicher sortimentsspezifischer Auswirkungen als städtebauliche Maximalvariante zu Grunde gelegt werden.

Für den Betreiber PENNY weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 4.300 € pro qm Verkaufsfläche über alle Standortkategorien aus.

Backshop

In der Vorkassenzone soll ein Backshop mit Verzehrbereich auf insgesamt etwa 80 qm Fläche errichtet, hiervon ca. 30 qm als Verkaufsfläche für Backwaren. Hierfür wird eine branchenübliche durchschnittliche Leistung des Shops angenommen, während der Verzehrbereich nicht abwägungsrelevant im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist.

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung

	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
Discounter	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	608	75%	4.300	2.612	4.100	2.491
Non Food 1	97	12%	4.300	418	4.100	399
Non Food 2	105	13%	4.300	453	4.100	432
Gesamt	**810**	**100%**		**3.483**		**3.321**
Ladenhandwerk	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	30	100%		200		180

Quelle: EHI Retail Institute 2012; eigene Berechnungen

Maximal 3,5 Mio. € im Saldo

Diese obige Angabe für den PENNY Markt stellt hierbei eine durchschnittliche Flächenleistung quer über alle angebotenen Sortimente dar. Bei einer anvisierten Flächendimensionierung von rd. 810 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung über alle Sortimente von maximal 3,5 Mio. € (brutto) generieren.

Etwa 87 % nahversorgungsrelevant

Rund 87 % der Verkaufsflächen (rd. 705 qm) sind den nahversorgungsrelevanten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen den Randsortimenten (Non Food 2) zuzuordnen. Der Bereich Non Food 2 nimmt mit seiner Verkaufsfläche von etwa 104 qm damit einen deutlich untergeordneten

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

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

Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Marktes 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.

3 Untersuchungsraum

Zeit-Wege-Aufwand

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets und damit des Untersuchungsraumes dient der Analyse absatzwirtschaftlicher Auswirkungen als Grundlage für etwaig mögliche städtebauliche Folgewirkungen. Im Rahmen der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes wird dabei u. a. die grundlegende Annahme getroffen, dass der potenzielle Kunde die Erreichbarkeit eines Standorts nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie aufgrund räumlicher Barrieren ergibt sich somit ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird die Attraktivität eines Standorts deutlich gemindert.

Differenzierung nach Fristigkeit

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich u. a. nach dem jeweiligen Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens. Während bei Bedarfsgütern 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.

Neben den Zeit-Wege-Distanzen in Abhängigkeit von der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie der relevanten Wettbewerbsstandorte mit ein. Wesentliche Einflussgrößen bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind somit:

Einflussgrößen

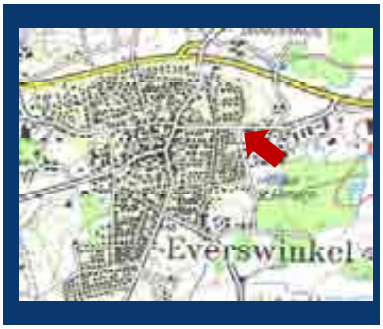
- die Fristigkeit und der Charakter der angebotenen Sortimente bzw. die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im jeweiligen Sortimentsbereich,
- die räumliche Lage des Standorts sowie dessen verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrierewirkungen und Raumüberwindungswiderstände (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die branchenbezogene Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zum Standort sowie zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die Entfernungen sowie räumlichen Barrieren

und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten

- traditionelle Einkaufsorientierungen innerhalb der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung obiger Kriterien ist die geplante PENNY-Discountfiliale an der Freckenhorster Straße in Everswinkel durch nachfolgende Eigenschaften gekennzeichnet.

Abb. 13: Profil PENNY in Everswinkel, Freckenhorster Straße



Fristigkeit des Sortiments-schwerpunkts	Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens	Das Vorhaben verfügt nach Vorhabenrealisierung mit rd. 800 qm VKF über eine wettbewerbsfähige und zeitgemäße Betriebsanlage. Hiermit strahlt der Markt eine entsprechende Attraktivität und Anziehungskraft aus.
Agglomerationseffekte	Keine weiteren Anbieter im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich; Nachbarschaft zu einem Fahrradfachmarkt
Räumliche Lage / verkehrliche Erreichbarkeit	Lage östlich des Kernortes von Everswinkel an der mäßig bis gut befahrenen Hauptverkehrsstraße „Freckenhorster Str.“. Aufgrund seiner konzeptionellen Ausrichtung insbesondere auf den MIV besteht grundsätzlich eine gute Einbindung in das städtische Verkehrsnetz. Zudem besteht ein Anschluss an das (regionale) Busverkehrsnetz
Topographische Gegebenheiten, Raumüberwindungswiderstände	Mit Ausnahme eines steigenden Zeit-Wege-Aufwandes aufgrund zunehmender Entfernung sind keine wesentlichen Raumüberwindungswiderstände (räumliche, topographische Barrieren) auszumachen.
Branchenbezogene Angebotssituation	Innerhalb des Gemeindegebiets besteht nur eine quantitativ mäßig ausgebildete Wettbewerbssituation. Derzeit bestehen deutliche Kaufkraftabflüsse im kurzfristigen Bedarfsbereich in die nächstgelegenen größeren Versorgungszentren.
Attraktivität gegenüber den Mitbewerbern	Die PENNY-Filiale nimmt mit obigen Eigenschaften eine wettbewerbsfähige Stellung ein.

Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Fotos; eigene Darstellung

Das abzugrenzende Einzugsgebiet und damit der Untersuchungsraum werden neben der Qualität und Attraktivität des PENNY auch durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen

bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen somit neben der potenziellen Bindungsfähigkeit auch die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets des Untersuchungsstandorts.

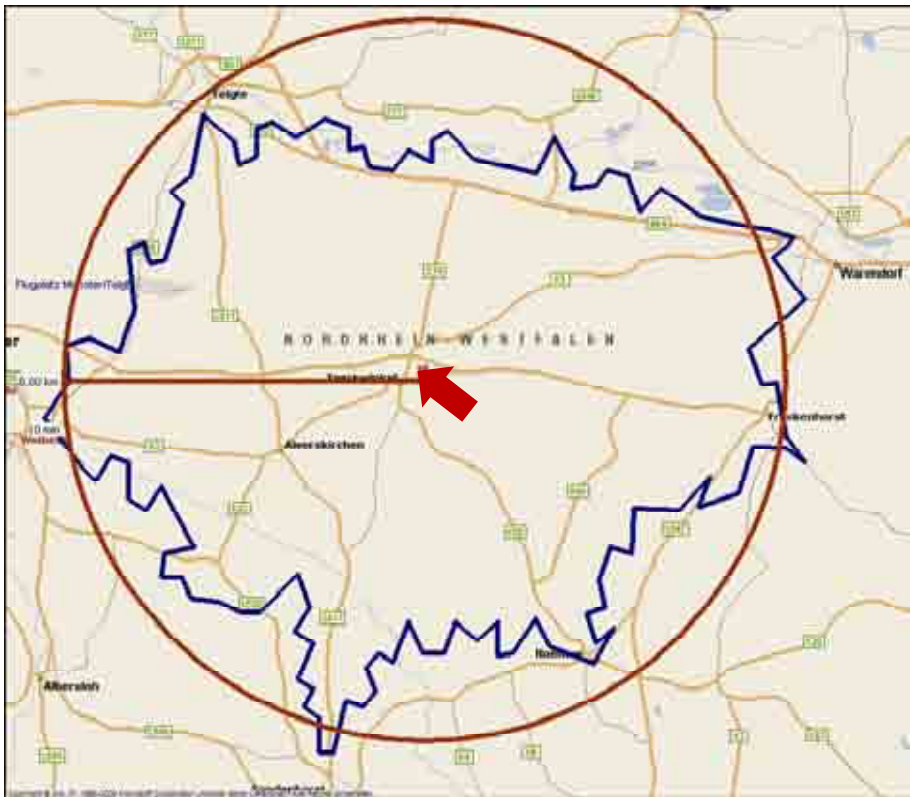
Herleitung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets

Zur Herleitung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets des PENNY Discountmarktes bzw. des Untersuchungsraumes ist eine Bewertung der Attraktivität der relevanten Mitbewerber zur Einschätzung von deren Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit daher unabdingbar. Im Rahmen der Erhebungen zur vorliegenden Untersuchung wurde eine Betriebsstättenbegehung der relevanten Angebotsformen in Everswinkel sowie den angrenzenden Städten und Gemeinden durchgeführt und insbesondere hinsichtlich der Funktion, Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Betriebsstätten bewertet.

Annäherung über Fahrisochronen

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode eine Zonierung vorgenommen. Der geplante PENNY kann in der 10-Min-Fahrisochrone (Pkw-Fahrdistanz) nachfolgende Räume erschließen.

Abb. 14: Karte 10-Min-Fahrzeitisochrone



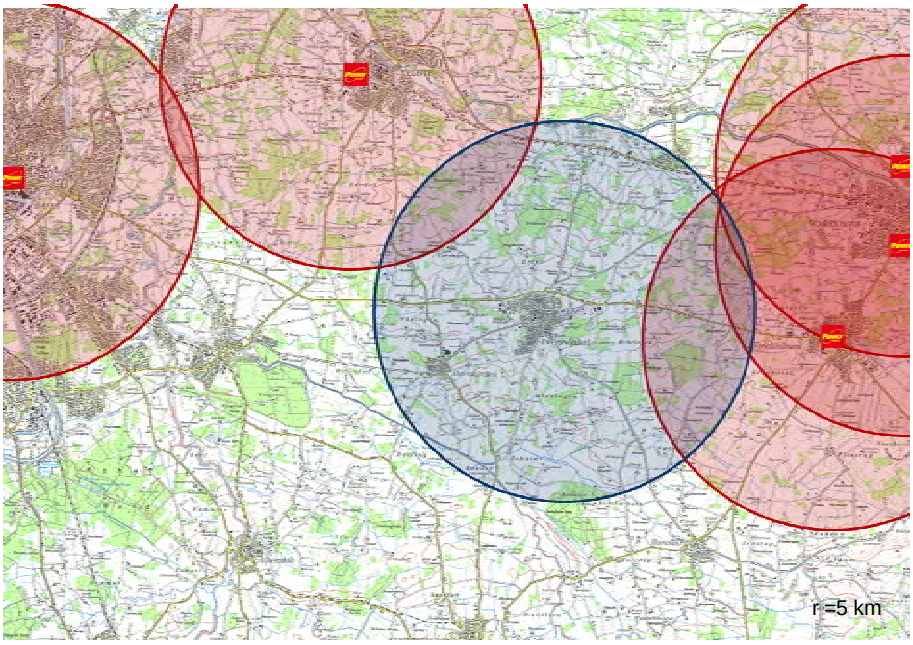
Quelle: MapPoint 2010; eigene Darstellung

Regionale Verbreitung PENNY

In diesem Zusammenhang spielen insbesondere die weiteren Angebotsstrukturen, und hier insbesondere die weiteren PENNY-Filialen in der

Region eine wesentliche Bemessungsgröße, da die Märkte ihre jeweiligen Einzugsgebiete untereinander und zueinander begrenzen.

Abb. 15: Karte radiale Abgrenzung (r=5 km) der relevanten PENNY-Märkte

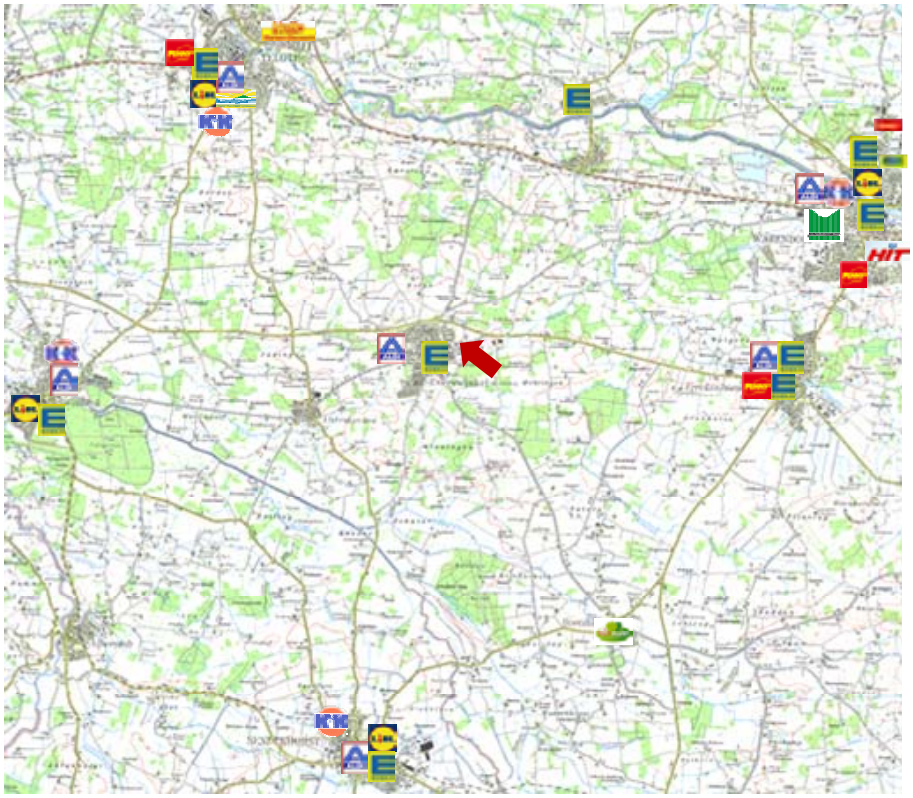


Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Wettbewerbsstrukturen in der Region

Des Weiteren sind die übrigen wesentlichen Angebotsstätten innerhalb des Gemeindegebiets bzw. der Region zu berücksichtigen. Diese sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umland

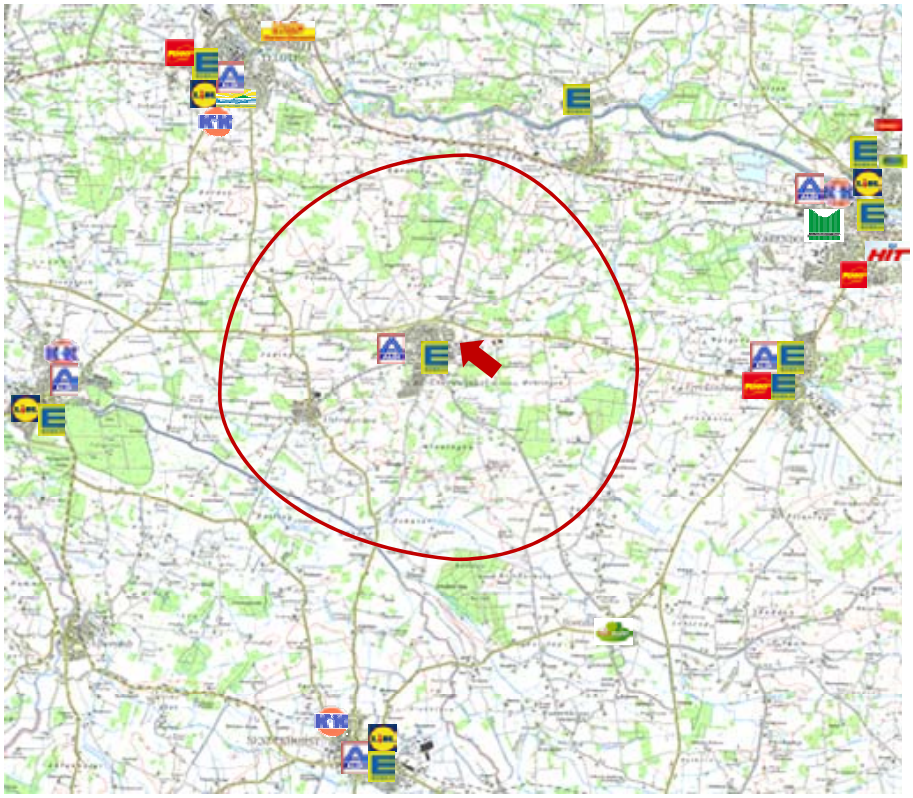


Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie insbesondere wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des geplanten PENNY Discountmarktes ab.

Abb. 17: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt letztlich die wesentliche, jedoch nicht alleinige Grundlage zur Ableitung des Untersuchungsraumes für die hier vorliegende Auswirkungsanalyse dar. Darüber hinaus sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wesentliche Einkaufsverflechtungen zu den nächstgelegenen größeren Angebotsstätten zu berücksichtigen.

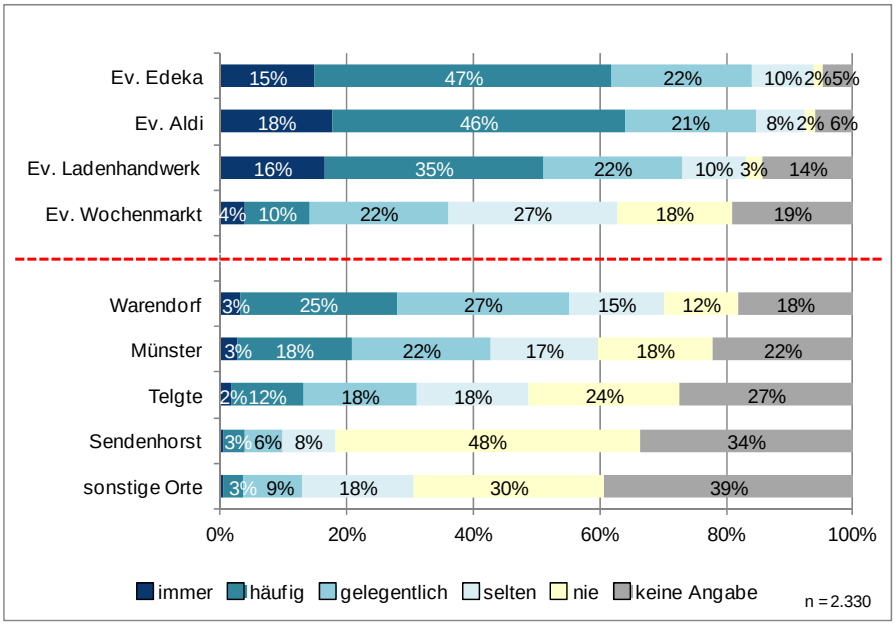
Örtliche Kaufkraftbindung

Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten und den sich hieraus ergebenden, deutlichen Kaufkraftabflüssen zu Anbietern außerhalb des Gemeindegebiets. So lag die sog. Umsatz-Kaufkraft-Relation der Gemeinde Everswinkel im Jahre 2009/2010 in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bei gerade einmal 64 % (Nahrungs- und Genussmitteln) bzw. 66 % (Drogerie, Kosmetik) und damit deutlich unterhalb der Vergleichswerte von Grundzentren ähnlicher Größenordnung. Aufgrund der zwischenzeitlichen Schließung weiterer Angebotsstätten (NETTO, SCHLECKER) hat sich die örtliche Kaufkraftbindung seitdem zusätzlich reduziert.

Haushaltsbefragung

Auch eine Anfang 2012 durchgeführte Befragung aller Everswinkeler Haushalte hat aufzeigen können, dass neben den örtlichen Angebotsstätten des Lebensmitteleinzelhandels zudem die großflächigen Lebensmittelanbieter der benachbarten Städte und Gemeinden aufgesucht werden.

Abb. 18: Haushaltsbefragung zur Lebensmittelversorgung in Everswinkel

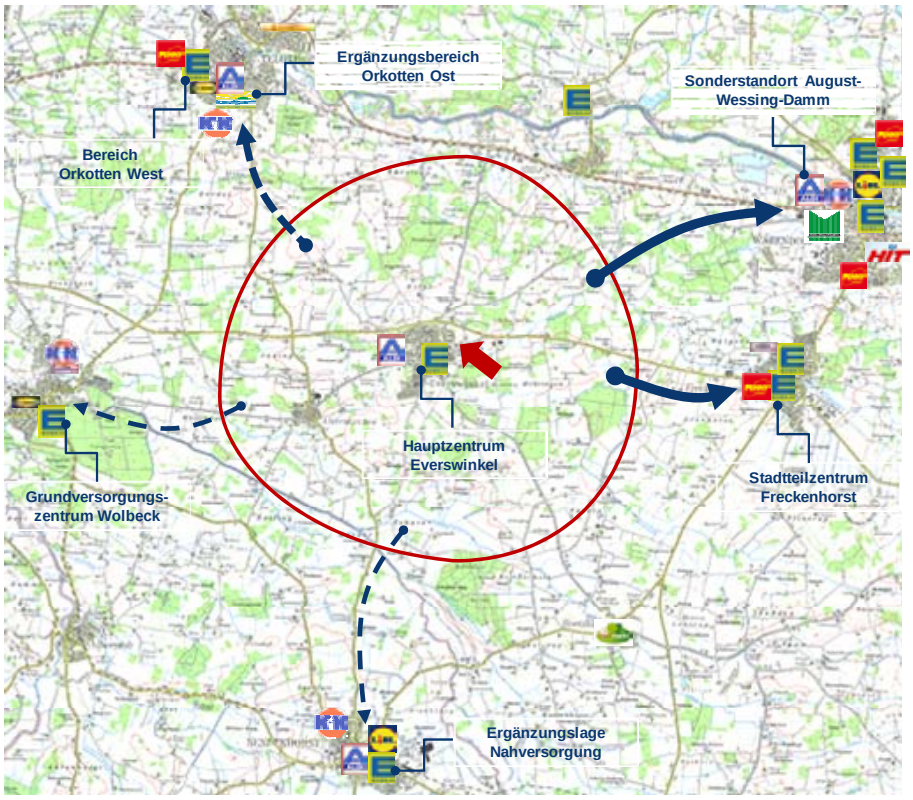


Quelle: Haushaltsbefragung BBE Münster, 2011

Hervorzuheben sind hier neben den großflächigen Angebotsformen wie den SB-Warenhäusern / Verbrauchermärkten in Münster vorrangig die Anbieter in Warendorf (inkl. Freckenhorst, insb. August-Wessing-Damm) sowie die Angebotsstätten im Orkotten in Telgte, aber auch in Wolbeck und Sendenhorst.

Vor diesem Hintergrund wird der Untersuchungsraum der hier vorliegenden Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens auch die wesentlichen Einkaufsverflechtungen zu weiteren Standortlagen großflächiger, relevanter Anbieter in der Region umfassen (müssen). Hierbei handelt es sich zum einen um relevante großflächige Anbieter innerhalb schützenswerter Standortbereiche (z. B. Stadtteilzentrum Freckenhorst) sowie zum anderen um großflächige Betriebsstätten in sonstigen bzw. nicht schützenswerten Lagen (z. B. Fachmarktstandort August-Wessing-Damm)

Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes (inkl. relevanter Einkaufsverflechtungen)



Quelle: Karte Landesvermessungsamt NRW; eigene Darstellung

Streuumsätze

Bei der räumlichen Zonierung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraums inkl. obiger Einkaufsverflechtungen ist zu beachten, dass es sich hierbei um den Teilraum handelt, aus dem der wesentliche Markt- und damit Umsatzanteil generiert werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass zumindest gewisse Kundenanteile aus einem über den hier abgegrenzten Kernbereich (inkl. Verflechtungen) hinausgehenden Siedlungsraum nicht ausgeschlossen werden können bzw. zu erwarten sind. Zudem sind, wenn auch im geringen Umfang, so genannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde zu berücksichtigen.

Gefahr des „Verwässerns“

Eine weitere Ausweitung des Untersuchungsraumes würde allerdings die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Wettbewerbsstandorte die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber weiteren Bestandsumsätzen 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.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet und damit der Untersuchungsraum erstrecken sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Everswinkel
- Alverskirchen
- Bauerschaften

Berücksichtigung relevanter begrenzender Angebotsstandorte

Die den Untersuchungsraum begrenzenden Angebotsstätten im untersuchungsrelevanten Segment finden im Rahmen der weiteren Betrachtung und modellhaften Berechnung aufgrund obiger Aspekte entsprechend Berücksichtigung. Dies sind die nachfolgenden Standortbereiche:

- Stadtteilzentrum Freckenhorst
- Sonstige Standortlagen Freckenhorst
- Hauptzentrum Sendenhorst (insb. Ergänzungslage Nahversorgung)
- Grundversorgungszentrum Wolbeck
- Hauptzentrum Telgte (insb. Ergänzungsbereich Orkotten-Ost)
- Orkotten-West in Telgte
- Sonderstandort August-Wessing-Damm in Warendorf
- Sonstige großflächige relevante Anbieter (mit Verflechtungsbeziehungen) im Umland

Bewertung der städtebaulichen Folgen

Innerhalb des Untersuchungsraumes werden im Weiteren die möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Planungen auf die wesentlichen Einzelhandelsstandorte (insb. schützenswerte Standortbereiche) betrachtet.

4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Verbrauchsausgaben

Zur Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Gemeinde- bzw. im hergeleiteten Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben[16] zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2012 pro Kopf insgesamt 5.978 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Abb. 20: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	1.833
Bäckerei / Metzgerei	277
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	248
Gesamt	**2.358**

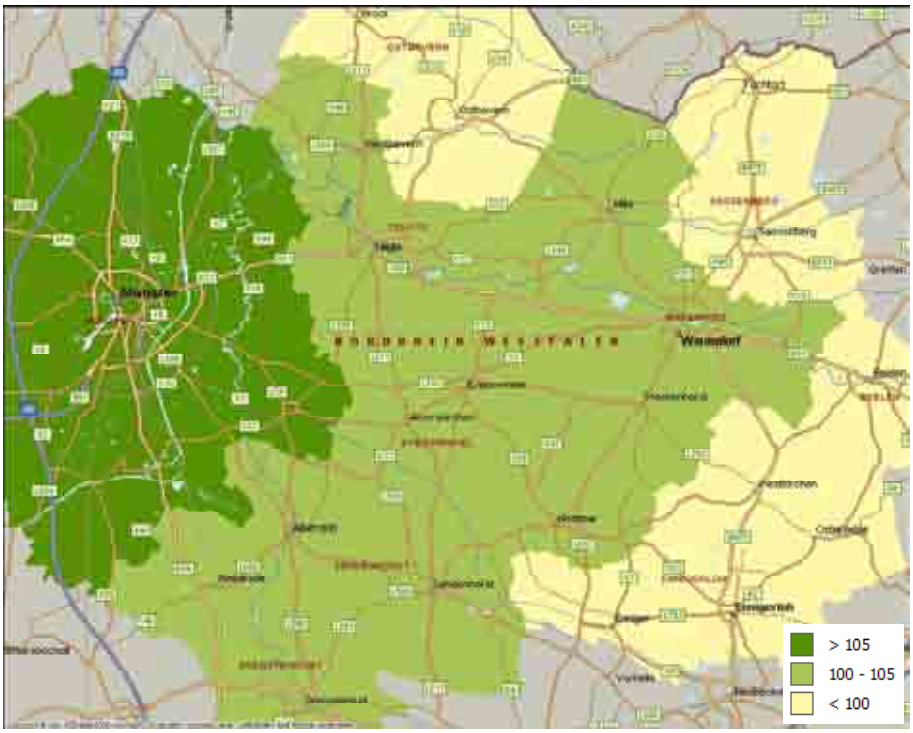
Quelle: IFH Retail Consultants 2012; eigene Berechnungen

Kaufkraftkennziffer

Diese Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher detailliert Auskunft über die Struktur und Größe der potenziell für den Einzelhandel in Frage kommenden Einkünfte der ortsansässigen Verbraucher gibt. Dieser Aspekt wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer in die Potenzialermittlung eingearbeitet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2012 in der Gemeinde Everswinkel eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 103,49 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit um 3,49 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

[16] 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. 21: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: MapPoint 2010; IFH Retail Consultants 2012; eigene Berechnungen

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Hieraus ergibt sich in den relevanten Warengruppen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Gemeinde Everswinkel in Höhe von insgesamt rd. 22,8 Mio. € für das Jahr 2012/2013.[17]

Abb. 22: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Stadt	Kaufkraft		Kaufkraft in Tsd. €			
	Kaufkraft-niveau in %	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Dogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Everswinkel	103,49	9.334	17.641	2.687	2.435	22.763
Gesamt		**9.334**	**17.641**	**2.687**	**2.435**	**22.763**

Quelle: IFH Retail Consultants 2012; eigene Berechnungen

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

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Grundlage: Begehungen

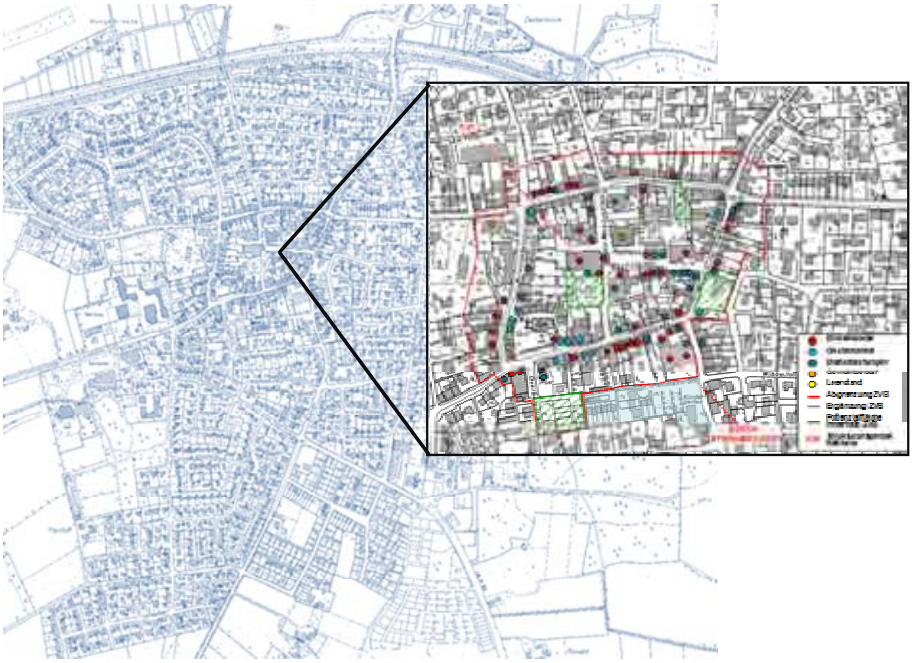
Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie genannter relevanter Wettbewerbsstandorte stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens dargestellt und bewertet werden.

Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche, welche innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets und damit des räumlich zonierten Untersuchungsraumes liegen bzw. welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein könnten. Dies ist in erster Linie:

- ZVB Hauptzentrum Everswinkel

Abb. 23: ZVB Hauptzentrum Everswinkel



Quelle: DGK 5; Einzelhandelskonzept der Gemeinde Everswinkel, BBE 2010; eigene Darstellung

Relevante angrenzende schützenswerte Bereiche

Aufgrund der räumlichen Nähe des Warendorfer Stadtteils Freckenhorst sowie weiterer Angebotsstätten der Nahversorgung, welche z. T. dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Freckenhorst“ zuzuord-

nen sind, wird zudem dieser schützenswerte Bereich gesondert in die Modellberechnung einbezogen. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund eines weiteren, dem Planvorhaben am nächsten gelegenen PENNY-Marktes und damit einer Angebotsstätte des gleichen Betreibers.

Des Weiteren finden nachfolgende Standortbereiche aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit in den modellhaften Berechnungen Berücksichtigung, auch wenn obige Befragungsergebnisse haben zeigen können, dass es sich hier nur z. T. um nachrangige Verflechtungsbeziehungen handelt:

- Hauptzentrum Telgte (insb. Ergänzungsbereich Orkotten-Ost)
- Hauptzentrum Sendenhorst (insb. Ergänzungslage Nahversorgung)
- Grundversorgungszentrum Wolbeck

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

Sonstige Standortlagen mit Verflechtungsbeziehungen

Des Weiteren sind die weiteren integrierten Standortlagen im Sinne der wohnungsnahen Versorgung sowie nicht integrierte Standortlagen vorrangig der großflächigen und strukturprägenden Betriebsstätten in die Betrachtung mit einzubeziehen.

5.1 Schützenswerte Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. Verflechtungsraum

Der Einzugsbereich bzw. Verflechtungsraum stellt den Raum dar, aus dem der weitaus überwiegende Teil der prognostizierten Umsatzleistung des Vorhabens generiert wird und somit auch die potenziellen absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte hervorruft. Hierbei sind insbesondere die schützenswerten Bereiche innerhalb dieses Raumes näher zu betrachten, um somit mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf Zentrenstrukturen bewerten zu können.

5.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Everswinkel

Räumliche Ausdehnung

Das Hauptzentrum der Gemeinde erstreckt sich im Wesentlichen auf den Magnusplatz sowie die unmittelbar angrenzenden Straßen zwischen Hovestraße und Dr.-Pöllmann-Str. bzw. Nordstraße und Warendorfer Str., wobei die größte Handelsdichte insbesondere entlang der Vitusstraße sowie am Magnusplatz vorzufinden ist.

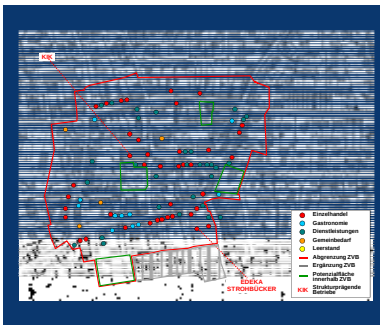
Magnetbetriebe: Anbieter der Nahversorgung

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. Der Angebotsschwerpunkt liegt hierbei vorrangig im periodischen Bedarfsbereich, wobei kleinteilige Bebauungsstrukturen mit größtenteils inhabergeführten Betrieben überwiegen. Wesentliche, größere Magnetbetriebe für den Kernbereich sind ein Supermarkt des Betreibers EDEKA sowie ein KIK-Textildiscountmarkt. Ergänzt wird das Angebot um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen / öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus / Gemeindeverwaltung).

Durch die Platzgestaltung am zentralen Magnusplatz besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich eine ansprechende Ausgangssituation, um eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes und damit einhergehend eine insgesamt gute Verweilqualität im Zentrum schaffen zu können. Allerdings macht sich die Schließung der früheren Magnetbetriebe NETTO und SCHLECKER in der Frequenzwirkung bemerkbar. Eine Nachnutzung dieser strukturprägenden Leerstände gestaltet sich (weiterhin) schwierig.[18]

Die städtebauliche Ausgangssituation sowie das Nahversorgungsangebot im Zentrum werden im nachfolgenden Kurzprofil beschrieben.

Abb. 24: Profil Hauptzentrum Everswinkel



Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum
Raum- / Nutzungsstruktur	Durchgängige, geschlossene Bebauungsstrukturen mit überwiegend 2-3 geschossiger, straßenbegleitender Bebauung Nur teilverdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge mit zumeist kleinflächiger Einzelhandelsnutzung und Dienstleistung in den einzelnen Erdgeschosslagen Lauflagen insbesondere im Bereich Magnusplatz und Vitusstraße
Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Moderne und funktionale Bausubstanz bei gutem Erscheinungsbild zahlreicher Geschäftshäuser Magnusplatz als stadträumlicher Mittelpunkt mit allerdings nur eingeschränkter Funktion Eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund fehlender

[18] Derzeit wird das Ladenlokal des NETTO durch ALDI zwischengenutzt, bis dessen Erweiterung und Umbau an der Alverskirchener Straße abgeschlossen ist.

	Aufenthaltsbereiche (Außengastronomie o. ä.)
Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen	Kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz bei einer Ausdehnung der Lauflage von ca. 400 m Zufriedenstellende Einbindung der strukturprägenden Magnetbetriebe; großflächige Anbieter der Nahversorgung in südöstlicher Randlage Einzelne Leerstände, die z. T. strukturprägend sind (ehemals NETTO, ehemals SCHLECKER) Ergänzende öffentliche bzw. handelsaffine Einrichtungen
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	EDEKA, BIOGARTEN, Ladenhandwerk etc. Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 2.000 qm (nach Erweiterung EDEKA)[19]
Entfernung zum Vorhabenstandort	Mind. 0,5 km
Entwicklungsziel lt. Einzelhandelskonzept (u. a.)	Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nichtzentrenrelevanten Sortimenten
Zwischenfazit / Kurzbeurteilung	Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion in den Grundzügen gerecht werden. Durch die geplante Erweiterung des EDEKA wird der wesentliche strukturprägende Betrieb zudem gefestigt, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation derzeit als eher stabil eingestuft werden kann. Ansonsten besteht eine gewisse Leerstandsproblematik aufgrund derzeit fehlender Nachnutzungsmöglichkeiten lagenprägender Leerstände. Eine entsprechende Nachnutzung des Leerstandes NETTO könnte zur weiteren Verfestigung der vorhandenen Angebotsstrukturen beitragen.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Everswinkel, BBE 2010; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.2 Stadtteilzentrum Freckenhorst

Räumliche Ausdehnung

Der Bereich des Stadtteilzentrums im Warendorfer Stadtteil Freckenhorst erstreckt sich etwa vom eigentlichen Ortskern („Stiftsmarkt“) entlang der Warendorfer Str., Everswinkeler Str. sowie Industriestraße.

Magnetbetriebe

Neben dem eher kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbesatz im Ortskern übt insbesondere ein leistungsfähiger Fachmarkstandort in guter Anbindung an das gewachsene Ortszentrum Anziehungskraft auch für Bürger kleinerer Nachbarkommunen aus. Wesentliche Magnetbetriebe in diesem Standortbereich sind u. a. ALDI, 2x EDEKA und ROSSMANN sowie angrenzend PENNY. Ergänzende Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsangebote runden das Angebot ab. Die städtebauliche

[19] Der bestehende EDEKA-Markt plant eine Erweiterung auf 1.700 qm (planungsrechtlich abgesichert).

Ausgangssituation sowie das Nahversorgungsangebot im Zentrum werden auch hier nachfolgendend kurz beschrieben.

Abb. 25: Profil Stadtteilzentrum Freckenhorst

Räumliche Funktionszuweisung	Stadtteilzentrum
Raum- / Nutzungsstruktur	Überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen in Ortskernlage Teilverdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge mit Einzelhandelsnutzung in den jeweiligen Erdgeschosslagen Fachmarktstandort mit funktionaler und einzelhandelstypischer Architektur unmittelbar angrenzend
Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Kleinstädtisches Stadtbild mit teilweise historischer Bausubstanz; Stiftskirche als stadtbildprägendes Baudenkmal Grundsätzlich gute Verweilqualität im Bereich Stiftsmarkt; ansonsten aufgrund der verkehrlichen Belastung des Durchgangsverkehrs keine Aufenthaltsqualitäten in den angrenzenden Straßenräumen
Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen	Großflächige Anbieter der Nahversorgung (2x EDEKA, ALDI, ROSSMANN, angrenzend: PENNY) sowie ergänzende Nutzungen bestimmen den Besatz Kleinteiliger Besatz im gewachsenen Ortskern
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	2x EDEKA, ALDI, ROSSMANN zzgl. PENNY unmittelbar angrenzend Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 3.700 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Ca. 8 km
Entwicklungsziel lt. Einzelhandelskonzept (u. a.)	Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur Sicherung und Ausbau des gut strukturierten Grundversorgungsstandorts gemäß seiner Funktion Arrondierung in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe
Zwischenfazit / Kurzbeurteilung	Für die Ortsgröße verfügt das Stadtteilzentrum in Freckenhorst über sehr leistungsfähige Angebotsstrukturen. Gemäß der zugedachten Versorgungsfunktion ist eine stabile städtebauliche Ausgangssituation vorzufinden.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf 2007; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.3 Hauptzentrum Telgte mit Ergänzungsbereich Orkotten-Ost

Räumliche Ausdehnung

Während sich der eigentliche gewachsene Hauptgeschäftsbereich der Stadt Telgte im Bereich Markt sowie angrenzender Straßen (Münsterstr., Steinstr., Königstr. etc.) befindet, haben sich südlich der Altstadt im Gewerbegebiet Orkotten zahlreiche großflächige, auch untersuchungsrelevante Angebotsstätten positioniert.

Im Hauptzentrum Telgte sind überwiegend kleinteilige Nutzungen vorzufinden. Bedingt durch eine ansprechende Durchmischung auch mit Dienstleistung, Gastronomie und Gemeinbedarf sowie einem insgesamt städtebaulich attraktiven Erscheinungsbild ergibt sich eine gute Verweilqualität im Stadtkern, dieser weist allerdings als Angebotsstandort für Nahversorgungssortimente aufgrund genannter Kleinteiligkeit nur eine nachrangige Bedeutung auf.

Der Bereich Orkotten-Ost stellt lt. Einzelhandelskonzept der Stadt[20] einen Sonderstandort für zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit einer stadtweiten, z. T. auch übergreifenden Versorgungsfunktion dar, welcher künftig als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftsbereich mit Schwerpunkt größere bzw. großflächige Betriebsformen fungieren soll.

Magnetbetriebe

Wesentliche Magnetbetriebe in diesem Standortbereich sind u. a. ALDI, KAUFPARK, DM sowie weitere Non-Food-Fachmärkte (Textil, Schuhe etc.).

Abb. 26: Profil Hauptzentrum Telgte mit Ergänzungsbereich Orkotten-Ost

Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum mit Orkotten-Ost als Ergänzungsbereich zum Hauptgeschäftsbereich
Raum- / Nutzungsstruktur	Hauptzentrum: geschlossene Bebauungsstrukturen mit überwiegend 2-3 geschossiger Bebauung; Nutzungs- und Angebotsgefüge mit teilweiser Einzelhandelsnutzung sowie ansprechenden Gastromomie- und Kultureinrichtungen; geschlossener Angebotsbesatz vorwiegend im Bereich Steinstraße, Emsstraße, Markt Orkotten-Ost: funktionale Raumstruktur mit einfacher, einzelhandels-

[20] Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Telgte, 2008, S. 103f

	typischer Architektur ergänzt um gewerbliche Einfachbauten
Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Hauptzentrum: modernes Ortsbild mit teilweise historischem Besatz; ansprechende Platzgestaltung mit hoher städtebaulicher Qualität im Bereich des Marktes Orkotten-Ost: keine nennenswerten Verweilqualitäten aufgrund fehlender Aufenthaltsbereiche; funktionale Gestaltung und Nutzung des halböffentlichen Raumes u. a. als Stellplatzanlage; autokundenorientierter Versorgungsstandort
Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen	Hauptzentrum: überwiegend kleinteilige Nutzungsstrukturen; Angebotsbesatz vorrangig im Bereich der persönlichen Ausstattung Orkotten-Ost: prägender Standort des großflächigen Einzelhandels in der Gesamtstadt mit z. T. übergreifender Versorgungsfunktion; großflächige Anbieter der Nahversorgung sowie Fachmärkte des Non-Food-Segments bestimmen den Besatz
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	Hauptzentrum: ROSSMANN; kleinere Fachgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe Orkotten-Ost: u. a. KAUFPARK, ALDI, DM; das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 2.600 qm; LIDL und EDEKA angrenzend (Orkotten-West);
Entfernung zum Vorhabenstandort	Ca. 11 km
Entwicklungsziel lt. Einzelhandelskonzept (u. a.)	Hauptzentrum: Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs; Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes Orkotten-Ost: Zentrenverträglicher Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftsbereich mit Schwerpunkt größerer bzw. großflächiger Betriebsformen; Sicherung und Stärkung des Sonderstandortes großflächiger Einzelhandel als Ergänzungsstandort
Zwischenfazit / Kurzbeurteilung	Hauptzentrum: Der Ortskern weist überwiegend wertige und attraktive Bebauungs- und Angebotsstrukturen auf. Orkotten-Ost: Der Standortbereich kann seiner zugetragenen Funktion als Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftsbereich mit Schwerpunkt größere bzw. großflächige Betriebsformen gerecht werden. Insgesamt besteht somit eine stabile versorgungsstrukturelle Ausgangssituation für den gesamten Bereich.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Telgte 2007; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.4 Hauptzentrum Sendenhorst mit Ergänzungslage Nahversorgung

Räumliche Ausdehnung

Der gewachsene Hauptgeschäftsbereich der Stadt Sendenhorst mit seinen z. T. historischen bzw. stadtbildprägenden Strukturen befindet sich im Bereich Schulstraße, Kirchstraße sowie angrenzender Straßenzüge. Hier sind kleinteilige Angebotsstrukturen (Ladenhandwerk o. ä.), jedoch keine großflächigen, strukturprägenden Betriebsstätten mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen zur Gemeinde Everswinkel zu finden. Diese befinden sich vielmehr in der östlich des Ortskerns anschließenden Ergänzungslage an der Oststraße.

Magnetbetriebe

Hier haben sich mit ALDI und EDEKA zwei strukturprägende Betriebsstätten positioniert, die aufgrund ihrer Größe und Agglomerationslage zueinander eine Anziehungskraft auf die Everswinkeler Wohnbevölkerung ausüben (können).

Abb. 27: Profil Hauptzentrum Sendenhorst mit Ergänzungslage Nahversorgung

Räumliche Funktionszuweisung	Hauptzentrum mit Ergänzungslage Nahversorgung
Raum- / Nutzungsstruktur	Hauptzentrum: kleinteilige, z. T. historische Bebauungsstrukturen; Nutzungs- und Angebotsgefüge mit Einzelhandelsnutzung sowie handelsaffinen Nutzungen in den Erdgeschosslagen Ergänzungslage: funktionale Raumstruktur mit einfacher, einzelhandelstypischer Architektur
Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Hauptzentrum: Kleinstädtisches Stadtbild insbesondere im Bereich des eigentlichen Ortskernbereichs Schulstraße, Kirchstraße sowie angrenzender Straßenzüge; eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufgrund der erhöhten bis hohen Verkehrsbelastung Ergänzungslage: keine nennenswerten Verweilqualitäten aufgrund fehlender Aufenthaltsbereiche; funktionale Gestaltung und Nutzung
Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen	Hauptzentrum: Einzelhandelsstruktur ist vorrangig durch kleinteilige Strukturen geprägt; kein strukturprägender Lebensmittelbetrieb vorhanden Ergänzungslage: Standort des großflächigen Einzelhandels mit z. T. übergreifender Versorgungsfunktion; großflächige Anbieter der Nahversorgung
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	Hauptzentrum: kleinere Fachgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe Ergänzungslage: EDEKA, ALDI; das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 2.400 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Ca. 10 km
Entwicklungsziel lt. Einzelhandelskonzept (u. a.)	Sicherung und Ausbau der Grundversorgungsfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots; Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum mit seiner Ergänzungslage für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
Zwischenfazit / Kurzbeurteilung	Das Hauptzentrum kann in Verbindung mit der Ergänzungslage für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel seiner zugedachten Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht werden.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sendenhorst 2007; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.1.5 Grundversorgungszentrum Wolbeck

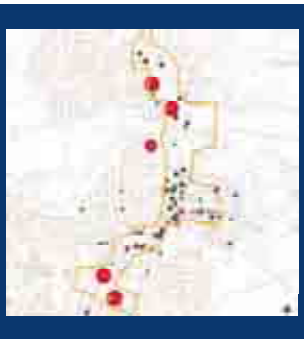
Räumliche Ausdehnung

Der Bereich des Grundversorgungszentrums in Wolbeck erstreckt sich von der Münsterstraße im Norden über den Bereich Hiltruper Str. / Ziegenbockplatz bis zum Kreuzungsbereich der Hiltruper Str. / WLE.

Magnetbetriebe

Wesentliche großflächige Magnetbetriebe für das Grundversorgungszentrums sind im Norden eine moderne ALDI-Discountfiliale sowie im Süden die leistungsfähigen Betriebsstätten der Anbieter LIDL und EDEKA (Wiewel), ergänzt um weitere Angebotsformen (u. a. ROSSMANN).

Abb. 28: Profil Grundversorgungszentrum Wolbeck



Räumliche Funktionszuweisung	Grundversorgungszentrum (C-Zentrum)
Raum- / Nutzungsstruktur	Überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen in Ortskernlage (Teil-)verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge mit u. a. Einzelhandelsnutzung sowie ergänzenden Nutzungen in den jeweiligen Erdgeschosslagen In der jeweiligen Randlage im Norden bzw. im Süden großflächige Einzelhandelseinrichtungen (im Sinne einer bipolaren Schwerpunktbildung)
Städtebaul. Erscheinungsbild / Gestaltung öffentlicher Raum	Kleinstädtisches Stadtbild insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns Wigbold / Nikolauskirche mit z. T. historischer Bausubstanz (Drostenhof, Nikolauskirche) Eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten aufgrund der erhöhten bis hohen Verkehrsbelastung und des z. T. engen Straßenquerschnitts
Einzelhandelsbesatz, Magnetbetriebe, zentrenprägende Einrichtungen	Im Kernbereich dichtes Funktionsgefüge mit kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften ergänzt um handelsaffine Nutzungen und Dienstleistungen In den Randbereichen großflächige Betriebe der Nahversorgung
Ausstattung projektrelevanter Anbieter (wesentliche Angebotsstrukturen)	u. a. ALDI, LIDL, EDEKA, ROSSMANN Das Angebot an Sortimenten mit Projektbezug beläuft sich auf etwa 5.000 qm
Entfernung zum Vorhabenstandort	Ca. 10 km
Entwicklungsziel lt. Einzelhandelskonzept (u. a.)	Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung auf Ebene des Stadtteils und der umliegenden Siedlungsbereiche
Zwischenfazit / Kurzbeurteilung	Nach Realisierung der Umstrukturierungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsplanungen insbesondere des nahversorgungsrelevanten

Einzelhandels ist das Grundversorgungszentrum in seiner Versorgungsfunktion nachhaltig gestärkt worden, so dass insgesamt eine stabile städtebauliche Ausgangssituation festzuhalten ist.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster 2009; eigene Fotos; eigene Darstellung

5.2 Sonstige integrierte & nicht integrierte Lagen im Einzugsgebiet bzw. Verflechtungsraum

Zur Herleitung absatzwirtschaftlicher und damit auch etwaig städtebaulicher Auswirkungen ist der vorhandene untersuchungsrelevante Angebotsbesatz aus genannten Gründen nicht nur in den schützenswerten Bereichen, sondern auch im gesamten wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. im unmittelbaren Verflechtungsraum von maßgeblicher Bedeutung.

5.2.1 Sonstige Angebotsstrukturen innerhalb der Gemeinde Everswinkel

Sonstige integrierte Lagen

Neben den Angebotsstrukturen innerhalb genannter Lagen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem bei weiteren Betriebsstätten vorgehalten, die sich z. B. nicht unmittelbar innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, sondern sich in siedlungsintegrierter, z. T. auch in nicht integrierter Streulage auf das Gemeindegebiet verteilen, hier jedoch eine entsprechende Funktion für den jeweiligen Versorgungsbereich übernehmen (können). Sofern sie sich hierbei in integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes befinden, tragen sie zur wohnungsnahen Versorgung der dort lebenden Bevölkerung bei. Auch wenn sie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, sind sie schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Wesentlicher Anbieter: ALDI

Hervorzuheben ist hier im Besonderen der ALDI-Discountmarkt[21] an der Alverskirchener Straße, welcher in teilintegrierter Lage eine wesentliche Versorgungsfunktion nicht nur für den eigentlichen Ortskern, sondern insbesondere auch für den Ortsteil Alverskirchen übernimmt.

[21] Die Discountfiliale des Betreibers ALDI wird derzeit auf rd. 900 qm erweitert. In den weiteren Modellberechnungen ist dies bereits entsprechend berücksichtigt worden.

Abb. 29: Sonstige Standortlagen: ALDI

Quelle: eigenes Foto

Sonstige Angebotsformen in Everswinkel

Des Weiteren existieren weitere untersuchungsrelevante Angebotsstätten, welche sich auf das Gemeindegebiet verteilen und z. T. nicht integrierte Standortlagen einnehmen. Hierbei handelt es sich z. B. um Ladenhandwerksbetriebe, Getränkemärkte oder Tankstellenshops.

Abb. 30: Weitere Angebotsstätten der Nahversorgung (Beispiele)

Quelle: eigene Fotos

5.2.2 Großflächige Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen

Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

Neben den Angebotsstandorten innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sind im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung bzw. der Betriebsstättenerhebung aller untersuchungsrelevanten Angebotsformen auch die Versorgungsstrukturen der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes, jedoch mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen erhoben und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualitäten bzw. ihrer Versorgungsfunktion analysiert worden, da diese Angebotsstätten in Abhängigkeit von ihrer Attraktivität und Anziehungskraft ihr „eigenes“ räumliches Einzugsgebiet generieren und demnach entsprechende Überschneidungsbereiche der einzelnen Einzugsgebiete mit dem Untersuchungsstandort bestehen (können). Besondere Berücksichtigung haben hier u. a. die weiteren Discountmärk-

te von PENNY gefunden, da diese – wie bereits angeführt – ihre jeweiligen Einzugsgebiete untereinander und zueinander begrenzen.

Abb. 31: Beispiel für sonstige Standortlagen im Verflechtungsraum

PENNY, Freckenhorst	MARKTKAUF, Warendorf	ALDI & K+K, Warendorf	PENNY, Telgte
LIDL, Telgte	**K+K, Telgte**	**LIDL, Sendenhorst**	**K+K, Wolbeck**

Quelle: eigene Fotos

5.3 Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde

Umsatz-Kaufkraft-Relation

Wie bereits zu den Ausführungen zur Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes dargestellt (siehe Kap. 3) lässt sich aus dem Verhältnis der vorhandenen Kaufkraft sowie der erzielten Umsätze der ortsansässigen Betriebsstätten die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Relation zwischen örtlichem einzelhandelsrelevanten Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzial) ableiten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation in bestimmten Warengruppen innerhalb eines Teilraumes dar. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die vollständige Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische (Ziel-) Größe, die teilweise deutlich nach oben sowie auch nach unten abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes

auch mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels in Verbindung steht.

Abb. 32: Umsatz-Kaufkraft-Relation vorher – nachher

Stadtbezirk	erzielte projekt-relevante Umsätze	einzelhandels-relevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Everswinkel (ohne Planvorhaben; inkl. Erweiterungen)	15.874	22.763	69,7%
Everswinkel (inkl. Planvorhaben; inkl. Erweiterungen)	18.904		83,1%

Quelle: eigene Darstellung; eigene Berechnung

Künftige Kaufkraftbindung: rd. 83 %

Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der beiden Erweiterungsplanungen (EDEKA, ALDI) künftig etwa 70 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft vor Ort gebunden werden kann. Bei zusätzlicher Realisierung des Planvorhabens wird die Kaufkraftbindung bei rd. 83 % und damit innerhalb eines für Grundzentren durchaus üblichen Wertes liegen.

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Modellparameter

Mit Hilfe eines differenzierten Gravitationsmodells (siehe Kapitel 1.6) wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Neben dem sortimentsspezifischen Nachfragevolumen haben u. a. folgende Parameter Eingang in die Berechnung zur absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilung gefunden:

- Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung des Untersuchungsvorhabens sowie der untersuchten Betriebsstätten
- Absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten in den untersuchungsrelevanten Sortimenten
- Räumliche Lage bzw. Entfernung sowie Wettbewerbsrelevanz der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Angebotsvielfalt und räumliche Entfernung der schützenswerten Lagen zum Vorhabenstandort

Die Parameter werden nach Sortimentsgruppen und Standortlagen unter Berücksichtigung eines Raumüberwindungskoeffizienten bzw. eines Widerstandsfaktors in das Berechnungsmodell eingestellt.

Maximal 3,4 Mio. € Umsatzleistung

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor erläutert worden sind. Auf Grundlage der obigen Daten und Annahmen entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 3,4 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung.

Relevanz der Sortimente

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

6.1 Exkurs: Absatzwirtschaftliche Leistung der Randsortimente

In der Abb. 12 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 448.000 € zu beziffern.

Keine Differenzierung möglich

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 sortimentsspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit auch keine Zuordnung in der Modellrechnung in den Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Abb. 33: Beispiel Randsortimente

Quelle: Website der Firma PENNY

6.2 Umlenkungswirkungen

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Bei Realisierung des Planvorhabens werden Umsatzanteile am Untersuchungsstandort gebunden, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden zunächst die absatzwirtschaftlichen und hieran anschließend die städtebaulichen Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstandorte im Verflechtungsbereich dargestellt. 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. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar[22], so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

[22] 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.

Abb. 34: Umlenkungswirkungen[23]

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
01-Hauptzentrum Everswinkel	644	8,2%	612	7,7%
02-sonstige integrierte Lagen Everswinkel	231	4,5%	220	4,2%
03-nicht integrierte Lagen Everswinkel	---*	---*	---*	---*
04-Stadtteilzentrum Freckenhorst	477	3,4%	454	3,2%
05-sonstige integrierte Lagen Freckenhorst	119	5,0%	113	4,8%
06-ZVB mit Ergänzungslage, Sendenhorst	201	1,6%	191	1,6%
07-Grundversorgungszentrum Wolbeck	218	1,2%	208	1,1%
08-ZVB mit Ergänzungsbereich, Telgte	225	1,5%	214	1,4%
09-Telgte Orkotten West	200	2,4%	190	2,3%
10-Sonderstandort A-W-Damm	230	1,2%	219	1,1%
11-sonstige großflächige Anbieter Umland	198	0,7%	188	0,7%
Streuumsätze	323		307	
sonstige Rückholungseffekte	162		153	

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

Quelle: eigene Erhebungen; eigene Berechnungen

Rückholungseffekte

Bei der Modellrechnung hat die Rückholung heute abfließender Kaufkraft gegenüber den benachbarten Städten und Gemeinden durch Einbeziehung der relevanten Standortbereiche mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen (z. B. August-Wessing-Damm in Warendorf) Berücksichtigung gefunden.

Bei der räumlichen Zonierung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraums inkl. Einkaufsverflechtungen ist – wie bereits in Kap. 3 angeführt – zu beachten, dass es sich hierbei um den Teilraum handelt, aus dem der wesentliche Umsatzanteil erwirtschaftet werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass gewisse weitere Kundenanteile aus einem über den hier abgegrenzten Kernbereich (inkl. Ver-

[23] Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente; in der Modellrechnung sind die beiden planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungsplanungen von ALDI und EDEKA bereits berücksichtigt worden.

flechtungen) hinausgehenden Siedlungsraum nicht ausgeschlossen werden können bzw. in geringem Maße zu erwarten sind.

Streuumsätze

Zudem werden entsprechende Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen sowie aus touristischen Potenzialen.

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.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein:

Funktionsstörung

- 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.[24] Damit einher gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.

Vorschädigungen

- 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.[25]

Betroffene Magnetbetriebe

- Die Betroffenheit von Magnetbetrieben, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat.[26]

Abwägungsrelevante Spannbreite

Um somit möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant einbezogen werden.

[24] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07
[25] ebenda
[26] ebenda

7.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Umschlagen der Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 8,2 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente. Die Umlenkungswirkungen liegen damit zwar unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, jedoch im abwägungsrelevanten Bereich (> 7 %). Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier in erster Linie der ortsansässige EDEKA-Supermarkt als wesentlicher Magnetbetrieb. Wenngleich der Markt über keine idealtypischen Anlageeigenschaften (insb. Stellplatzanlage) verfügt, hat sich der Markt als alleiniger Vollversorgeranbieter in den vergangenen Jahren sehr gut etablieren und einen festen Kundenstamm aufbauen können. Da zudem aktuell Erweiterungsplanungen anstehen, welche den EDEKA in seiner Marktposition weiter festigen werden, ist im Zuge der Vorhabenrealisierung zwar mit angeführten absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekten zu rechnen, diese werden den Markt jedoch nicht in seiner wirtschaftlichen Existenz bedrohen. Der EDEKA-Markt wird von daher auch künftig seine Magnetfunktion für den Ortskern ausüben können, so dass städtebaulich negative Auswirkungen durch die PENNY-Ansiedlung nicht zu erwarten sind.

- Absatzwirtschaftliche Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen (integriert, nicht integriert) in der Gemeinde Everswinkel belaufen sich auf maximal 4,5 %. Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier in erster Linie die Discountfiliale des Betreibers ALDI. Da aktuell ebenfalls eine Erweiterung stattfindet, welche die Marktposition des Discountmarktführers weiter stärken werden, ist auch hier eine Betriebsaufgabe und damit eine Gefährdung in der wohnungsnahen Versorgung nicht zu erwarten. Anzumerken ist zudem, dass es sich bei den beiden Standortlagen (ALDI, PENNY) um Standorte der gleichen Standorthierarchie handelt, die damit letztlich Gegenstand der gemeindlichen Abwägung sein können.

- Umsatzumlenkungen gegenüber den weiteren Zentren mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen (Freckenhorst, Telgte, Wolbeck, Sendenhorst) finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,4 % der Bestandsumsätze. Auch hierdurch sind mögliche Betroffenheiten vorhandener, lagenprägender Betriebsstätten sowie eine Störung der jeweiligen städtebaulichen Versorgungsfunktion nicht abzuleiten.

- Absatzwirtschaftliche Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen (integriert, nicht integriert) außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets mit entsprechenden Verflechtungsbeziehungen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 5,0 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hierbei nicht herleiten, zumal im Falle der nicht integrierten Standortbereiche diese aus städtebaulicher Sicht nicht als „schützenswerte Bereiche“ einzuordnen sind.

Festzustellen ist somit, dass Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen sind.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- für die einzelnen schützenswerten Bereiche und sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen der Vorhabenplanung gegenüber dem vorhandenen Besatz keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden
- die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist grundsätzlich gegeben

7.2 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklung im Fokus

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist auch die Entwicklung der Zentren wesentliche Zielvorstellung. Über die bereits thematisierten Auswirkungen gegenüber den bestehenden Strukturen bzw. Beständen hinaus rückt somit auch der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

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

Anteil am Besatz bzw. Potenzial

Mögliche Maßstabsgröße einer solchen Bewertung kann hierbei der Anteilswert einer Planung im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt im vorliegenden Fall etwa 22,4 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 15,1 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in Everswinkel.

Abb. 35: Anteilsverhältnisse

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufs-fläche Plan-vorhaben	Besatz im EZG	Anteil in %	Umsatz worst-case Plan-vorhaben	Kaufkraft im EZG	Anteil in %
Flächen Neuansiedlung	840	3.569	23,5%	3.489	22.763	15,3%
Gesamt	840		23,5%	3.489		15,3%

Quelle: eigene Berechnungen

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen keine dominierende Stellung im Markt erkennen

7.3 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Zielvorstellungen des Konzeptes

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Everswinkel mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die einzelnen Standortlagen hierbei spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Nachfolgende Ziele sind u. a. im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgehalten worden:

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums durch Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diesen Bereich
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nichtzentrenrelevanten Sortimenten
- Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ohne dabei die bestehenden städtebaulich-funktionalen Strukturen (wesentlich) zu beeinträchtigen

Außerhalb des Hauptzentrums sind ausnahmsweise Errichtungen und Erweiterungen auch großflächiger Betriebe der Nahversorgung möglich, sofern sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Der Standort muss sich in städtebaulich integrierter Lage mit einer entsprechenden Mantelbevölkerung im Naheinzugsbereich befinden
- Es muss im Naheinzugsbereich ein Versorgungsdefizit vorliegen
- Das Vorhaben darf keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen haben.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung langjähriger bislang erfolgloser Bemühungen zur Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich (u. a. Nachnutzung des ehemaligen NETTO-Marktes) sind bereits im Rahmen der Konzepterarbeitung potenzielle Nahversorgungsstandorte auch außerhalb des Hauptzentrums diskutiert worden. Um hierbei etwaigen Verlagerungstendenzen aus dem gewachsenen Ortskern heraus möglichst Einhalt zu gebieten und damit den Ortskern zu schützen, ist jedoch zusätzlich die Anwendung nachfolgender Verfahrensregeln empfohlen worden:

- Belegung der Potenzialfläche erst bei einer Geschäftsaufgabe eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortskerns möglich sowie Belegung nur einer Potenzialfläche, um eine erhöhte Wettbewerbssituation mit einhergehender Schwächung bestehender integrierter Strukturen weitestgehend zu vermeiden
- Belegung frühestens ein Jahr nach Geschäftsaufgabe, um etwaige Verlagerungsabsichten nicht zusätzlich zu forcieren

Hieraus ergibt sich nachfolgende Einordnung des Planvorhabens:

Einordnung des Planvorhabens

Abb. 36: Einordnung des Planvorhabens

Zielvorstellungen / Ansiedlungsregeln	Einordnung des Planvorhabens
Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums	Aufgrund der Standortlage außerhalb des Ortskerns trägt das Planvorhaben nicht zu einer Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums bei, wobei unter bestimmten Voraussetzungen (s. u.) Ansiedlungen außerhalb dieses schützenswerten Bereichs möglich sind.
Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet	Die Ausführungen zur Kaufkraftbindung haben aufzeigen können, dass mit Planungsrealisierung etwaigen Kaufkraftabflüssen entgegen gewirkt und die derzeitige Kaufkraftbindung auf ein für ein Grundzentrum typisches Niveau verbessert werden kann.
Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung	Das Planvorhaben mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt trägt grundsätzlich zur Sicherung bzw. Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung bei.
Städtebauliche Lage	Das Planvorhaben nimmt eine (teil-)integrierte Standortlage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ein.

Versorgungsdefizit im Nahbereich	Im unmittelbaren Naheinzugsbereich besteht ein gewisses Versorgungsdefizit bei einem allerdings begrenzten Nahbereichspotenzial (ca. 2.900 EW).
Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen	Die vorliegende Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse hat aufzeigen können, dass keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten zu erwarten sind.
Belegung nur einer Potenzialfläche	Es wird ausschließlich die Realisierung der vorliegenden Potenzialfläche (Nr. 9; ehemals auf gegenüberliegender Straßenseite) angestrebt.
Belegung frühestens ein Jahr nach Geschäftsaufgabe eines Lebensmittelmarktes im Zentrum	Nach Schließung des NETTO-Marktes sind in den vergangenen zwei Jahren erfolglose Bemühungen zur Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich gelaufen.

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Everswinkel, BBE 2010; eigene Darstellung

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- das Planvorhaben entspricht in den Grundzügen den Zielvorstellungen, Grundsätzen und Ansiedlungsregeln des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

8 Zusammenfassung & Empfehlungen

Keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens in der Gemeinde Everswinkel. Die vorgenommenen Untersuchungen und Bewertungen der Ansiedlungsplanung gegenüber den städtebaulich relevanten Angebotsstrukturen innerhalb schützenswerter Lagen sowie der wohnungsnahen Versorgung innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Besatzes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Für die einzelnen schützenswerten Bereiche können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen der Vorhabenplanung gegenüber dem vorhandenen Besatz keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Innerhalb der sonstigen Standortlagen (integriert, nicht integriert) lassen sich keine Umlenkungseffekte im abwägungsrelevanten Bereich herleiten, so dass negative städtebauliche Folgewirkungen auch hier nicht zu erwarten sind.
- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen keine dominierende Stellung im Markt erkennen.
- Das Planvorhaben entspricht den Zielvorstellungen, Grundsätzen und Ansiedlungsregeln des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Mit Realisierung des Planvorhabens wird die künftige Kaufkraftbindung bei rd. 83 % und damit innerhalb eines für Grundzentren üblichen Wertes liegen.

Negative Auswirkungen nicht feststellbar

Die Untersuchungen konnten somit keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

Münster, 25.02.2013

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 Beratungsgesell-

schaft 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.

9 Anhang

9.1 Abbildungen

Abb. 1: Vorgehensweise 5
Abb. 2: Umsatzquellen von Planvorhaben 6
Abb. 3: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht) 9
Abb. 4: Zentrenstruktur der Gemeinde Everswinkel 12
Abb. 5: Räumliche Lage der Gemeinde Everswinkel 14
Abb. 6: Zentralörtliche Stellung in der Region 15
Abb. 7: Karte Lage im Raum 16
Abb. 8: Fotos Planstandort & Standortumfeld 16
Abb. 9: Planungsrechtliche Einordnung 17
Abb. 10: Potenzialstandorte der Nahversorgung 18
Abb. 11: Objektplan PENNY 19
Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung 20
Abb. 13: Profil PENNY in Everswinkel, Freckenhorster Straße 23
Abb. 14: Karte 10-Min-Fahrzeitisochrone 24
Abb. 15: Karte radiale Abgrenzung (r=5 km) der relevanten PENNY-Märkte 25
Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umland 26
Abb. 17: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets 27
Abb. 18: Haushaltsbefragung zur Lebensmittelversorgung in Everswinkel 28
Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes (inkl. relevanter Einkaufsverflechtungen) 29
Abb. 20: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt 31
Abb. 21: Regionales Kaufkraftniveau 32
Abb. 22: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial 32
Abb. 23: ZVB Hauptzentrum Everswinkel 33
Abb. 24: Profil Hauptzentrum Everswinkel 35

Abb. 25: Profil Stadtteilzentrum Freckenhorst.....37

Abb. 26: Profil Hauptzentrum Telgte mit Ergänzungsbereich Orkotten-Ost.....38

Abb. 27: Profil Hauptzentrum Sendenhorst mit Ergänzungslage Nahversorgung.....40

Abb. 28: Profil Grundversorgungszentrum Wolbeck.....41

Abb. 29: Sonstige Standortlagen: ALDI 43

Abb. 30: Weitere Angebotsstätten der Nahversorgung (Beispiele).....43

Abb. 31: Beispiel für sonstige Standortlagen im Verflechtungsraum 44

Abb. 32: Umsatz-Kaufkraft-Relation vorher – nachher 45

Abb. 33: Beispiel Randsortimente.....47

Abb. 34: Umlenkungswirkungen 49

Abb. 35: Anteilsverhältnisse 54

Abb. 36: Einordnung des Planvorhabens 55