

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur geplanten Umstrukturierung eines Einzelhandelsstandortes im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde

Kompatibilitätsbetrachtung mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO innerhalb und außerhalb der Gemeinde Nordwalde

Datenschutzerklärung

Das Büro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (dazu zählen u. a. Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO erfolgt zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten ist für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Wirkungsanalyse für die Gemeinde Nordwalde i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich.

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald die Daten für die für sie bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info(at)junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Umstrukturierung eines Einzelhandelsstandortes im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde

Kompatibilitätsbetrachtung mit dem LEP NRW

Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO innerhalb und außerhalb
der Gemeinde Nordwalde

Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Nordwalde

Endbericht

Stefan Kruse
Corinna Breker

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

März 2020

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	5
1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung	6
2 Methodik und Vorgehensweise	7
2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	9
2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	12
3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens.....	15
4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	19
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	20
4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	21
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	22
5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens.....	23
5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens.....	26
5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen.....	26
5.3 Empfehlung zur Reduzierung einzelner Verkaufsflächengrößenordnungen	31
6 Kompatibilität der reduzierten Vorhabendimensionierung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW.....	33
7 Zusammenfassung / Fazit.....	35
Verzeichnisse / Anhang	37

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Nordwalde verfügt seit einigen Jahren über ein fortgeschriebenes kommunales, politisch beschlossenes Einzelhandelskonzept, das unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung formuliert.

Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkreten örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen. Zumal auch dann, wenn hierfür ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist und ein entsprechendes Gutachten eine wichtige Abwägungsgrundlage darstellen kann. So auch für den vorliegenden Fall.

Konkreten Anlass für die vorliegende gutachterliche Stellungnahme geben die derzeit stattfindenden Planungen zur Umstrukturierung eines Einzelhandelsstandortes (Drei Buchen Märkte), der sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern befindet. Zum einen geht es um eine Neuordnung der Gebäude auf dem Gelände, zum anderen geht es aber sowohl um die Erweiterung der bereits an dem Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe als auch eine mögliche Ergänzung durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe (z. B. Drogeriemarkt).

Zu diesen Planungen wurden bereits in einem früheren Gutachten Verkaufsflächengrößenordnungen einzelner Warengruppen geprüft, die auf den Planungsständen von Oktober 2016 sowie Januar 2018 basierten. Insbesondere durch veränderte Rahmeneinordnungen einzelner Verkaufsflächengrößenordnungen besteht nun die Anforderlichkeit, das bisherige Gutachten zu aktualisieren. Dazu wird der aktuelle Planungsstand von Januar 2019 zu Grunde gelegt.

Für diese Überplanung des Vorhabenstandortes ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das den Rahmen des städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenrahmens abstecken soll. Zur Herstellung einer für beide Seiten (Gemeinde Nordwalde, Eigentümer / Betreiber) wichtigen Planungssicherheit soll ein Verkaufsflächenrahmen – auch warengruppendifferenziert – hergeleitet und begründet werden, der folgende Kriterien erfüllt:

- kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nordwalde
- keine signifikanten Auswirkungen weder auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde Nordwalde noch in ggf. betroffenen Nachbarkommunen

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der zu betrachtenden Verkaufsfläche bereits seit vielen Jahren am Markt tätig ist und sich sowohl in der wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Signifikante neue Auswirkungen sind somit durch diesen Alt-Bestand auszuschließen. Der Fokus der Betrachtung muss sich daher aus einer sogenannten Delta-Betrachtung ergeben. Hierbei werden nur die neu hinzutretenden Verkaufsflächenmög-

lichkeiten in eine gutachterliche Analyse eingestellt. Dies allerdings auch mit Blick auf sich ggf. verändernde Qualitäten im bereits vorhandenen Bestand. Somit muss auch bewertet werden, ob sich durch das angestrebte Umstrukturierungskonzept die Gesamtattraktivität des Fachmarktzentrums verändert, was sich wiederum in der Delta-Betrachtung niederschlagen muss.

Es gibt für einen Großteil der einzelnen geplanten SO-Teilbereiche Angaben darüber, ob es sich (in Gänze oder auch nur vereinzelt) um mögliche Verlagerungen / Erweiterungen vorhandener Märkte handelt. Darüber hinaus sind weitere SO-Teilbereiche benannt, für die es bisher nur grobe Angaben gibt. Somit muss, im Sinne einer Worst Case-Betrachtung, von einer teilweisen Neuansiedlung ausgegangen werden.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellungen, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation – innerhalb und außerhalb der Gemeinde Nordwalde – nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der einzelnen Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gegeben?

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner geplanten Ausrichtung und Dimensionierung ein über die Grenzen der Gemeinde Nordwalde hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 4.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

gen auch in den Städten und Gemeinden im Umland nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Als Untersuchungsraum (vgl. auch Kapitel 4) sind vor diesem Hintergrund nicht nur das Nordwalder Gemeindegebiet, sondern auch die angrenzenden Städte und Gemeinden zu definieren. Die Untersuchung konzentriert sich hierbei auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Nordwalde sowie der Umlandkommunen i. S. v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB sowie alle sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorte innerhalb der Gemeinde Nordwalde.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die Eingangsparameter der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenzieller Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten in diesem Raum.
- In Kapitel 5 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet (Kapitel 5.2).
- Ausgehend von den prognostizierten Verkaufsflächengrößenordnungen setzt sich Kapitel 6 mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW auseinander und überprüft, ob das projektierte Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kompatibel ist.
- Das abschließende Kapitel 7 fasst die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammen.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

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

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

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt².
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

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

² Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

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

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

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde³.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Gemeinde Nordwalde im Frühjahr 2015 und wurde im Zuge der aktuellen Untersuchung sowohl im Frühjahr 2017 als auch 2019 aktualisiert. Für die potenziell betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum) konnte teilweise auf vorliegende Erhebungsdaten (Greven) aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen werden, die ebenfalls im Rahmen dieser Verträglichkeitsuntersuchung aktualisiert wurden. Ergänzend erfolgte eine projektbezogene sortimentsspezifische Bestandserfassung in den Kommunen, für die keine aktuellen Bestandsdaten vorlagen. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen / Befahrungen erhoben⁴:

- Nordwalde
- Altenberge
- Emsdetten

³ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁴ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 4.1.

- Greven
- Laer
- Steinfurt-Borghorst

Bei der Erhebung berücksichtigt wurde der projektrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum. Projektrelevant sind in diesem Fall die Sortimente, die für die Betriebe am Planstandort vorgesehen sind. Als Grundlage dient hier der Planungsstand aus Januar 2019. Dazu erfolgte sowohl in der Gemeinde Nordwalde als auch in den potenziell betroffenen Umlandkommunen die Erhebung flächendeckend. In die Untersuchung einbezogen wurden hierbei alle **Einzelhandelsunternehmen**, die eine oder mehrere der in Tabelle 1 angeführten Branchen als **Hauptsortiment** führen. Mit Blick auf das geplante Angebot des Vorhabens wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls aus Tabelle 1 zu entnehmenden Branchen zuzuordnen. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen⁵ ermittelt.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Verkaufsflächenerhebung

Warengruppe	Sortimentsgruppe
überwiegend kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
überwiegend mittelfristiger Bedarf	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
	Schuhe

Quelle: eigene Zusammenstellung

Erhebungssystematik

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungszentren)

⁵ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

- sonstige integrierte Streulagen
- sonstige nicht integrierte Streulagen

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis unter anderem auf Werte des IfH, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert damit die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten Bestandsdatenbasis.

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sogenannten „10 %-Marke“⁶. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden beziehungsweise Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

⁶ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁷: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit zirka 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde⁸.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.⁹
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit

⁷ vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

⁸ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

⁹ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹⁰, über 10 % bis 20 %¹¹ bis hin zu etwa 30 %¹².

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹³

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁴ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁵

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt zum Beispiel dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁶ beziehungsweise

¹⁰ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹¹ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹² vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹³ vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

¹⁴ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

¹⁵ ebenda

¹⁶ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

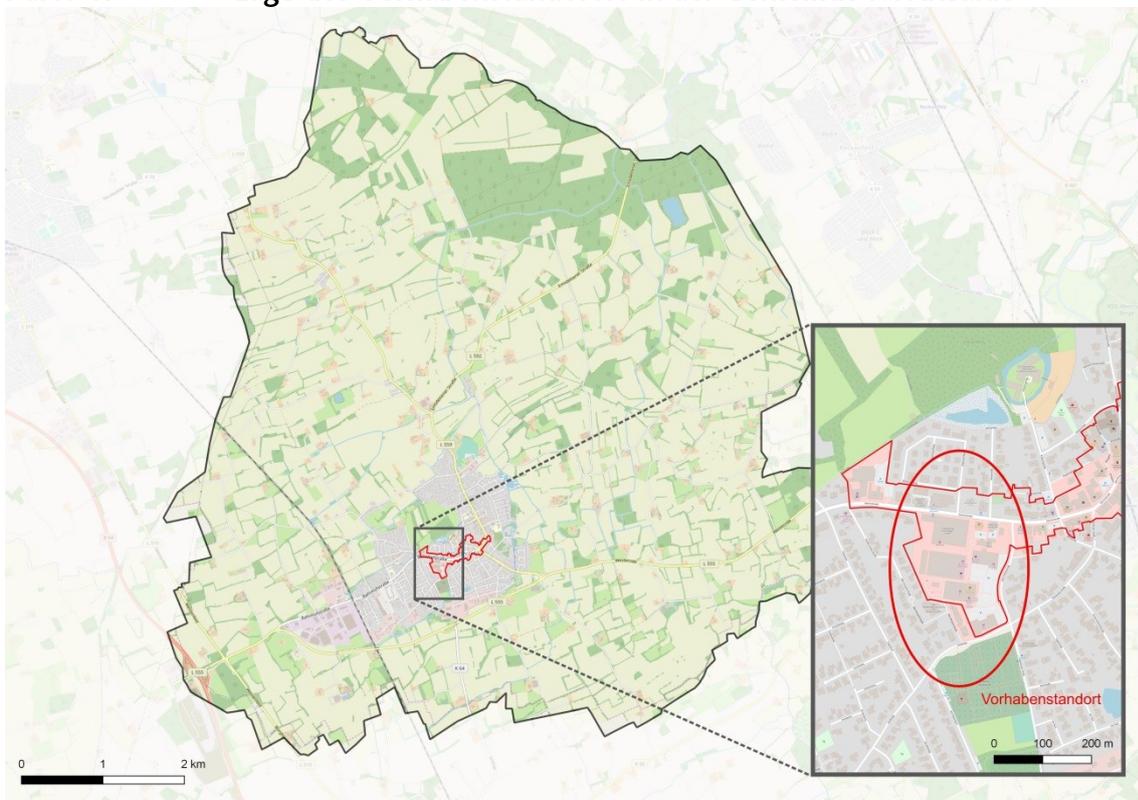
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁷.

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um den Einzelhandelsstandort im westlichen Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Nordwalde (vgl. Karte 1). Aktuell sind auf dem Gelände u. a. die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, der Lebensmittelvollsortimenter K+K, der Möbeldiscounter Dänisches Bettenlager sowie die Textildiscounter KiK und Ernsting's family lokalisiert.

Geplant ist eine Neuordnung der Gebäude auf dem Gelände der Fa. Trendelkamp. Im Rahmen der Umstrukturierung sollen einige der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe erweitert werden. Zusätzlich ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe – wie beispielsweise ein Drogeriemarkt – geplant.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Nordwalde

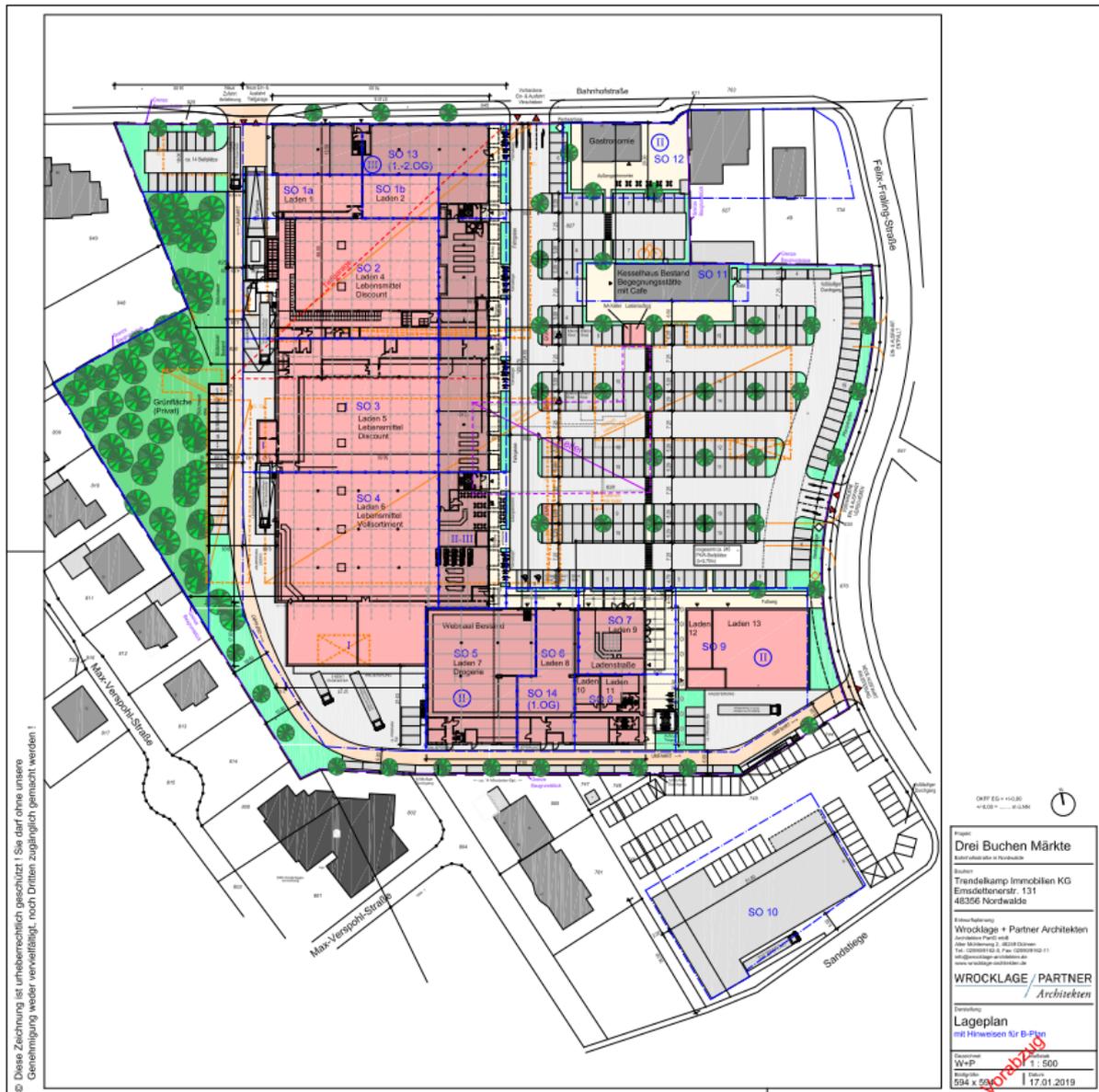


¹⁷ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenchädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

Für die Neuaufstellung des Einzelhandelsstandortes sind die Flächenaufstellungen vorgesehen, die in der folgenden Abbildung 1 dargestellt sind. Auf den insgesamt zehn Sondergebieten sind u. a. Flächen für zwei großflächige Lebensmitteldiscounter, einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter, einen Drogeriemarkt sowie mehrere kleinere Fachmärkte vorgesehen, die in der Summe eine Gesamtverkaufsfläche von fast 8.000 m² ergeben.

Abbildung 1: Lageplan des Vorhabenstandortes für den B-Plan



Quelle: Wrocklage + Partner Architekten, Entwurfsplanung, Stand: Januar 2019

Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung¹⁸ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaft-

¹⁸ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

lichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Da aber einzelne Betreiber bekannt sind (es handelt sich vereinzelt um Erweiterungen bestehender Betriebe), ist es gleichwohl – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „**realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes**“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zu Grunde zu legen.

Die untersuchungsrelevante Flächenaufstellung stellte sich mit Stand aus Januar 2019 wie folgt dar:

Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Flächenaufstellung des Planvorhabens 2019

SO-Nr.	Hauptwarengruppe	Gesamtverkaufsfläche (für B-Plan-Verfahren) <i>in m²</i>
SO 1a	Bekleidung; Schuhe / Lederwaren	450
SO 1b	Bekleidung; Schuhe / Lederwaren	650
SO 2	Nahrungs- und Genussmittel – Lebensmitteldiscounter	1.350
SO 3	Nahrungs- und Genussmittel – Lebensmitteldiscounter	1.350
SO 4	Nahrungs- und Genussmittel – Lebensmittelvollsortimenter + Bäcker	1.800 + 200
SO 5	Gesundheit und Körperpflege – Drogeriemarkt	800
SO 6	Bekleidung	360
SO 7	<i>Dienstleistung – Gastronomie</i>	
SO 8	Blumen; <i>Dienstleistung - Friseur</i>	150
SO 9	<i>Dienstleistung – Büro</i>	
SO 10	Bekleidung; alternativ: Möbel / Bettwaren	800
	SUMME	7.910

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben der Fa. Trendelkamp, Stand: Januar 2019

Für das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich im Nordwalder Ortskern wurden dieser Flächenaufstellung entsprechend folgende Warengruppen untersucht:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit und Körperpflege
- Bekleidung
- Schuhe / Lederwaren

Die geplante Branchenstruktur für die Umstrukturierung des Fachmarktcenters im Nordwalder Ortskern orientiert sich demzufolge an den in Tabelle 2 aufgeführten Gesamtverkaufsflächen der einzelnen vorgesehenen Betriebe. Die dort angegebenen Flächen für das Bebauungsplanverfahren, die für die jeweiligen Sondergebietsstandorte geplant sind, stellen allerdings die Gesamtverkaufsflächen der vorgesehenen Betriebe dar. Zwar wird ein Großteil dieser Flächen durch die oben angegebenen Hauptwarengruppen belegt, gerade für die Lebensmittelmärkte ergeben sich jedoch – insbesondere für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege – relevante Randsortimente. Flächen, die bislang noch nicht eindeutig einer Warengruppe zugeordnet wurden (bspw. SO 1a und b für Bekleidung oder Schuhe / Lederwaren), werden zunächst vollständig zu jeder dort genannten Warengruppe hinzugerechnet.

Die Verkaufsflächenanteile der jeweiligen Warengruppen sind von den individuellen Sortimentskonzepten der jeweiligen Betreiber abhängig. So wurden die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Warengruppen für die potenziellen Einzelhandelsbetriebe ermittelt und für die Umsatzumverteilung summiert. Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 3 dargestellten maximalen Verkaufsflächendimensionierungen und die unter Berücksichtigung **realitätsnaher Worst Case-Annahmen zur Flächenproduktivität**¹⁹ prognostizierten Umsatzvolumina zu Grunde gelegt (differenziert nach Warengruppen):

¹⁹ Im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung wurden für die Flächenproduktivitäten betreiberspezifische Durchschnittswerte nach der Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report, 13. Ausgabe 2018 / 2019, S. 27) zu Grunde gelegt und für den jeweiligen Betriebstyp angewendet.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens – Annahmen

Betriebe / Branche	geplante Gesamtverkaufsfläche (für B-Plan) (in m ²)	sortimentsspezifische Verkaufsfläche im Hauptsortiment (in m ²) worst case	anzunehmende max. Flächenproduktivitäten (in Euro / m ²) worst case	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro) worst case
Nahrungs- und Genussmittel				
Lebensmitteldiscounter	1.350	1.080	7.700	8,3
Lebensmitteldiscounter	1.350	1.080	6.700	7,2
Lebensmittelvollsortimenter	1.800	1.620	4.500	7,3
zzgl. Bäcker	200	100	10.000	1,0
GESAMT	4.700	3.880		23,8
Gesundheit und Körperpflege				
Drogeriemarkt	800	600	5.400	5,6*
Bekleidung				
Textilanbieter (alternativ: Schuhfachmarkt)	450	450	2.200	1,0
Textilanbieter (alternativ: Schuhfachmarkt)	650	650	2.200	1,4
Textilanbieter	360	360	2.200	0,8
Textilanbieter (alternativ: Möbel / Bettwaren)	800	800	2.200	1,8
GESAMT	2.260	2.260		5,0
Schuhe / Lederwaren				
Schuhfachmarkt (alternativ: Textilanbieter)	450	450	2.500	1,1
Schuhfachmarkt (alternativ: Textilanbieter)	650	650	2.500	1,6
GESAMT	1.100	1.100		2,8

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Angaben der Fa. Trendelkamp (Stand: Januar 2019); gerundete Werte
* inkl. der prognostizierten Umsätze durch die neu hinzutretenden Verkaufsflächen des Sortiments Drogeriewaren innerhalb der geplanten Lebensmittelmärkte

Weitere (Rand-)Sortimente sind für die Berechnungen nicht relevant, da sie aufgrund ihrer Geringfügigkeit keine relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erwarten lassen. Somit kann für sie auch das Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere **mittel- und langfristigen Bedarfsgütern** vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurde als Untersuchungsraum die Gemeinde Nordwalde sowie ihre direkt angrenzenden Umlandkommunen definiert. Dabei orientiert sich die Abgrenzung des Untersuchungsraums vor allem an der bestehenden Angebots- beziehungsweise Konkurrenzsituation in den umliegenden Städten und Gemeinden. Als Untersuchungsraum werden demnach die Gemeinden Altenberge, Emsdetten, Greven, Laer sowie Steinfurt-Borghorst festgelegt (vgl. Karte 2). Landesplanerisch haben die Gemeinden – mit Ausnahme der Grundzentren Altenberge und Laer – eine mittelzentrale Funktion.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **121.500 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen** von rund **436 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und Gemeinden und deren warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 4.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **97,0 (Steinfurt)** bis **106,7 (Altenberge)** insgesamt **durchschnittlich**.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege		Bekleidung		Schuhe / Lederwaren	
			Pro-Kopf-Kaufkraft* in Euro / Jahr	Kaufkraft absolut in Mio. Euro	Pro-Kopf-Kaufkraft* in Euro / Jahr	Kaufkraft absolut in Mio. Euro	Pro-Kopf-Kaufkraft* in Euro / Jahr	Kaufkraft absolut in Mio. Euro	Pro-Kopf-Kaufkraft* in Euro / Jahr	Kaufkraft absolut in Mio. Euro
Nordwalde	9.700	97,9	2.417	23,4	403	3,9	514	5,0	149	1,4
Altenberge	10.600	106,7	2.622	27,8	440	4,7	587	6,2	169	1,8
Emsdetten	36.400	101,1	2.493	90,7	417	15,2	541	19,7	156	5,7
Greven	38.500	100,9	2.488	95,9	416	16,0	539	20,8	156	6,0
Laer	6.800	101,9	2.510	17,1	420	2,9	547	3,7	158	1,1
Steinfurt-Borghorst	19.500	97,0	2.397	46,6	399	7,8	506	9,9	147	2,9
Gesamt	121.500			301,5		50,4		65,2		18,8

* Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk

Quellen: IfH, Köln 2019, eigene Berechnungen; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum gibt es, neben einem Nahversorgungsstandort, **sieben zentrale Versorgungsbereiche**, davon – der Anzahl der Kommunen im Untersuchungsraum entsprechend – **sechs Hauptgeschäftszentren**. Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum gibt Tabelle 5.

- Insgesamt wurde in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (vgl. Auflistung in Kapitel 3) eine Gesamtverkaufsfläche von rund **85.600 m²** erhoben, auf der ein **geschätzter Jahresumsatz** von rd. **387 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Der quantitative **Angebotsschwerpunkt** innerhalb der untersuchten Warengruppen liegt mit rd. 52.200 m² Verkaufsfläche beziehungsweise rd. 251 Mio. Euro Umsatzvolumen eindeutig in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Die Warengruppe **Bekleidung** folgt mit rd. 20.700 m² Verkaufsfläche und ca. 64 Mio. Euro Umsatzvolumen. In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** beläuft sich das Angebot im Untersuchungsraum auf rd. 8.200 m² Verkaufsfläche und ein Umsatzvolumen von ca. 56 Mio. Euro, in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren wird auf einer Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum von rd. 4.500 m² ein Umsatzvolumen von ca. 16 Mio. Euro generiert.
- Der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt unter den untersuchten Städten mit rund **27.200 m² Verkaufsfläche** und knapp **121 Mio. Euro Umsatz** der im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums gelegenen Stadt **Emsdetten** zu. Ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt zeigt sich in der östlich Nordwaldes gelegenen Stadt **Greven**, die bei einem geschätzten Umsatz von rd. **105 Mio. Euro** über ca. **23.300 m²** untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche an den Angebotsstandorten verfügt.

- Die Stadt **Steinfurt** folgt mit ihrem untersuchungsrelevanten Angebot als drittgrößter Angebotsstandort im Untersuchungsraum mit einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. **16.700 m²** und **71 Mio. Euro** Umsatz. Da lediglich der südliche Stadtteil **Borghorst** des Mittelzentrums Steinfurt im Untersuchungsraum gelegen ist, fällt das untersuchungsrelevante Angebot deutlich geringer aus als in den vergleichbaren Mittelzentren Emsdetten und Greven.
- Die Gemeinden **Nordwalde** selbst und **Altenberge** nehmen das untere Mittelfeld im Vergleich des projektrelevanten Angebots im Untersuchungsraum ein. Rund **8.300 m²** untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche und ein Umsatzvolumen von ca. **38 Mio. Euro** weist die Gemeinde Nordwalde auf, für Altenberge lassen sich rd. **7.600 m²** Verkaufsfläche sowie knapp **39 Mio. Euro** konstatieren.
- Ein deutlich geringeres Angebot in den untersuchungsrelevanten Warengruppen im Vergleich mit den übrigen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum lässt sich in der Gemeinde **Laer** ermitteln. Bei einer projektrelevanten Verkaufsflächenausstattung von ca. **2.600 m²** wird hier ein geschätzter jährlicher Umsatz von ungefähr **13 Mio. Euro** erzielt.

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen im Untersuchungsraum

Stadt / Gemeinde	Nahrungs- und Genussmittel			Gesundheit und Körperpflege			Bekleidung			Schuhe / Lederwaren		
	GVKF* in m ²	Umsatz absolut in Mio. Euro	Zentralität	GVKF* in m ²	Umsatz absolut in Mio. Euro	Zentralität	GVKF* in m ²	Umsatz absolut in Mio. Euro	Zentralität	GVKF* in m ²	Umsatz absolut in Mio. Euro	Zentralität
Nordwalde	6.100	28,9	1,2	800	5,2	1,3	1.300	3,5	0,7	100	0,5	0,4
Altenberge	4.900	25,5	0,9	1.100	7,3	1,6	1.500	5,3	0,8	100	0,5	0,3
Emsdetten	16.400	77,0	0,8	2.600	17,5	1,2	6.400	19,8	1,0	1.900	6,8	1,2
Greven	13.500	65,3	0,7	2.200	14,5	0,9	5.900	19,2	0,9	1.700	6,4	1,1
Laer	1.800	9,5	0,6	200	1,6	0,6	400	1,5	0,4	100	0,4	0,4
Steinfurt-Borghorst	9.700	44,5	1,0	1.400	10,3	1,3	5.100	14,6	1,5	500	1,8	0,6
Gesamt	52.200	250,5	0,8	8.200	56,3	1,1	20.700	63,9	1,0	4.500	16,5	0,9

* GVKF = Gesamtverkaufsfläche; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch

eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden²⁰.

Das interkommunale Abstimmungsgebot²¹ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.²² Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.²³ Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde²⁴.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²⁵, beziehungsweise
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**²⁶.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

²⁰ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

²¹ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

²² Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

²³ vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

²⁴ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

²⁵ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²⁶ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**.²⁷

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen **negative städtebauliche Auswirkungen** ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte |
| ■ Städtebauliche Qualität | ■ Magnetbetriebe |

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.²⁸ Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.²⁹ So heißt es bei Uechtritz: *„Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“* Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

²⁷ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

²⁸ siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

²⁹ sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz): UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Für das Planvorhaben – die Umstrukturierung des Fachmarktzentrum im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde – ist zu berücksichtigen, dass sich bei einigen Sortimenten in der avisierten Größenordnung ein über das Gemeindegebiet sowie den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausreichendes Einzugsgebiet sowie (aufgrund der Attraktivität des Vorhabens) eine entsprechende Streuung der Auswirkungen ergibt. Das Einzugsgebiet wird somit aller Voraussicht nach zum Teil über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. hierzu auch Karte 2 in Kapitel 4.1). Der weitaus überwiegende Anteil stammt jedoch aus dem Untersuchungsraum und wird mit max. **95 %** angenommen.

Tabelle 6 gibt einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens nach Warengruppen.

Tabelle 6: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro) worst case	Bestands- umsatz (in Mio. Euro)	umverteilungs- relevanter Umsatzanteil (in %)	umverteilungsrelevanter Umsatz – nach Abzug des Be- standsumsatzes (in Mio. Euro) worst case
Nahrungs- und Genussmittel	23,8	13,0	95	10,3
Gesundheit und Körperpflege	5,6*	1,7*	95	3,6*
Bekleidung	5,0	1,4	95	3,4
Schuhe / Lederwaren	2,8	< 0,1	95	2,6

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Angaben der Fa. Trendelkamp; gerundete Werte

* inkl. der prognostizierten Umsätze durch die neu hinzutretenden Verkaufsflächen des Sortiments Drogeriewaren innerhalb der geplanten Lebensmittelmärkte

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 7 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der Lagen erfolgt differenziert nach Kommunen sowie nach städtebaulich integrierten und nicht integrierten Standorten.

Tabelle 7: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst Case

Angebotsstandorte	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege		Bekleidung		Schuhe / Lederwaren	
	in Mio. Euro	anteilig	in Mio. Euro	anteilig	in Mio. Euro	anteilig	in Mio. Euro	anteilig
zentrale Versorgungsbereiche								
Nordwalde – Hauptgeschäftsbereich	*	*	0,3	39 %	*	*	0,1	62 %
Altenberge – Hauptgeschäftsbereich	0,2	3 %	0,1	5 %	*	*	0,2	38 %
Emsdetten – Hauptgeschäftsbereich	0,2	1 %	0,2	1 %	0,5	3 %	0,7	14 %
Greven – Hauptgeschäftsbereich	0,2	2 %	0,2	3 %	0,5	3 %	0,8	14 %
Greven-Reckenfeld – Ortsteilzentrum Reckenfeld	0,3	5 %	*	*	*	*	*	*
Laer – Hauptgeschäftsbereich	0,1	2 %	*	*	*	*	*	*
Steinfurt-Borghorst – Hauptgeschäftsbereich	0,5	2 %	0,2	2 %	1,1	8 %	0,3	16 %
Nahversorgungsstandorte								
Altenberge – An der alten Molkerei	0,5	7 %	0,4	10 %	*	*	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen								
Nordwalde	0,5	21 %	0,1	36 %	*	*	*	*
Altenberge	0,5	4 %	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	0,2	1 %	*	*	*	*	0,2	10 %
Greven – links der Ems	0,1	2 %	*	*	*	*	*	*
Greven – rechts der Ems	0,6	2 %	0,1	3 %	*	*	*	*
Greven-Reckenfeld	0,6	5 %	0,1	6 %	*	*	*	*
Steinfurt-Borghorst	0,3	2 %	*	*	*	*	*	*
städtebaulich nicht integrierte Streulagen								
Nordwalde	5,0	42 %	1,5	67 %	0,6	42 %	0,2	56 %
Altenberge	*	*	*	*	0,2	6 %	*	*
Emsdetten	*	*	*	*	*	*	*	*
Greven – rechts der Ems	0,1	2 %	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt-Borghorst	*	*	*	*	0,1	11 %	*	*
Ergänzungsstandorte								
Emsdetten – SO Borghorster Straße / Silberweg / Erzweg	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten – SO Grevenener Damm	0,2	2 %	*	*	*	*	*	*
Gesamt	10,3	4 %	3,6	7 %	3,4	5 %	2,6	16 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte; gerundete Werte

* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro; rechnerisch / methodisch nicht plausibel darstellbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

Aufgrund der räumlichen Lage zeigen sich in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen die stärksten Betroffenheiten innerhalb des Nordwalder Gemeindegebietes. Die durch das Planvorhaben am Nordwalder Einzelhandelsstandort hervorgerufenen Umsatzumverteilungsquoten zeigen sich für die einzelnen Warengruppen und Standorte wie folgt:

Nahrungs- und Genussmittel

- In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lassen sich die höchsten Umsatzumverteilungsquoten erwartungsgemäß für die Standorte im **Nordwalder Gemeindegebiet** feststellen. In städtebaulich integrierten Streulagen werden Umverteilungen von bis zu 21 % bzw. 0,5 Mio. Euro prognostiziert. Hier ist insbesondere der Lebensmitteldiscounter Netto im nordöstlichen Siedlungsgebiet betroffen, der dort als wichtiger Nahversorgungsstandort fungiert.
- Mit maximal 42 % und rd. 5,0 Mio. Euro sind Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in städtebaulich nicht integrierten Streulagen in Nordwalde zu erwarten. Dies betrifft in erster Linie das SB-Warenhaus Real im westlichen Siedlungsbereich. Für den Hauptgeschäftsbereich werden Umsatzumverteilungen erwartet, die rechnerisch bzw. methodisch nicht plausibel darstellbar sind, da sie einen Wert von unter 100.000 Euro aufweisen.
- Eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 7 % wird für den nahegelegenen Nahversorgungsstandort „An der alten Molkerei“ in **Altenberge** prognostiziert. Monetär entsprechen diese Umverteilungen an diesem Standort rd. 0,5 Mio. Euro.
- Für die weiteren Angebotsstandorte im Untersuchungsraum ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten zwischen maximal 1 % und 5 %. Monetär bewegen sich diese Quoten zwischen 0,1 und 0,6 Mio. Euro. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist bei Umverteilungen von maximal 5 % innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes nicht zu erwarten.
- Für einige Standorte ergeben sich marginale Umsatzumverteilungen von weniger als 100.000 Euro. Diese sind rechnerisch bzw. methodisch nicht plausibel darstellbar und lassen nicht auf städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen schließen.
- Die errechneten, prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten könnten bei isolierter Betrachtung zu der Schlussfolgerung führen, dass negative Auswirkungen – insbesondere auf den Nahversorgungsstandort Netto im nordöstlichen Nordwalder Gemeindegebiet – nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass sich die eigentliche Wettbewerbssituation nicht signifikant verändern wird. Dem Nahversorgungsstandort (Fa. Netto) werden auch weiterhin die drei bereits heute vorhandenen Wettbewerbsstandorte (2 x Lebensmitteldiscounter, 1 x Lebensmittelvollsortimenter) innerhalb des Nordwalder zentralen Versorgungsbereichs gegenüberstehen. Hinzu kommt das beabsichtigte Investitionsinteresse des Nahversorgungsstandortes (Fa. Netto), das in Kenntnis Veränderungsabsichten innerhalb des Nordwalder zentralen Versorgungsbereichs darauf schließen lässt, dass es sich bereits heute um einen stabilen Standort und Markt handelt, für den der Betreiber auch angesichts der geplanten Veränderungen eine langfristige Perspektive sieht. Somit ist davon auszugehen, dass trotz der erhöhten Umsatzumverteilungen des Nahversorgungsstandortes (Fa. Netto) eine Schließung unwahrscheinlich ist und demzufolge ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen auszuschließen ist.

Um die wirtschaftlichen Auswirkungen jedoch abzufedern wird empfohlen, leichte Verkaufsflächenreduzierungen für die Lebensmittelmärkte (und auch den Bäcker) vorzunehmen.

- Die erwarteten Umsatzumverteilungen von bis zu 7 % für den Nahversorgungsstandort in Altenberge lassen nicht auf potenzielle negative Auswirkungen schließen. Am Nahversorgungsstandort „An der alten Molkerei“ ist ein großflächiger Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Ein systemgleicher Anbieter ist Teil des Planvorhabens. Dies lässt die Vermutung zu, dass die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen.

Gesundheit und Körperpflege

- Auch in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege lassen sich die höchsten Umsatzumverteilungen erwartungsgemäß für die Standorte im **Nordwalder Gemeindegebiet** konstatieren. Für den Hauptgeschäftsbereich sind Umverteilungsquoten von bis zu 39 % zu erwarten, die sich monetär mit 0,3 Mio. Euro ausdrücken. Für städtebaulich integrierte Lagen werden Umsatzumverteilungen von bis zu 36 % bzw. max. rd. 0,1 Mio. Euro prognostiziert. In städtebaulich nicht integrierten Streulagen werden Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 67 % prognostiziert, die sich monetär mit max. rd. 1,5 Mio. Euro ausdrücken. Da in der Gemeinde Nordwalde derzeit kein Drogeriemarkt ansässig ist, beziehen sich die Umverteilungsquoten ausschließlich auf Randsortimentsangebote vorhandener Lebensmittelmärkte sowie Apotheken.
- Neben den Angebotsstandorten innerhalb der Gemeinde Nordwalde weist der nahegelegene Nahversorgungsstandort „An der alten Molkerei“ in **Altenberge** Umverteilungsquoten von bis zu 10 % bzw. 0,4 Mio. Euro auf. Potenzielle negative Auswirkungen durch die prognostizierten Umsatzumverteilungen würden insbesondere den am Nahversorgungsstandort ansässigen systemgleichen Anbieter zum Planvorhaben betreffen. Da es sich jedoch um den gleichen Betreiber wie in Nordwalde handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch eine Folge einer möglichen Schließung in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen.
- Einige weitere Angebotsstandorte innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums weisen ebenfalls rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilungen auf. Diese bewegen sich monetär zwischen max. 0,1 und 0,2 Mio. Euro und wirken sich in unterschiedlichen Betroffenheiten auf die jeweiligen Angebotsstandorte aus, die sich zwischen 1 % und 6 % bewegen. Umverteilungen bis maximal 6 % lassen für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege im Untersuchungsraum nicht auf negative Auswirkungen schließen.
- Für einen Großteil der Angebotsstandorte im Untersuchungsraum ergeben sich lediglich marginale Umsatzumverteilungen von unter 100.000 Euro, die sich rechnerisch und methodisch nicht plausibel nachweisen bzw. darstellen lassen. Für diese Standorte sind dementsprechend keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vorrangig handelt es sich bei den betroffenen Standorten um Randsortimentsangebote vorhandener Lebensmittelmärkte.

Bekleidung

- In der Warengruppe Bekleidung lassen sich ebenfalls die höchsten Umsatzumverteilungsquoten erwartungsgemäß für einen Angebotsstandort innerhalb des **Nordwalder Gemeindegebietes** konstatieren. So ergeben sich für städtebaulich nicht integrierte Streulagen Um-

verteilungsquoten von bis zu 42 %, die sich monetär mit rd. 0,6 Mio. Euro ausdrücken. Diese Umverteilungen betreffen vor allem die Randsortimente innerhalb des SB-Warenhauses Real. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen beziehen sich in diesem Fall ausschließlich auf Angebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich nicht integrierten Streulagen, die somit kein städtebauliches Schutzgut darstellen.

- Mit einer Umsatzumverteilung von bis zu 8 % bzw. max. rd. 1,1 Mio. Euro lassen sich absatzwirtschaftliche Auswirkungen für den Hauptgeschäftsbereich in **Steinfurt-Borghorst** prognostizieren. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen kann jedoch ausgeschlossen werden. Auch wenn für einzelne Betriebe eine Schließung nicht ausgeschlossen werden kann, wird es nicht zu umfassenden bzw. flächendeckenden Betriebsaufgaben kommen. Auch wird die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Borghorst insgesamt nicht gefährdet.
- Jeweils maximal 3 % Umsatzumverteilungen werden für die Hauptgeschäftsbereiche in **Emsdetten** und **Greven** erwartet. Diese Umverteilungsquoten drücken sich monetär mit 0,5 Mio. Euro für die jeweiligen Standorte aus. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen an den betroffenen Standorten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Für die städtebaulich nicht integrierten Angebotsstandorte in **Altenberge** und **Steinfurt-Borghorst** ergeben sich Umsatzumverteilungen von bis zu 6 % bzw. bis zu 11 %. Monetär drücken sich diese Umverteilungsquoten mit rd. 0,2 bzw. 0,1 Mio. Euro aus. Da sich diese Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich nicht integrierten Streulagen befinden, stellen sie kein städtebauliches Schutzgut dar.
- Der Großteil der Angebotsstandorte weist lediglich marginale Umverteilungsquoten auf, die rechnerisch und methodisch nicht plausibel nachweisbar sind, da sich für sie Werte von weniger als 100.000 Euro ergeben. Negative Auswirkungen durch das Planvorhaben sind auch für diese Angebotsstandorte nicht zu erwarten.

Schuhe / Lederwaren

- Die höchsten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren lassen sich erwartungsgemäß an Standorten innerhalb der Gemeinde **Nordwalde** prognostizieren. Dort ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich Umsatzumverteilungen von bis zu 62 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Diese treffen insbesondere einen Schuhanbieter. Negative Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Hinblick auf die prognostizierten Umsatzumverteilungen zu erwarten.
- Für die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von bis zu 56 % bzw. 0,2 Mio. Euro. Hier sind erneut insbesondere die Randsortimente des SB-Warenhauses Real betroffen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen beziehen sich in diesem Fall ausschließlich auf Angebote außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich nicht integrierten Streulagen, die somit kein städtebauliches Schutzgut darstellen.
- Mit bis zu 38 % bzw. 0,2 Mio. Euro ist auch ein Schuhanbieter im Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde **Altenberge** deutlich betroffen. Negative städtebauliche oder versorgungs-

strukturelle Auswirkungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des aktuellen Planvorhabens somit zu erwarten.

- Weiterhin sind in erster Linie die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen durch das Planvorhaben betroffen. Die zentralen Versorgungsbereiche in **Steinfurt-Borghorst** (16 %; 0,3 Mio. Euro), **Greven** (14 %; 0,8 Mio. Euro) und **Emsdetten** (14 %; 0,7 Mio. Euro) sowie städtebaulich integrierte Streulagen in Emsdetten (10 %, 0,2 Mio. Euro) weisen signifikante Umsatzumverteilungen auf, die negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch das Planvorhaben in Nordwalde erwarten lassen.
- Für die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraums ergeben sich marginale Umsatzumverteilungen von weniger als 100.000 Euro. Diese sind rechnerisch bzw. methodisch nicht plausibel darstellbar und lassen nicht auf städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen schließen. Hauptsächlich handelt es sich bei den Angeboten in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren an diesen Standorten um Randsortimente.

5.3 Empfehlung zur Reduzierung einzelner Verkaufsflächengrößenordnungen

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Nordwalder Ortskern ist eine Neuausrichtung inkl. Verkaufsflächenerweiterung grundsätzlich zu empfehlen. Allerdings müssen negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums ausgeschlossen werden.

Die prognostizierten warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zeigen für die einzelnen untersuchungsrelevanten Warengruppen an einigen Standorten absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen erwarten lassen bzw. können diese teilweise nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind die Verkaufsflächendimensionierungen einzelner Warengruppen für das Planvorhaben zu reduzieren.

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergeben sich sowohl gegenüber den Standorten in Nordwalde als auch gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum teilweise Umsatzumverteilungen, die insbesondere für die Warengruppe Schuhe / Lederwaren deutlich erhöht sind. Die zunächst zu Grunde gelegte Verkaufsflächengrößenordnung von 1.100 m² für diese Warengruppe ist im Hinblick auf das Angebot innerhalb des Untersuchungsraums sehr hoch angesetzt und führt nicht zuletzt zu hohen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren sowohl in Nordwalde selbst auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandgemeinden.

Aus diesem Grund ist eine Verkaufsflächenreduzierung für die Warengruppe Schuhe / Lederwaren zu empfehlen. Für eine max. Verkaufsflächengrößenordnung in dieser Warengruppe von max. 500 m², die hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Gemeinde Nordwalde sowie im Vergleich mit den angrenzenden Städten und Gemeinden als realistisch und angemessen erscheint, werden Umsatzumverteilungen von max. 7 % bzw. jeweils 0,3 (Hauptgeschäftsbereich Emsdetten) und 0,4 Mio. Euro (Hauptgeschäftsbereich Greven) prognostiziert. Für alle weiteren Standorte ergeben sich Umsatzumverteilungen von weniger als 100.000 Euro, die rechnerisch

und methodisch nicht plausibel nachweisbar sind. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind im Hinblick auf die hier definierten maximalen Verkaufsflächengrößen für das avisierte Vorhaben nicht zu erwarten. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sollten leichte Verkaufsflächenreduzierungen vorgenommen werden, um die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandorte (Fa. Netto) im nordöstlichen Gemeindegebiet abzumildern.

Damit ergeben sich die folgenden maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für das Planvorhaben im Nordwalder Ortskern:

Tabelle 8: Maximal verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen

Betriebe / Branche	Gesamtverkaufsfläche (für B-Plan) (in m ²)
Nahrungs- und Genussmittel	
Lebensmitteldiscounter	1.275
Lebensmitteldiscounter	1.275
Lebensmittelvollsortimenter + Bäcker (ohne Flächenanteil Gastronomie/Café)	1700 + 50
Gesundheit und Körperpflege	
Drogeriemarkt	800
Bekleidung	
Fachmärkte (gesamt)	2.260
Schuhe / Lederwaren	
Fachmärkte (gesamt)	500

6 Kompatibilität der reduzierten Vorhabendimensionierung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob beziehungsweise dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist. Diese landesplanerische Verträglichkeitsanalyse wird im Folgenden ausschließlich für das Vorhaben mit reduzierter Vorhabendimensionierung durchgeführt, da für die in diesem Zusammenhang definierten maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit für die Angebotsstandorte der angrenzenden Kommunen Nordwaldes nachgewiesen werden konnte.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die formulierten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (2017), die im **Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel** formuliert sind.

Dabei handelt es sich um die folgenden **Ziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind**³⁰:

„1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

„2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
 - *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*
- dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

(...)“

„3 Ziel Beeinträchtungsverbot

³⁰ vgl. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB). Hier heißt es: *„Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“*

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Zu den oben genannten Zielen ist Folgendes auszuführen:

Bewertung Ziel 1 „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“

Nach den Festlegungen des Regionalplans Münsterland in der Bekanntmachung vom 24.10.2018 befindet sich der Vorhabenstandort im Allgemeinen Siedlungsbereich der Gemeinde Nordwalde. Somit ist die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 1 des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW gewährleistet.

Bewertung Ziel 2 „Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“

Bei dem projektierten Vorhaben handelt es sich um eine bestehende Fachmarkttagglomeration, in der vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe lokalisiert sind. Diese sollen erweitert bzw. durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich ergänzt werden. Nach dem aktuell geltenden Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nordwalde liegt die Fläche des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 2 des LEP NRW ist folglich gegeben.

Bewertung Ziel 3 „Beeinträchtungsverbot“

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Ziel 3 des LEP NRW **zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben in den umliegenden Städten und Gemeinden – für die betrachteten Verkaufsflächengrößenordnungen und unter Beachtung der erforderlichen Reduzierung im Bereich Schuhe / Lederwaren – bei maximal 8 %, häufig sogar deutlich darunter, bewegen werden, weshalb ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen vor dem Hintergrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund kann auch ein Einhalten des landesplanerischen Beeinträchtungsverbotest bestätigt werden.

In Anbetracht der sehr geringen bzw. sogar nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen wird die verbrauchernahe Versorgung im Umland nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Funktionsfähigkeit der untersuchten zentralen Orte. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Nordwalde selbst ist ebenso nicht zu erwarten, da durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion prinzipiell gestärkt wird.

7 Zusammenfassung / Fazit

- Die vorliegende landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse untersucht zum einen die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des geplanten Vorhabens – die Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nordwalde – sowie zum anderen die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der landesplanerischen Vorgaben.
- Die Planungen sehen vor, eine Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes (Drei Buchen Märkte) innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern der Gemeinde Nordwalde vorzunehmen. Dabei ist eine Neuordnung der Gebäude geplant, die gleichzeitig mit einer Erweiterung der bereits am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe einhergehen soll. Zusätzlich soll das bestehende Angebot ergänzt werden – beispielsweise durch einen Drogeriemarkt.
- Gemäß den durchgeführten Analysen wird ein derartiges Vorhaben ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich insbesondere auf die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden erstrecken wird. Zum Untersuchungsraum zählen dementsprechend die Gemeinde Nordwalde sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden Altenberge, Emsdetten, Greven, Laer sowie Steinfurt-Borghorst.
- Für die Untersuchung relevant sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren. Umverteilungsrelevant sind die Umsätze des Planvorhabens nach Abzug des aktuellen Bestandsumsatzes sowie unter Berücksichtigung des Anteils von Streukunden (rd. 5 %).
- Für die Warengruppe Schuhe / Lederwaren war eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Gesamtverkaufsfläche erforderlich, um negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können.
- Über alle Warengruppen sind die höchsten Umsatzumverteilungen innerhalb des Nordwalder Gemeindegebietes zu erwarten. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen lassen keine negativen Auswirkungen auf Standorte außerhalb des Nordwalder Gemeindegebietes erwarten, sofern die maximal verträglichen Verkaufsflächengrößenordnungen nicht überschritten werden. Trotz der erhöhten Umsatzumverteilungen können aufgrund sowohl der Stabilität als auch der beabsichtigten Veränderungen des vorhandenen Marktes negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort (Fa. Netto) ausgeschlossen werden.
- Insgesamt kann das Vorhaben zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Nordwalde sowie der Versorgungsfunktion des Zentrums beitragen.
- Es ist festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes im Kernbereich der Gemeinde Nordwalde den einschlägigen Zielen des LEP NRW (2017; Kapitel 6.5) nicht entgegensteht, da ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist.
- Für die aktuell geplante Vorhabendimensionierung mit den untersuchten Warengruppen ist (unter Beachtung der vereinzelt reduzierten Verkaufsflächen) ein Umschlagen der ab-

satzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auszuschließen.

- Unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen innerhalb Nordwaldes sind die folgenden maximalen Verkaufsflächengrößenordnungen für die untersuchungsrelevanten Warengruppen (bzw. Betriebstypen) Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren als verträglich einzustufen:
 - **Nahrungs- und Genussmittel:**
 - Lebensmitteldiscounter: 1.275 m²
 - Lebensmitteldiscounter: 1.275 m²
 - Lebensmittelvollsortimenter: 1.700 m² + 50 m² (Bäcker; ohne Flächenanteil für Gastronomie/Café)
 - **Gesundheit und Körperpflege:**
 - Drogeriemarkt: 800 m²
 - **Bekleidung:**
 - Fachmärkte (gesamt): 2.260 m²
 - **Schuhe / Lederwaren:**
 - Fachmärkte (gesamt): 500 m²

Verzeichnisse / Anhang

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Nordwalde	15
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	21

Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Verkaufsflächenerhebung	11
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevante Flächenaufstellung des Planvorhabens 2019.....	17
Tabelle 3:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens – Annahmen	19
Tabelle 4:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	22
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen im Untersuchungsraum	23
Tabelle 6:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen.....	26
Tabelle 7:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst Case.....	27
Tabelle 8:	Maximal verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen	32