



# Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Isselburg

- Bericht -

**BBE** | Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)

E-Mail: [info@bbe-muenster.de](mailto:info@bbe-muenster.de)

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

M. Sc. Geogr. Lena Terpelle

Münster, im März 2017

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung &amp; Auftragsdurchführung</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	2
<b>2 Bedeutung der Nahversorgung</b>	<b>5</b>
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	5
2.2 Qualität der Nahversorgung	6
2.3 Online-Handel	9
<b>3 Planstandort &amp; Planvorhaben</b>	<b>12</b>
3.1 Makrostandort	12
3.2 Mikrostandort	13
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens	15
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	16
<b>4 Untersuchungsraum</b>	<b>20</b>
<b>5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b>	<b>30</b>
<b>6 Angebotssituation im Untersuchungsraum</b>	<b>32</b>
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	32
6.1.1 Hauptzentrum Isselburg	34
6.1.2 Hauptzentrum Anholt	35
6.2 Nahversorgungsstandorte	36
6.3 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	37
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum	38
6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation	39
<b>7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b>	<b>41</b>
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben	42
7.3 Exkurs: Randsortimente	44

---

---

7.4 Umlenkungswirkungen .....	45
<b>8 Städtebauliche Bewertung .....</b>	<b>47</b>
8.1 Bedeutung von Schwellenwerten .....	47
8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum .....	50
8.3 Bewertung des Gesamtvorhabens .....	52
<b>9 Bewertung weiterer Fragestellungen .....</b>	<b>55</b>
9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg.....	55
9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung .....	56
<b>10 Zusammenfassung .....</b>	<b>60</b>
<b>11 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>62</b>

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

---

# 1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Isselburg liegen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Supermarktes des Betreibers KLAAS & KOCK an der Hüttenstraße vor. Der Supermarkt soll von aktuell 840 qm auf dann 1.150 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Es handelt sich somit um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO.

---

Großflächige Planung

Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Isselburg 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.

---

Prüfung nach  
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

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

---

Untersuchungsrelevante  
Fragestellungen

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?

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

Weitere Bewertungen

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

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Februar 2017 durch die Stadt Isselburg beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch sowie M. Sc. Geogr. Lena Terpelle von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“.<sup>1</sup>

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

Datengrundlage

<sup>1</sup> Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

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

Sekundärstatistische  
Daten

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2010
- Aktualisierung des Handelsatlas Münsterland im Auftrag der IHK Nord Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2016

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2016
- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

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

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)<sup>2</sup> vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten<sup>3</sup> erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Beurteilung der  
Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016.

Nachfrageanalyse

Städtebauliche Analyse

<sup>2</sup> Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

<sup>3</sup> EHI Retail Institute, Köln 2016

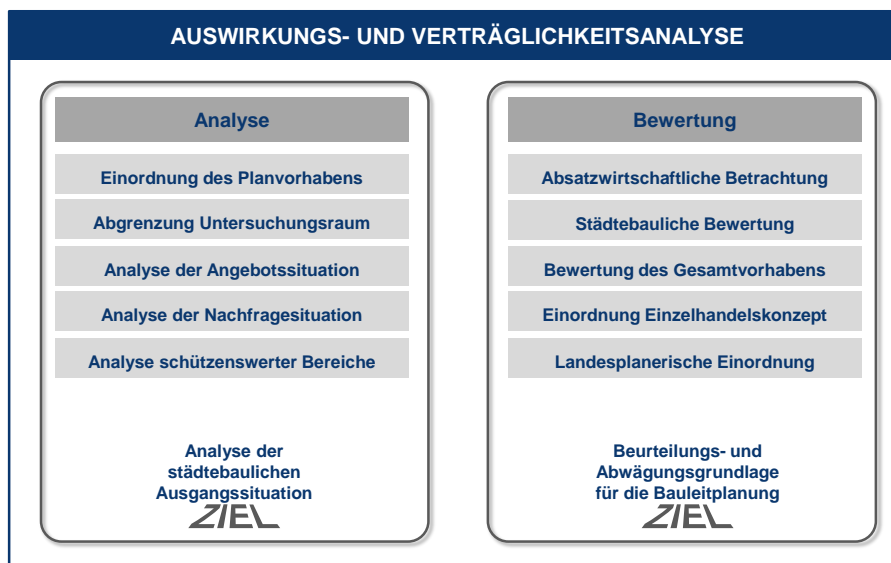
Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der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

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

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

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

**Abb. 1: Vorgehensweise**



Quelle: eigene Darstellung

## 2 Bedeutung der Nahversorgung

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

### 2.1 Einordnung in das Planungsrecht

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

„Regelvermutung“

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

Großflächigkeitsgrenze  
800 qm VKF

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

Widerlegung  
„Regelvermutung“

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



ergeben.

Die auch vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.11.2005<sup>4</sup> angesprochene Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel-einzelhandel“

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

Zielvorgaben  
Landesplanung

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

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

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

## 2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings wer-

Qualitätsmerkmale  
Nahversorgung

<sup>4</sup> BVerwG (24.11.2005), Az: 4 C 10/04

den diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

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

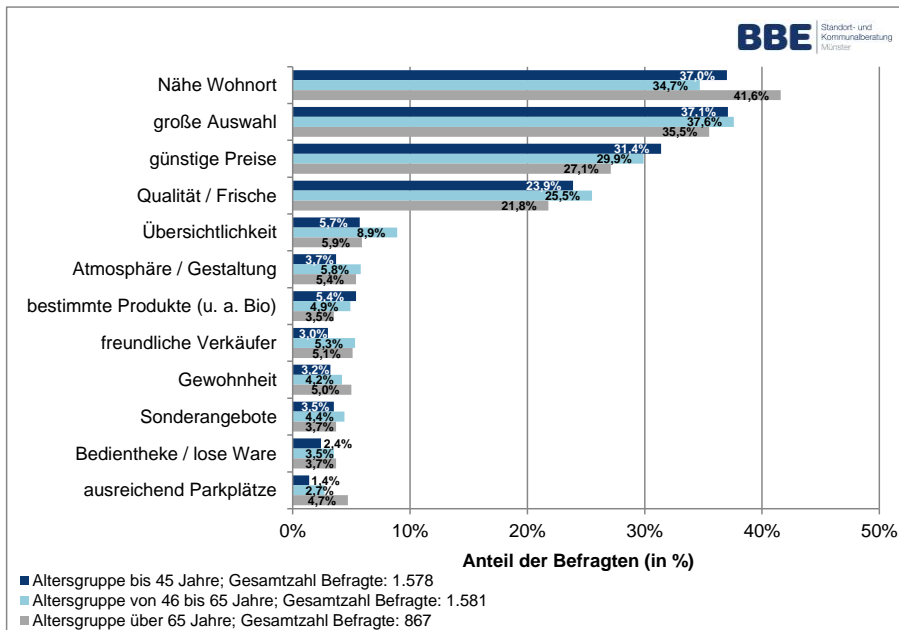
Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die sogenannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.<sup>5</sup>

sog. 35 %-Regel

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

<sup>5</sup> Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

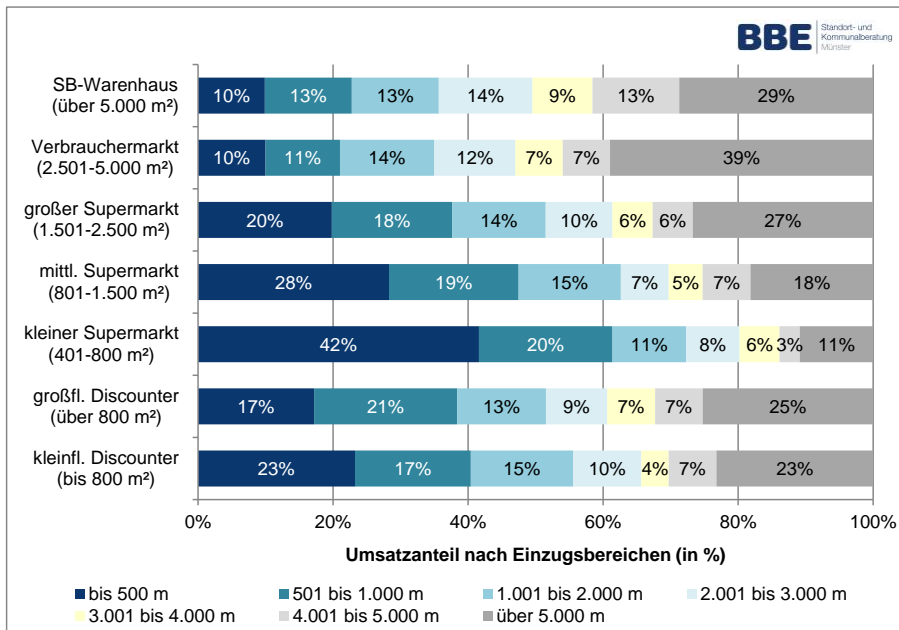


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

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

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



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

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

Keine rechnerische  
Addition von Umsätzen

## 2.3 Online-Handel

Der Online-Einkauf ist in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus vieler Verbraucher gerückt, so dass der Online-Handel in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte. Laut einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel (bev) werden mittlerweile vier von zehn Einkäufen online getätigt. Wiederum geben immerhin noch rund 59 Prozent der Deutschen an, bevorzugt im klassischen Einzelhandel einzukaufen.

Bedeutungszuwachs  
Online-Handel

Die Online-Affinität richtet sich stark nach der jeweiligen Sortimentsgruppe. Während die Bedeutung des Online-Handels in Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik stetig wächst, konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Ma-

Online-Handel mit  
Lebensmitteln

ße etablieren. So werden Lebensmittel in Deutschland immer noch zu gut 93 % im stationären Einzelhandel gekauft.<sup>6</sup> Es gibt zwar zunehmend Möglichkeiten für den Online-Bezug von Lebensmitteln, insgesamt ist dieser Markt in Deutschland allerdings noch vergleichsweise schwach ausgeprägt. Gleichwohl bieten zahlreiche deutsche Lebensmittelketten (u. a. REWE, EDEKA, REAL, LIDL) mittlerweile die Möglichkeit des Online-Einkaufs an. Zum Teil ist dieses Angebot allerdings noch auf einige Städte oder Teilbereiche des Sortiments (z. B. ohne Frischwaren) beschränkt.

Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin und München besteht seit Mai dieses Jahr über AMAZON NOW auch ein Expressversand (Lieferung innerhalb von 1-2 Stunden) im Frischesegment, und somit von Produkten, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Der Lieferservice AMAZON FRESH ist in Deutschland allerdings bislang noch nicht am Markt, geplant ist ein Markteintritt aber voraussichtlich für Frühjahr 2017.

Die bis dato eher geringe Durchdringung des Lebensmittelmarktes durch den Online-Handel dürfte an dem vergleichsweise dichten Standortnetz von Lebensmittelsupermärkten und -discountern in Deutschland liegen. Online-Angebote im Lebensmittelbereich konzentrieren sich aktuell noch relativ stark auf deutsche Großstädte (z. B. REWE-Lieferservice). In ländlichen Räumen, in denen eine zusätzliche Versorgung manchmal wünschenswert wäre, wird die Logistik vor größere Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund eines Markteintritts von AMAZON FRESH beispielsweise ist langfristig auch mit Veränderungen zu rechnen.

Bei Nischenprodukten im Lebensmittelbereich, die der stationäre Handel bislang nur bedingt oder gar nicht abdeckt, kann der Online-Handel hingegen ein stärkeres Wachstum verzeichnen. Dies zeigt sich u. a. an der Erfolgsgeschichte von MY MÜSLI. Ursprünglich als reiner Online-Vertrieb von individuellen Müsli-Mix-Variationen kann das Unternehmen mittlerweile mit eigenen stationären Geschäften aufwarten und ist bei diversen Handelsketten (u. a. REWE, EDEKA, DM) vertreten. Diese Strategie, Online-Produkte in die Geschäfte zu bringen, bietet dem stationären Handel einen Weg auf den Online-Handel zu reagieren.

Neben den klassischen Betriebsformaten des stationären Einzelhandels oder dem reinen Vertriebskanal Online-Handel existieren bei der Nahversorgung mittlerweile diverse Spezial- und Mischformen der Vertriebswege. Weit verbreitet insbesondere im Nachbarland Frankreich ist seit einiger Zeit das Geschäftsmodell „drive through“, bei dem der Verbrau-

---

AMAZON

---

Gute Nahversorgungssituation in Deutschland

---

Online-Handel mit Nischenprodukten

---

Weitere Vertriebswege mit Mischcharakter

<sup>6</sup> vgl. Sommer-Umfrage 2015: Einkaufspräferenzen im Online- und Versandhandel sowie im klassischen Einzelhandel, bevh 2015

cher seine Waren online bestellt, die Waren dann bei einem örtlichen Händler in einen separaten Durchfahrtsbereich oder Terminal abholt und somit den Laden selbst nicht mehr aufsucht.

Die Verbreitung eines solchen Abholservice ist in Deutschland nicht so weit fortgeschritten, allerdings sind bei einzelnen Anbietern vorrangig in deutschen Großstädten erste Ansätze erkennbar. So bietet die Firma REWE beispielsweise in Berlin und Frankfurt einen entsprechenden Abholservice. Nach einer Onlinebestellung kann die vorkommissionierte Ware an einer separaten Abholstation mit extra gekennzeichneten „Drive-Parkplätzen“ am Markt abgeholt werden. Ebenso bietet KAUF LAND in Berlin bereits neben seinem Lieferservice eine derartige Abholstation für Lebensmittel an. Auch EDEKA und REAL verfügen in einigen Städten über ähnliche Angebote.

---

Abholservice

Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch im deutschen Lebensmittel Einzelhandel der Anteil des Online-Handels erheblich ansteigen wird. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

---

Zukünftige Entwicklung

### 3 Planstandort & Planvorhaben

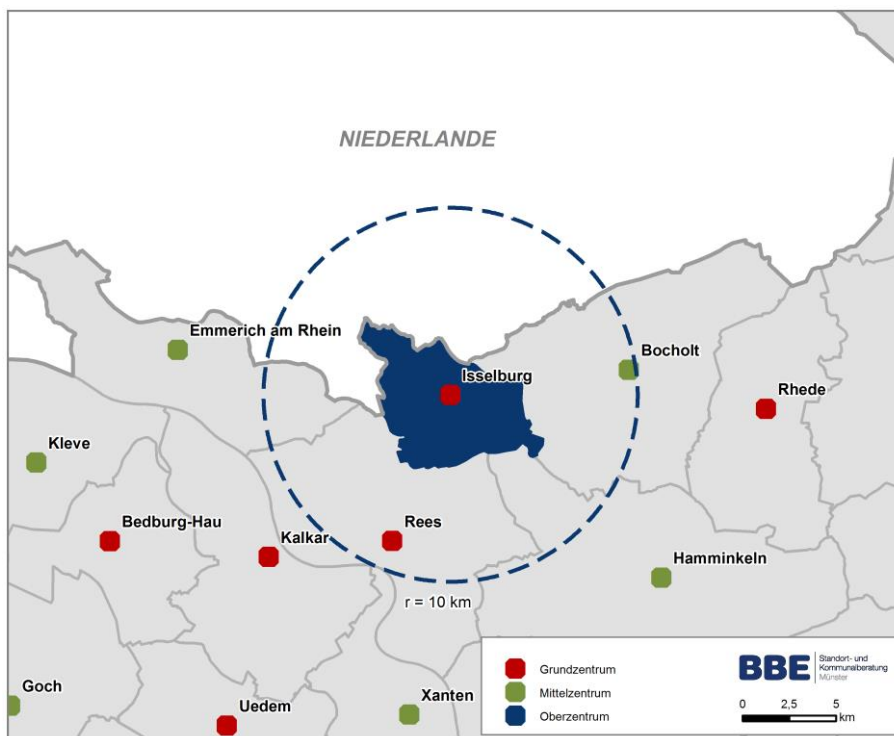
Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte an der Hüttenstraße in 46419 Isselburg. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

#### 3.1 Makrostandort

Die Stadt Isselburg liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen an der niederländischen Grenze. Nachbarstädte sind im Osten die Stadt Bocholt (Kreis Borken) sowie im Süden die Städte Hamminkeln (Kreis Wesel) und Rees (Kreis Kleve). Auf niederländischer Seite grenzt Isselburg im Osten an die Gemeinde Oude IJsselstreek und im Norden an den Ort Dinxperlo (Gemeinde Aalten).

Lage im Raum

Abb. 4: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region<sup>7</sup>



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

<sup>7</sup> Keine zentralörtliche Funktionszuweisung für die niederländischen Städte und Gemeinden

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des münsterländischen Kreises Borken im Regierungsbezirk Münster die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Ausweisung als  
Grundzentrum

Zum 31.12.2015 weist die Stadt rd. 10.750 Einwohner auf<sup>8</sup>, die sich auf die Ortsteile Isselburg, Anholt, Werth, Heelden, Herzebocholt und Vehlingen verteilen, wobei die drei erstgenannten Ortsteile die Siedlungsschwerpunkte darstellen. Bei einer Fläche von 42,8 km<sup>2</sup> entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 251 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Etwa 10.750 Einwohner

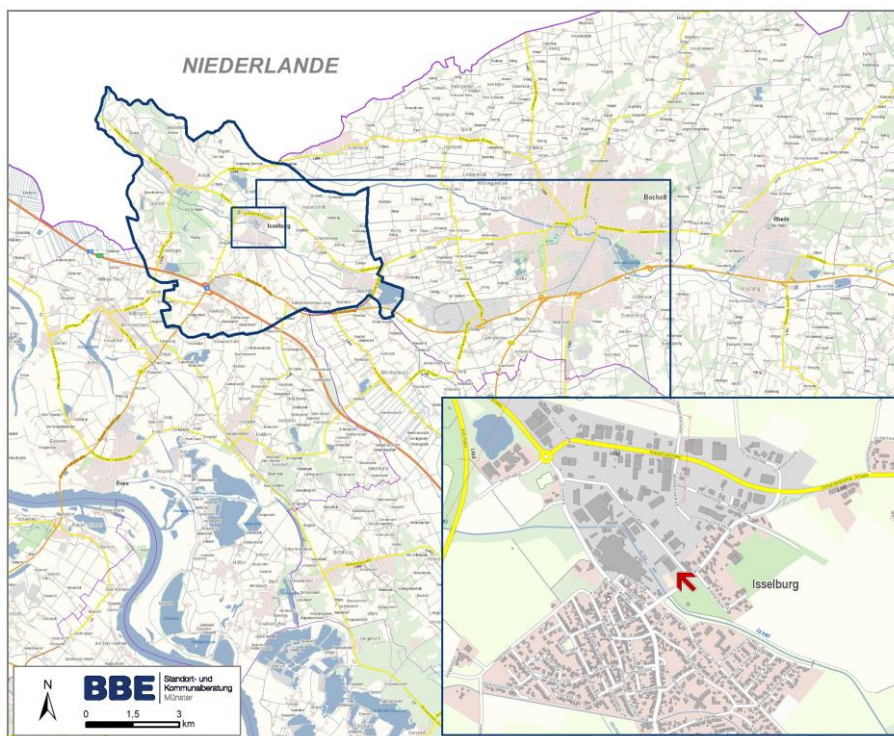
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2040 auf dann rd. 9.650 Einwohner verringern.<sup>9</sup>

Rückläufige  
Bevölkerungsprognose

### 3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Ortskerns des Ortsteils Isselburg.

Abb. 5: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

<sup>8</sup> IT.NRW Kommunalprofil Stadt Isselburg, Stand: 31.12.2015

<sup>9</sup> Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW im Rahmen der Gemeindemodellrechnung basiert auf der Fortschreibung der Daten des Zensus 2011.



Der Planstandort nimmt eine Lage im nordöstlichen Bereich des Hauptzentrums von Isselburg ein. Als einziger großflächiger Einzelhandelsbetrieb des Hauptzentrums kommt ihm eine besondere Bedeutung als Magnetbetrieb zu.

Lage im Zentrum

Entsprechend wird das nähere Standortumfeld in erster Linie durch die Lage im Hauptzentrum geprägt, das sich Richtung Westen weiter anschließt. Dort sind zunächst Gemeinbedarfsnutzungen sowie im weiteren Verlauf Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig. Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Friedhof. Richtung Osten sind an der Hüttenstraße ergänzende Nutzungen (u. a. Blumengeschäft) sowie aufgelockerte Wohnbebauung vorzufinden. Im Verlauf der Hüttenstraße Richtung Norden prägen industrielle Nutzungen (z. B. Isselguss GmbH) das weitere Standortumfeld. Aufgrund der Lage im Zentrum ist der Standort fußläufig für Bewohner der umliegenden Wohngebiete und Besucher des Hauptzentrums erreichbar.

Standortumfeld

#### Abb. 6: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hüttenstraße, die in die Straße Münsterdeich mündet. Der Münsterdeich stellt eine Verbindung an den Isselburger Ortskern (Minervastraße), der fußläufig erreichbar ist, sowie die Verbindungsachse L 605 her.

Einbindung in das  
Verkehrsnetz

Der Regionalplan Münsterland stellt für den Standortbereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Regionalplan

Abb. 7: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Münsterland

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Isselburg ist der Standort des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum eingeordnet worden.

Einordnung in das  
Zentrenkonzept

### 3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage des K&K-Marktes weist eine nicht mehr zeitgemäße Dimensionierung und Gestaltung auf. Daher soll im Zuge betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes realisiert werden. Der Supermarkt soll auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung sowie auch dem Wettbewerb mit übrigen Anbietern im Stadtgebiet entsprechen zu können.

Stellung und  
Flächenzuschnitt

**Abb. 8: Fotos Planstandort**

Quelle: eigene Fotos

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 80 Parkflächen ausreichend bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt über die Hüttenstraße und ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen.

Endanbindung

### 3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens.

Messgröße:  
Flächenleistung

Für den Bestandsbetrieb wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur oder Angebotsstrukturen ein geschätzter Bestandsumsatz von rd. 2,7 Mio. € angenommen.

Bestandsbetrieb

**Abb. 9: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes**

Sortiment	Verkaufsfläche	Absatzwirtschaftliche Leistung	
		in € je qm	in Tsd. €
Supermarkt	in qm		
Gesamt	840	3.200	2.688

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

In der Rechtsprechung<sup>10</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.<sup>11</sup> Es wird eine maximale Flächenleistung<sup>12</sup> angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.<sup>13</sup> Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für Supermärkte weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.350 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.3). Die aktuelle Rechtsprechung<sup>14</sup> erfordert eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.<sup>15</sup>

Allerdings werden im Zuge betrieblicher Marktanpassungen die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet, um so den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl führt damit mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

<sup>10</sup> OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

<sup>11</sup> Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

<sup>12</sup> Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

<sup>13</sup> Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

<sup>14</sup> BVerwG, 4 B.72.05

<sup>15</sup> OVG Münster, 10A 1417/07 bzw. 10A 2601/07

Im Zuge des Planverfahrens wird allerdings Planungsrecht geschaffen, in dem die Erreichung einer maximalen Flächenleistung zumindest nicht ausgeschlossen ist, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität voraussichtlich nicht eintreten wird. Hierdurch soll auch der gesteigerten Attraktivität der bisherigen Bestandsfläche bzw. der höheren Ausstrahlungskraft des künftigen Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb Rechnung getragen werden. Somit wird gewährleistet, dass bei Ansatz einer Maximalleistung keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

Worst-case-Ansatz

Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird somit die maximale Umsatzleistung der zusätzlich geplanten Flächen angesetzt, um somit auch einer gesteigerten Gesamtattraktivität Rechnung zu tragen.

Erweiterungssaldo

**Abb. 10: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Supermarkt</b>						
Food	264	85%	4.350	1.146	3.200	843
Non Food I	31	10%	4.350	135	3.200	99
Non Food II	16	5%	4.350	67	3.200	50
<b>Gesamt</b>	<b>310</b>	<b>100%</b>		<b>1.349</b>		<b>992</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 310 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 1,35 Mio. € generieren.

Maximal 1,35 Mio. €  
im Saldo

Rund 95 % der Verkaufsflächen (295 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 5 % der Verkaufsflächen<sup>16</sup> den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel<sup>17</sup>) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 16 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein.

Etwa 95 %  
nahversorgungsrelevant

<sup>16</sup> In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

<sup>17</sup> Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

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 noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

## 4 Untersuchungsraum

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

---

Zeit-Wege-Aufwand

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

---

Differenzierung  
nach Fristigkeit

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

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

---

Einflussgrößen

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

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

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

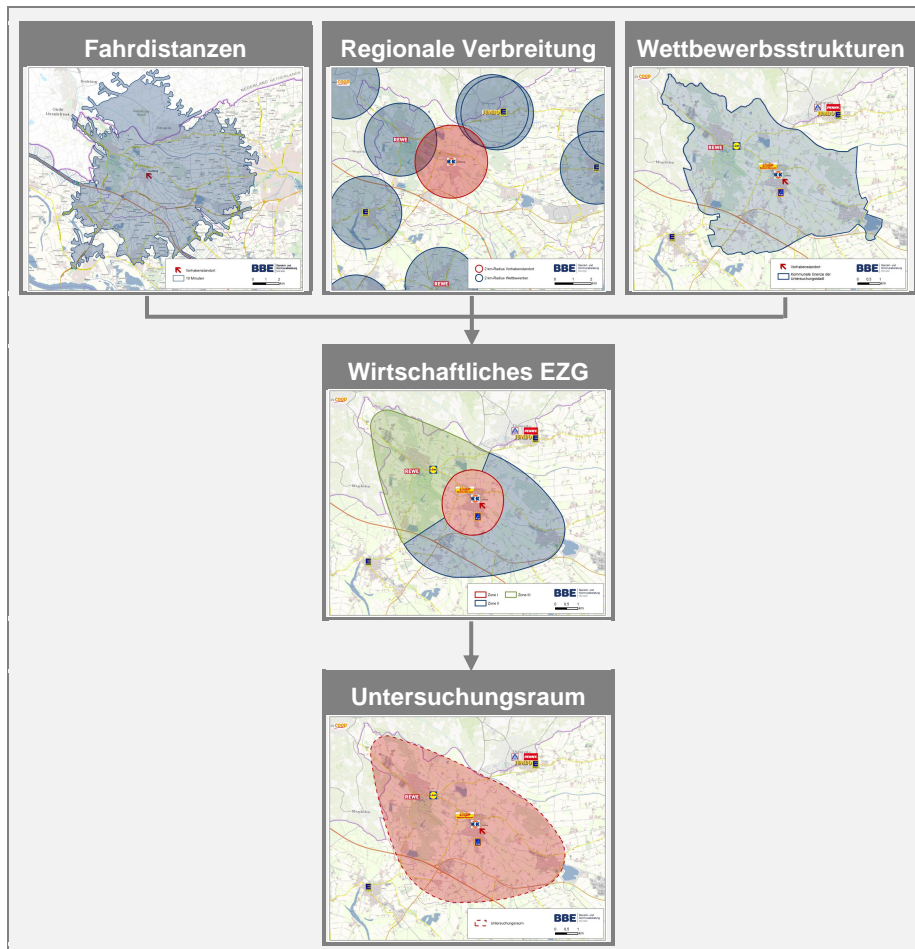
- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?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

---

Anhaltspunkte zur  
Festlegung des  
Untersuchungsraumes



Abb. 11: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

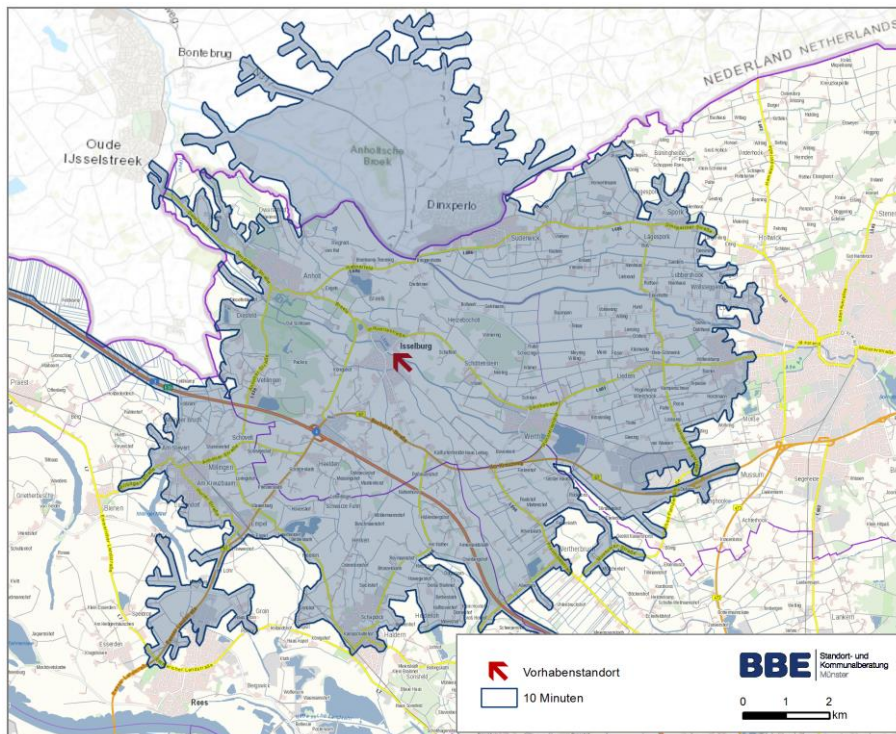
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende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

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

Verhältnis zum  
Nahbereich

Anhaltspunkt:  
Fahrdistanzen

Abb. 12: 10-Min-Fahrzeitisochrone

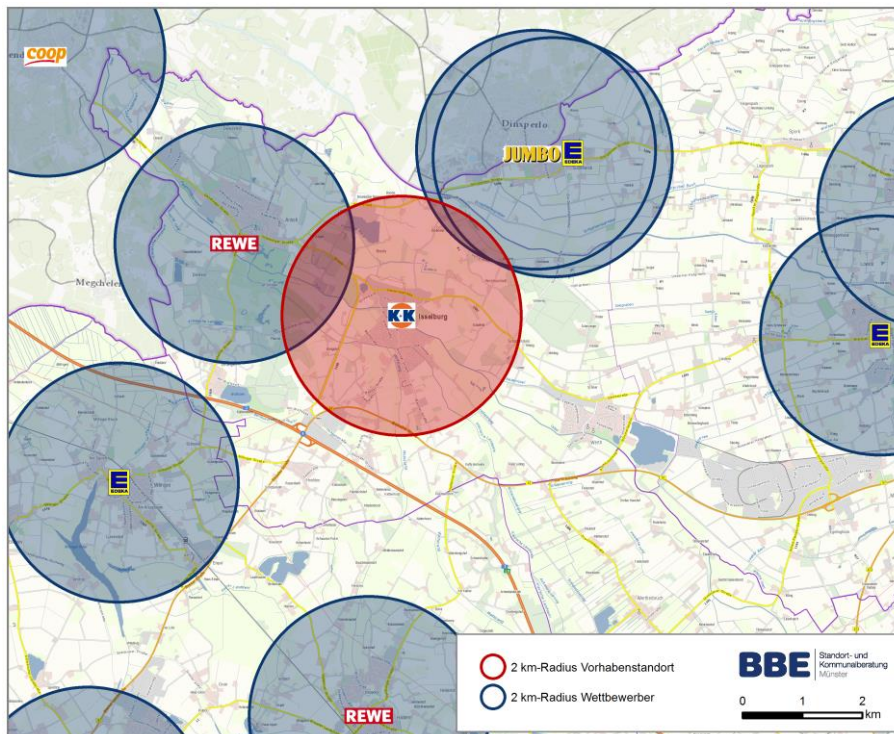


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Darüber hinaus spielen die weiteren Angebotsstätten im Vollsortimentsbereich innerhalb der Region eine wesentliche Rolle, da betriebsformengleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit die Einzugsgebiete begrenzen.

Anhaltspunkt:  
regionale Verbreitung

Abb. 13: Radiale Abgrenzung (r=2 km) Vollsortimenter

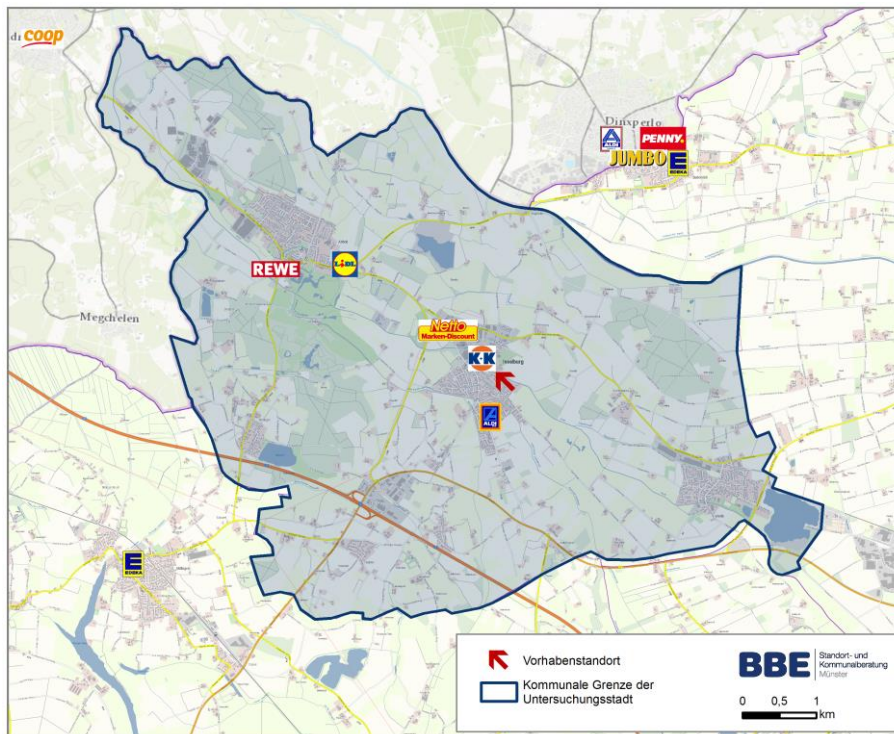


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Auch weitere Angebotsstätten innerhalb der Region stellen mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:  
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 14: Wettbewerbsstrukturen im Umland

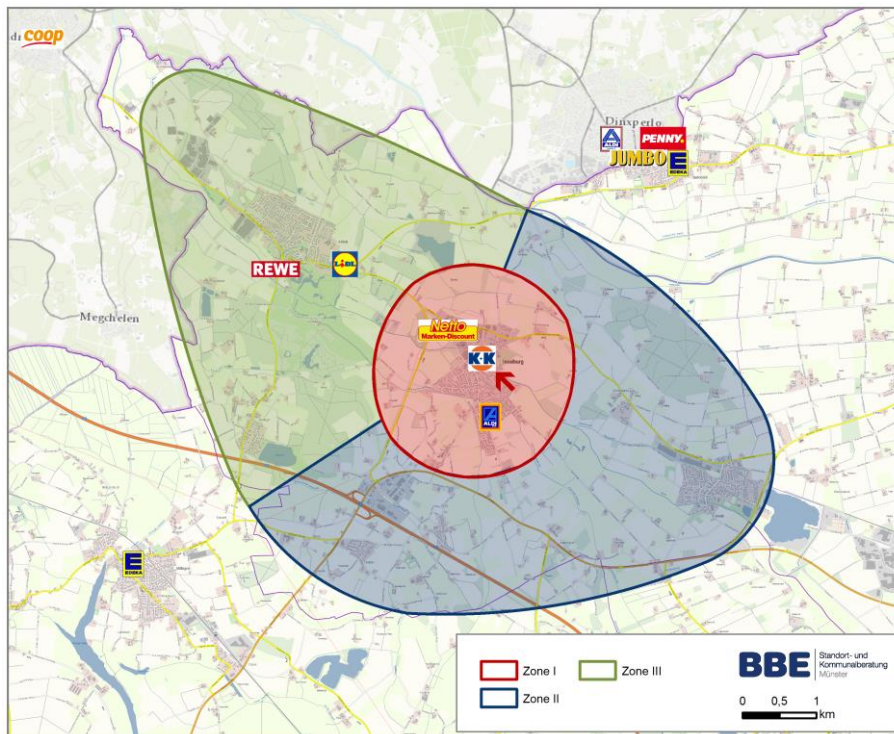


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

Abb. 15: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

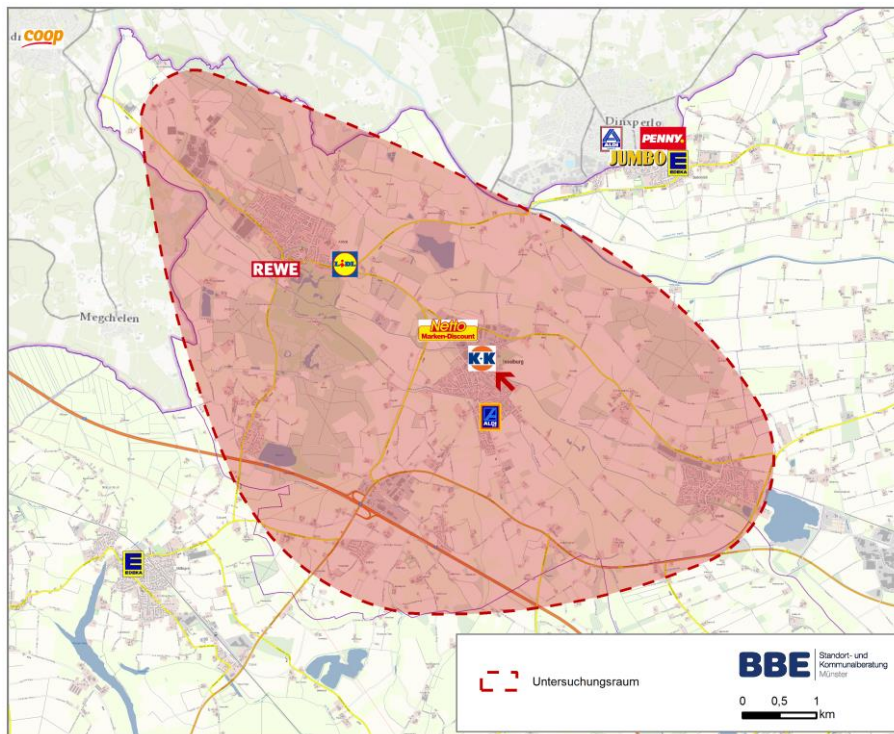
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des Ortsteils Isselburg eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Ortsteile eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt den Untersuchungsraum für die vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Unterschiedliche  
Einkaufsintensitäten

Abgrenzung  
Untersuchungsraum

Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Streuumsätze

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

Gefahr des „Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf die Stadt Isselburg und die dazugehörigen Ortsteile.

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

Kritische Würdigung begrenzender Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten

Differenzierung nach Lagequalitäten

Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche<sup>18</sup>) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

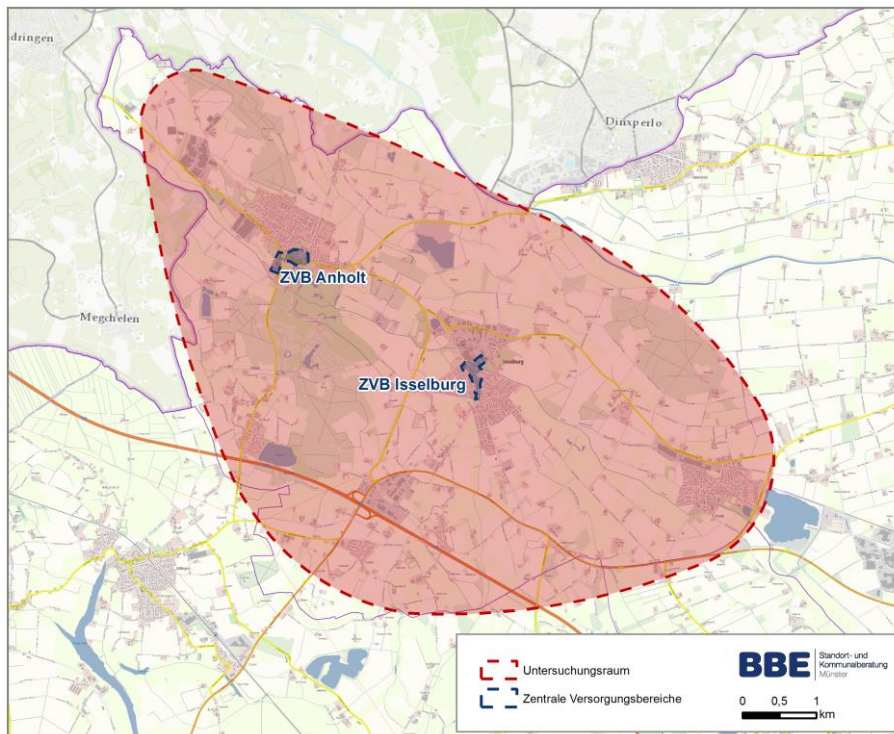
Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert und die somit absatzwirtschaftlich betroffen sind:

Standortkategorien

- Hauptzentrum Isselburg
- Hauptzentrum Anholt
- Integrierte Nahversorgungsstandorte
- Bestandsstandort der Nahversorgung
- Sonstige Lagen

<sup>18</sup> Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 17: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017



## 5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben<sup>19</sup> zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

**Abb. 18: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt**

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.063
Bäckerei / Metzgerei	292
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	267
<b>Gesamt</b>	<b>2.622</b>

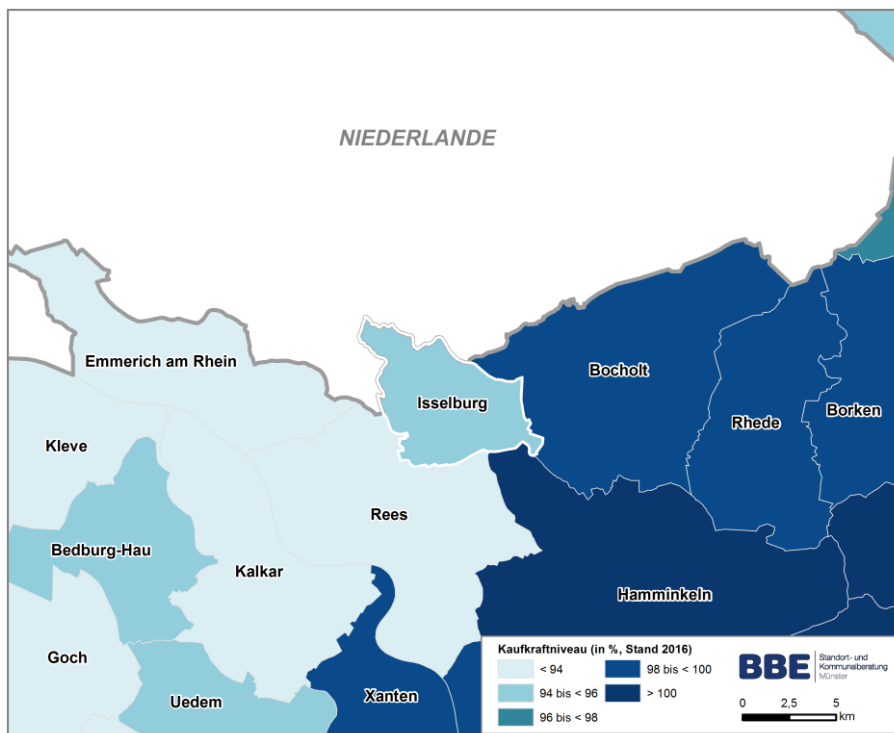
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Isselburg eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,23 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen um 4,77 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

<sup>19</sup> 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. 19: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016;  
© GeoBasis-DE / BKG 2017

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Isselburg in Höhe von rd. 26,8 Mio. € für das Jahr 2016.<sup>20</sup>

Kaufkraftpotenzial

Abb. 20: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €					
	Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Isselburg		10.736	100,0%	95,23	21.171	2.974	2.663	26.808
<b>Gesamt</b>		<b>10.736</b>	<b>100%</b>		<b>21.171</b>	<b>2.974</b>	<b>2.663</b>	<b>26.808</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

<sup>20</sup> Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

## 6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

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

---

Grundlage: Begehungen

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

---

ZVB

- Hauptzentrum Isselburg
- Hauptzentrum Anholt

Daneben übernehmen auch die integrierten Nahversorgungsstandorte eine Versorgungsfunktion für eine wohnungsnaher Versorgung, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

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

Neben den schützenswerten Standorten sind die weiteren Standortlagen (z. B. Bestandsstandort der Nahversorgung) in die Betrachtung einzubeziehen.

---

Sonstige Standortlagen

### 6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum


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

Für die größeren Zentren wird die städtebauliche Ausgangssituation in Kurzprofilen dargestellt. Die nachfolgend aufgeführten Kriterien werden u innerhalb definierter Spannbreiten bewertet.

---

Kriterien Kurzprofile

Abb. 21: Bewertungskriterien

Kriterien	Bewertungsaspekte (Spannbreiten)	
		
Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vereinzelte Einzelhandelsbetriebe ohne durchgängigen Besatz und in einem sehr eingeschränkten Sortimentsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dichter und vielfältiger Einzelhandelsbesatz mit einem umfangreichen Angebot unterschiedlicher Sortiments- und Bedarfsgruppen genauso wie Betriebsformen und -größen</li> </ul>
Nutzungsmischung/-dichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vereinzelte ergänzende handelsaffine Nutzungen (Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie etc.)</li> <li>▪ aufgrund geringer Besatzdichte (sehr) gering ausgeprägter städtebaulicher Zentrencharakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verdichtete Nutzungsmischung aus unterschiedlichsten handelsaffinen Nutzungen (Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie, etc.)</li> <li>▪ ausgeprägter städtebaulicher Zentrencharakter</li> </ul>
Städtebauliches Erscheinungsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine besonderen städtebaulichen Qualitäten</li> <li>▪ ausschließlich funktionale Bebauungsstrukturen ggf. mit Mängeln in der Bausubstanz</li> <li>▪ Mängel in der Außengestaltung einzelner Ladenlokale</li> <li>▪ hoher Anteil an Minder- oder Fehlnutzungen bzw. Leerständen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ attraktive und harmonische städtebauliche Gesamtstruktur sowie ein individuelles und vitales Stadtbild</li> <li>▪ ansprechende Bebauungsstruktur mit einer Mischung z. B. aus historischer Bausubstanz und modernen Geschäftshäusern bei einem guten Zustand der Bausubstanz</li> <li>▪ ansprechender Geschäftsbesatz in Erdgeschosslage; kaum Minder- oder Fehlnutzungen</li> </ul>
Einkaufsatmosphäre, Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ funktionale Gestaltung des öffentlichen Raumes</li> <li>▪ aufgrund verkehrlichen Beeinträchtigungen (Durchgangsverkehr, ruhender Verkehr, Straßenquerschnitt o. ä.) eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Oberflächengestaltung, attraktive Möblierung, Begrünung sowie Platzlösungen z. T. mit Außengastronomie usw.</li> <li>▪ einheitliche Gestaltung einer Fußgängerzone oder verkehrsberuhigter Bereiche</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

### 6.1.1 Hauptzentrum Isselburg

Das Hauptzentrum Isselburg befindet sich im Ortskern des Ortsteils Isselburg. Dort befindet sich auch der Standort des Vorhabens K&K.

Lage

Abb. 22: Kurzprofil – Hauptzentrum Isselburg

Räumliche Abgrenzung	Städtebauliches Profil								
	<table border="1"> <tr> <td>Einzelhandelsangebot</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nutzungsmischung/-dichte</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Städteb. Erscheinungsbild</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einkaufsatmosphäre</td> <td></td> </tr> </table>	Einzelhandelsangebot		Nutzungsmischung/-dichte		Städteb. Erscheinungsbild		Einkaufsatmosphäre	
Einzelhandelsangebot									
Nutzungsmischung/-dichte									
Städteb. Erscheinungsbild									
Einkaufsatmosphäre									
Versorgungsfunktion / Einzugsbereich	grundzentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Isselburg (insb. Ortsteile Isselburg, Werth)								
Nutzungsstruktur / Einzelhandelbesatz	gering verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen; überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen								
Angebots- / Sortimentsschwerpunkt	kurzfristiger Bedarfsdeckungsbereich								
Vorhabenrelevante Angebotsstrukturen									
Magnetbetriebe der Nahversorgung	K&K (Vorhaben)								
Vorhabenrelevanter Angebotsbesatz (ohne Randsortimente)	Anzahl Betriebe: 6 Gesamtverkaufsfläche: rd. 900 qm								
Fazit									
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion nur bedingt gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als eher sensibel einzustufen ist.</li> <li>Der Einzelhandel kann nur eine begrenzte Attraktivität und Ausstrahlungskraft entfalten.</li> <li>Es zeigen sich zum Teil strukturelle Probleme / Leerstandsproblematik.</li> </ul>									

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg

### 6.1.2 Hauptzentrum Anholt

Das zweite ausgewiesene Hauptzentrum liegt innerhalb des Ortskerns von Anholt, etwa 3 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 23: Kurzprofil – Hauptzentrum Anholt

Räumliche Abgrenzung	Städtebauliches Profil								
	<table border="1"> <tr> <td>Einzelhandelsangebot</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nutzungsmischung/-dichte</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Städteb. Erscheinungsbild</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einkaufsatmosphäre</td> <td></td> </tr> </table>	Einzelhandelsangebot		Nutzungsmischung/-dichte		Städteb. Erscheinungsbild		Einkaufsatmosphäre	
Einzelhandelsangebot									
Nutzungsmischung/-dichte									
Städteb. Erscheinungsbild									
Einkaufsatmosphäre									
Versorgungsfunktion / Einzugsbereich	grundzentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Isselburg (insb. Ortsteil Anholt)								
Nutzungsstruktur / Einzelhandelbesatz	einzelne Einzelhandelsnutzungen ohne durchgängigen Besatz; REWE in Randlage; ergänzende Nutzungen aus Dienstleistungen und Gastronomie								
Angebots- / Sortimentsschwerpunkt	kurzfristiger Bedarfsdeckungsbereich								
Vorhabenrelevante Angebotsstrukturen									
Magnetbetriebe der Nahversorgung	REWE ONSTEIN (inkl. Getränkemarkt)								
Vorhabenrelevanter Angebotsbesatz (ohne Randsortimente)	Anzahl Betriebe: 5 Gesamtverkaufsfläche: rd. 2.450 qm								
Fazit									
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Standortbereich weist trotz der geringen Besatzdichte einen Zentrencharakter auf, der durch das städtebauliche Erscheinungsbild unterstützt wird.</li> <li>Der REWE-Markt übt eine hohe Ausstrahlungskraft aus.</li> <li>Insgesamt ist eine vergleichsweise stabile städtebauliche Ausgangssituation zu konstatieren.</li> </ul>									

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg

## 6.2 Nahversorgungsstandorte

Neben den genannten beiden Hauptzentren Isselburg und Anholt werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen auch an sonstigen Wettbewerbsstandorten vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer zumeist siedlungsintegrierten Lage oder städtebaulichen Versorgungsrelevanz eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können.

Gemäß den konzeptionellen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Isselburg sind nachfolgende Nahversorgungsstandorte zu unterscheiden:

- Integrierte Nahversorgungsstandorte
- Bestandsstandorte der Nahversorgung

Im Untersuchungsraum finden sich mit ALDI SÜD an der Werther Straße in Isselburg und LIDL am Linders Feld in Anholt zwei Discountfilialen an integrierten Nahversorgungsstandorten mit Funktion für die wohnortnahe Versorgung. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die ALDI-Filiale befindet sich in siedlungsintegrierter Standortlage im südlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Isselburg und hat für die dort lebende Bevölkerung eine bedeutende Nahversorgungsfunktion. Der solitär gelegene Markt verfügt über eine wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage.

Aufgrund der Wohnbauentwicklungen im Umfeld des LIDL-Marktes ist dieser perspektivisch als städtebaulich integriert zu betrachten. Die Betriebsstätte wurde durch Arrondierungsmaßnahmen auf eine übliche Verkaufsflächengröße erweitert und kann seine Nahversorgungsfunktion für den östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Anholt sichern.

---

Sonstige integrierte  
Lagen

---

Ausdifferenzierung

---

Integrierte Nahversor-  
gungsstandorte

---

ALDI SÜD

---

LIDL

**Abb. 24: Integrierte Nahversorgungsstandorte**



Quelle: eigene Fotos

Neben den integrierten Nahversorgungsstandorten befindet sich mit NETTO am Stromberg eine weitere größere Angebotsstätte innerhalb des Untersuchungsraumes. Der Discounter präsentiert sich insgesamt wettbewerbsfähig. Die Nahversorgungsfunktion ist aufgrund der gewerblich geprägten Lage abseits von Wohngebieten eingeschränkt, sodass der Standort auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist. Entsprechend der städtebaulich nicht integrierten Lage wurde für den Standort im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes die Versorgungsfunktion „Bestandsstandort“ zugewiesen. Die fehlende Standortqualität bedingt gleichzeitig eine geringere Schutzwürdigkeit. Zudem können nicht integrierte Standorte aufgrund ihrer Lage bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden und ihnen Entwicklungsspielräume nehmen. Für diesen Standort wurden lediglich Maßnahmen im Rahmen der Bestandssicherung empfohlen.

Bestandsstandort der  
Nahversorgung:  
NETTO

**Abb. 25: Bestandsstandort der Nahversorgung**



Quelle: eigenes Foto

### 6.3 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den oben genannten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes werden auch die sonstigen Angebotsstätten in der Modellrechnung berücksichtigt.

Beispielhaft ist das WERTHER BACKHAUS zu nennen, dem aufgrund seiner Lage im Ortskern von Werth die Funktion einer wohnungsnahen Grundversorgung zukommt. Ebenfalls im Ortsteil Werth befindet sich ein RAIFFEISEN-Markt mit einem Sortimentsanteil Getränke.



Abb. 26: Beispiele für sonstige Lagen



Quelle: eigene Fotos

Neben den oben genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in Ladenhandwerksbetrieben (Bäckereien, Fleischereien) sowie Tankstellenshops vorgehalten.

#### 6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 17 Betriebe (inkl. Bestandsfläche des Planvorhabens) mit insgesamt etwa 6.100 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

17 Betriebe;  
6.100 qm VKF

Abb. 27: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	2	11,8%	3.200	52,5%	10.900	37,0%
Discountmärkte	3	17,6%	2.400	39,3%	15.750	53,5%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	8	47,1%	400	6,6%	1.850	6,3%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	2	11,8%	50	0,8%	600	2,0%
sonstige Angebotsformen*	2	11,8%	50	0,8%	350	1,2%
<b>Gesamt</b>	<b>17</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.100</b>	<b>100,0%</b>	<b>29.450</b>	<b>100,0%</b>

\* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

\*\* inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

\*\*\* nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Insgesamt können die in der Stadt Isselburg lebenden Verbraucher auf ein attraktives und vielfältiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten zurückgreifen.

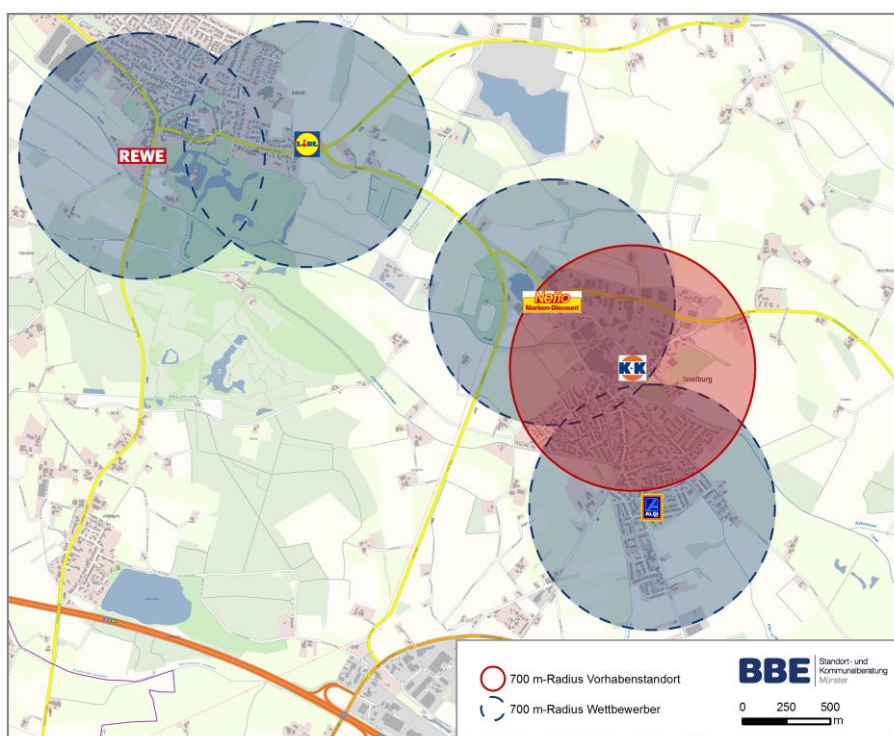
Gemäß der Bestandserhebung beläuft sich die untersuchungsrelevante Verkaufsflächenausstattung innerhalb der Stadt Isselburg auf derzeit 0,56 qm VKF je Einwohner. Hiermit liegt die Ausstattung oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von etwa 0,45 qm VKF je Einwohner.

## 6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

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

Neben der quantitativen Ausstattung ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius<sup>21</sup> gezogen worden.

Abb. 28: Nahversorgungssituation in der Stadt Isselburg



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

<sup>21</sup> Innerhalb dieses Radius ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich ist.

Es besteht in der Stadt Isselburg eine gute räumliche Versorgung. Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist durch die auf die Ortsteile Isselburg und Anholt verteilte Supermärkte und Discountmärkte gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden.

Gute räumliche  
Verteilung

Trotz der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen mit drei Siedlungsschwerpunkten finden sich zumindest in Isselburg und Anholt jeweils mindestens ein Supermarkt und ein bzw. zwei Lebensmitteldiscounter, sodass eine ortsteilbezogene, wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes gegeben ist. Lediglich im Ortsteil Werth sind mit Ausnahme einer Bäckerei und einer Getränkeabteilung (im örtlichen RAIFFEISEN-Markt) keine größeren Versorgungsstrukturen vorhanden. Aufgrund des geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenzials ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit etwaiger größerer Vorhaben im Ortsteil Werth eher nicht gegeben.

Wohnortnahe  
Versorgungsstrukturen

## 7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar<sup>22</sup>, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

### 7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

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

---

Gravitationsmodell

---

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

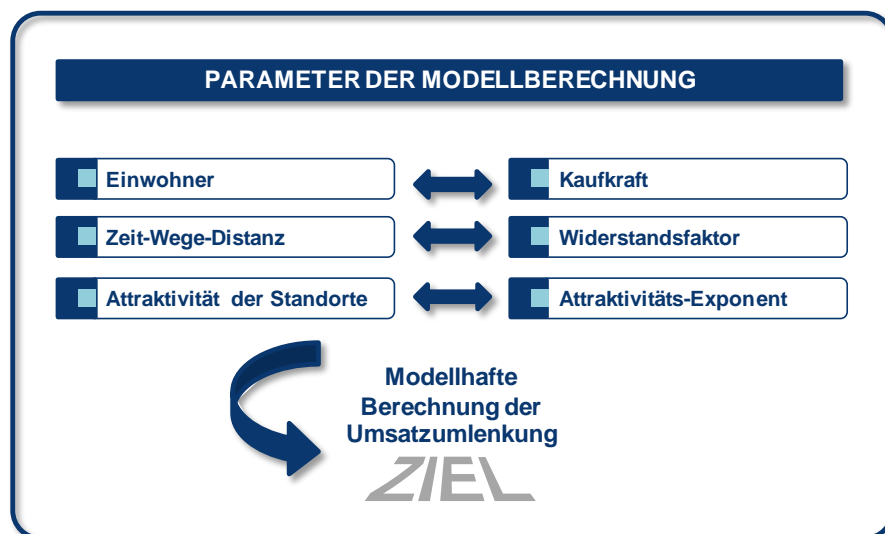
---

Modellparameter

---

<sup>22</sup> Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 29: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung<sup>23</sup> vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

## 7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkun-

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

Umverteilungen im Untersuchungsraum

<sup>23</sup> Das Bundesverwaltungsgericht stützt die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

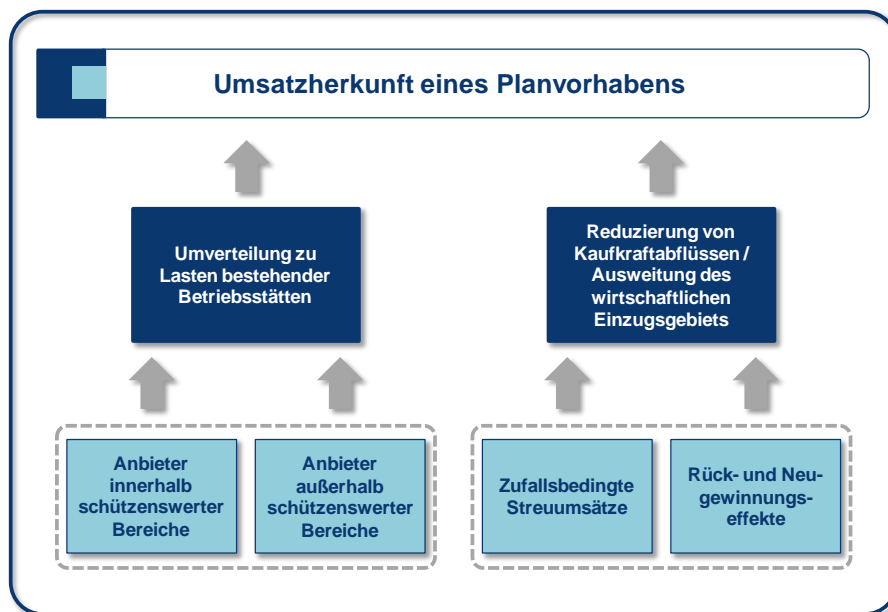
gen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

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

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

**Abb. 30: Umsatzquellen von Planvorhaben**



Quelle: eigene Darstellung

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

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen.
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte.

Neue Verflechtungen

Streuumsätze

Wirkungszusammenhänge

- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten.

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

### 7.3 Exkurs: Randsortimente

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

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

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

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

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

In der Abbildung 12 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe über alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 67.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist die Gesamtleistung der genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorge-

---

Differenzierung nach  
Warenbereichen /  
-gruppen

---

Randsortimente

---

Keine Differenzierung  
möglich

nommen 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.

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

## 7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar<sup>24</sup>, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

---

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

---

<sup>24</sup> Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt mit dem Sachverhalt zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.



Abb. 31: Umlenkungswirkungen<sup>25</sup>

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
01-ZVB Isselburg	---	---	---	---
02-ZVB Anholt	331	3,6%	244	2,6%
03-Integrierte Nahversorgungsstandorte	505	3,9%	372	2,8%
04-Bestandsstandorte der Nahversorgung	270	10,2%	199	7,5%
05-Sonstige Lagen	---	---	---	---
<b>Streuumsätze</b>	<b>128</b>		<b>94</b>	

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

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

Streuumsätze

<sup>25</sup> Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

## 8 Städtebauliche Bewertung

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

### 8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

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

---

Auswirkungen ab  
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie<sup>26</sup> zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

---

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>27</sup> Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.<sup>28</sup> In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Um-

---

Rechtsprechung

---

<sup>26</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>27</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>28</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

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

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>29</sup>

---

Städtebauliche  
Betrachtung

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

---

Zentrenschädlichkeit

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

---

Modellparameter

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

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

---

<sup>29</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

kungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein<sup>30</sup>:

- Wenn ein 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 substantziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche in Hinblick auf die Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene  
Magnetbetriebe

Umschlagen der  
Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

<sup>30</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsgebiete und entziehen sich einer bauleitplanerischen Abwägung.

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

Prüfungsrelevante  
Spannbreite

## 8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

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

Umschlagen der  
Auswirkungen

- Die Umsatzumlenkungen innerhalb des Hauptzentrums Isselburg belaufen sich angesichts geringer sonstiger Angebotsstrukturen unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Wie angeführt lassen sich etwaige Auswirkungen aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten.

Hauptzentrum Isselburg

Mittelfristig ist sogar davon auszugehen, dass die anderen Anbieter innerhalb des Ortskerns an der Stärkung des örtlichen Magnetbetriebes partizipieren.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem Hauptzentrum Anholt liegen mit maximal 3,6 % unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums Anholt und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Hauptzentrum Anholt

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der REWE-Markt, der sich in Randlage des zentralen Versorgungsbereichs Anholt befindet. Aufgrund der gleichen Vertriebsform ist der Vollsortimenter von den Umlenkungen berührt, wenngleich eine Betriebsaufgabe unwahrscheinlich erscheint, da der REWE-Markt sich erst vor Kurzem modern und leistungsfähig aufgestellt hat. Durch die räumliche Lage in-

REWE

nerhalb ein und derselben Standortlage stellen die Umlenkungseffekte zunächst rein wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den integrierten Nahversorgungsstandorten in Isselburg und Anholt finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten und damit einhergehende städtebauliche Folgewirkungen lassen sich nicht ableiten. Darüber hinaus stellen die Umlenkungseffekte durch die räumliche Lage innerhalb einer den Hauptzentren hierarchisch untergeordneten Standortkategorie wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind somit städtebaulich abwägbar.

Integrierte  
Nahversorgungs-  
standorte

Umverteilungseffekte ergeben sich gegenüber der Discountfiliale des Betreibers ALDI SÜD, die aufgrund der räumlichen Lage im Ortsteil Isselburg und der partiellen Überschneidung der Nahbereiche im Wettbewerb mit dem Vorhaben steht. Jedoch ist der Anbieter einer anderen Betriebsform zuzuordnen und zudem leistungs- und wettbewerbsfähig aufgestellt, so dass eine Betriebsaufgabe auszuschließen ist.

ALDI SÜD

Ähnlich wettbewerbsfähig stellt sich der LIDL-Discountmarkt aufgrund der in jüngerer Vergangenheit reaktivierten Verkaufsflächenerweiterung und damit einhergehenden Modernisierung dar.

LIDL

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Bestandsstandort der Nahversorgung bewegen sich bei max. 10,2 %. Diese liegen damit knapp oberhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, da dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

Bestandsstandort der  
Nahversorgung

Betroffen ist der NETTO-Markt, der sich in gewerblich geprägter Randlage des Ortsteils Isselburg befindet. Zwar verfügt der Anbieter über eine vergleichsweise wettbewerbsfähige Betriebsanlage und ist damit marktgerecht aufgestellt, jedoch steht der Discounter aufgrund seiner Markenorientierung im Wettbewerb mit dem Vorhaben. Allerdings kann NETTO sich bereits heute gegenüber dem K&K-Markt behaupten, sodass angesichts der Erweiterungsplanung nicht mit einer Betriebsaufgabe zu rechnen ist.

NETTO

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T €. Wie angeführt lassen sich etwaige Auswirkungen aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten.

Sonstige Standortlagen

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

#### ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung abgeleitet werden.

Zwischenfazit

### 8.3 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,<sup>31</sup> da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.<sup>32</sup>

Vorschädigungen durch den Bestand?

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

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das

Bedeutung für Versorgungsstrukturen

<sup>31</sup> OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

<sup>32</sup> BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, dass Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort bestehen.

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

Einordnung der tatsächlichen Situation

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

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

Inhaltspunkte für Vorschädigungen

Für das Vorhaben ist zunächst festzustellen, dass es sich um einen ansässigen Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum im Ortsteil Isselburg handelt, dessen Sicherung und Entwicklung und damit der Verfestigung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums entsprechend hohe städtebauliche Ziele darstellen. Darüber hinaus stellt sich der Vorhabenbetrieb als einziger Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums dar.

Bestandteil ZVB

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass in Isselburg keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 6.5). Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten auf das gesamte Stadtgebiet, wobei mit rd. 70 % der Großteil der Angebotsflächen innerhalb schützenswerter Standortlagen vorzufinden ist. Auch besteht ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern und Supermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.4).

Sicherung wohnortnaher Versorgung

Die Untersuchungen und Bewertungen haben ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugedachte Versorgungsfunktion im Wesentlichen übernehmen können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Keine Vorschädigungen

Hinweise auf die Gesamtwirkung eines Vorhabens können sich auch aus dem Verhältnis der prognostizierten Umsatzwirkungen gegenüber den relevanten Kaufkraftpotenzialen ergeben. Dieses Verhältnis kann An-

Verhältnis zu Entwicklungspotenzialen



haltspunkte für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte aufzeigen (siehe Kap. 8.4).

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.<sup>33</sup>

Prognose nur Saldo

#### ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten. Vielmehr ist der K&K-Markt als strukturprägender Betrieb wesentlicher Bestandteil des Hauptzentrums Isselburg und trägt damit zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs bei.

Zwischenfazit

<sup>33</sup> OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

## 9 Bewertung weiterer Fragestellungen

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

### 9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg

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

---

Zielvorstellungen  
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert worden:<sup>34</sup>

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Hauptzentren / Zentralen Versorgungsbereiche
- Standortverträgliche Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonder- / Fachmarktstandorten
- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebene spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Ziele und Grundsätze für die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sind u. a.:<sup>35</sup>

---

Zielvorstellungen für  
die Hauptzentren

---

<sup>34</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg 2010, S. 45

<sup>35</sup> Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg 2010, S. 54

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion der Hauptzentren unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes
- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diese Bereiche

In der Stadt Isselburg übernehmen die beiden Hauptzentren in Anholt und Isselburg die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche, die grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl für zentren- als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente geeignet sind.

Der im Hauptzentrum angesiedelte, zur Erweiterung stehende K&K-Markt dient als Nahversorger der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion. Mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der entsprechenden Versorgungsfunktion sind Entwicklungen entsprechend auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Die Erweiterung des K&K-Marktes ist aufgrund der Lage im Hauptzentrum wünschenswert, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums leistet.

Einordnung  
Planvorhaben

#### ZWISCHENFAZIT

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Zwischenfazit

## 9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

LEP NRW

Neben dem in Kap. 6.5 in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Ziele der Landesplanung

Bedingt durch die Lage innerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Isselburg ist somit die zentrale Vorschrift (Ziel 2) des LEP erfüllt.

Einhaltung Ziel 2

Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes sei auf die Ergebnisse der vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse verwiesen.

Einhaltung Ziel 3

Gemäß des Regionalplans wird für den Standortbereich GIB dargestellt, sodass die Anforderung von Ziel 1 (Lage im ASB) nicht erfüllt sind. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich käme allerdings eine städtebauliche Atypik und somit die Widerlegbarkeit der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO grundsätzlich in Betracht.

Ziel 1: Lage im GIB

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzustufen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet, wird von dem Ordnungsgeber regelmäßig vermutet, dass der Betrieb nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat, mit der Rechtsfolge, dass der Betrieb nur in bestimmten Baugebieten zulässig ist. Diese Vermutung ist allerdings widerlegbar, wenn konkrete Anhaltspunkte die Annahme einer atypischen Fallgestaltung nahelegen (widerlegbare Regelvermutung).

Atypik

Neben betrieblichen Besonderheiten (insbesondere dem Warenangebot des Betriebs) können nachfolgende städtebauliche Gegebenheiten Gründe für eine atypische Fallgestaltung sein:

Besondere Gründe

- Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung:
  - der Standort ist verbrauchernah, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich und städtebaulich integriert
  - das Vorhaben dient der verbrauchernahen Versorgung

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht abschließend. Es kommen grundsätzlich alle Gesichtspunkte in Betracht, die für die städtebauliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben von Bedeutung sind, wie z. B. die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.<sup>36</sup> Erforderlich ist, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handele es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann,

Rechtsprechung

<sup>36</sup> OVG NRW 2A 1510/12; Rn. 57

den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde gelegt hat.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Isselburg. Das Hauptzentrum zeichnet sich neben seinem nahversorgungsrelevanten Angebot durch den K&K-Markt eher durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen sowie weitere Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen) aus. Durch die Angebots- und Nutzungsdichte sowie den städtebaulichen Ortsmittelpunkt im Ortsteil Isselburg ergibt sich der Zentrencharakter eines Grundzentrums. Entsprechend seiner grundzentralen Funktionszuordnung hat das Hauptzentrum eine gemeindliche Versorgungsfunktion.

Einordnung  
Planstandort

Für das Hauptzentrum wurden Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die durch das Planvorhaben umgesetzt werden (vgl. Kap. 9.1). Das Erweiterungsvorhaben liegt damit innerhalb eines Standortbereichs, der als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel konzeptionell ausdrücklich erwünscht ist.

Aufgrund der Einordnung des Standortbereichs als Hauptzentrum liegen hinreichende Anhaltspunkte dafür vor, dass im konkreten Einzelfall eine besondere städtebauliche Atypik gegeben ist, welche die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegen kann. Diese städtebauliche Atypik leitet sich aus den Besonderheiten des gewählten Standorts und der Ausrichtung des Betriebs auf einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt ab.<sup>37</sup>

Damit kann das Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt auch außerhalb von Kern- oder Sondergebieten zulässig sein und es unterliegt nicht der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und damit nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Vermutungsregel  
widerlegbar

Gemäß LEP NRW dürften Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 1 LEP NRW). Diese Voraussetzung wäre bei Nichtvorliegen einer atypischen Fallgestaltung aufgrund der Ausweisung des Standortbereichs als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) nicht erfüllt.

Natürlich ist bei einer Widerlegbarkeit der Vermutungsregel aufgrund einer städtebaulichen Atypik im Hinblick auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten gleichwohl zu prüfen, ob vom geplanten Einzelhandelsvorhaben Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten

<sup>37</sup> OVG NRW 2A 1510/12; Rn. 72

sind.<sup>38</sup> Hierzu ist auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zu verweisen.

---

<sup>38</sup> OVG NRW 2A 1510/12; Rn. 67

## 10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Isselburg. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Umsatzzumlenkungen innerhalb des Hauptzentrums Isselburg belaufen sich mangels vielfältiger Angebotsstrukturen unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T €.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen liegen mit maximal 3,6 % gegenüber dem Hauptzentrum Anholt unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums Anholt und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den integrierten Nahversorgungsstandorten in Isselburg und Anholt finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten und damit einhergehende städtebauliche Folgewirkungen lassen sich nicht ableiten. Darüber hinaus stellen die Umlenkungseffekte durch die räumliche Lage innerhalb einer den Hauptzentren hierarchisch untergeordneten Standortkategorie wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind städtebaulich abwägbar.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Bestandsstandort der Nahversorgung bewegen sich bei max. 10,2 %. Diese liegen damit knapp oberhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, da dieser Standortbereich aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T €.
- Für die schützenswerten Bereiche können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung abgeleitet werden.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten. Vielmehr ist der K&K-Markt als strukturprägender Betrieb wesentlicher Bestandteil des Hauptzentrums Isselburg und

---

Abwägungsgrundlage

---

Hauptzentrum Isselburg

---

Hauptzentrum Anholt

---

Integrierte  
Nahversorgungs-  
standorte

---

Bestandsstandort der  
Nahversorgung

---

Sonstige Standortlagen

trägt damit zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs bei.

- Das Erweiterungsvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Die landesplanerischen Vorgaben der Ziele 2 & 3 LEP NRW werden eingehalten. Entgegen Ziel 1 LEP NRW befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines als GIB ausgewiesenen Bereiches. Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Isselburg liegen hinreichende Anhaltspunkte dafür vor, dass im konkreten Einzelfall eine besondere städtebauliche Atypik gegeben ist, welche zur Widerlegbarkeit der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO führt.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Münster, 10.03.2017

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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



## 11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise .....	4
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes .....	8
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	9
Abb. 4: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region .....	12
Abb. 5: Lage im Raum.....	13
Abb. 6: Fotos Standortumfeld .....	14
Abb. 7: Regionalplan .....	15
Abb. 8: Fotos Planstandort.....	16
Abb. 9: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes .....	16
Abb. 10: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos .....	18
Abb. 11: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes .....	22
Abb. 12: 10-Min-Fahrzeitisochrone .....	23
Abb. 13: Radiale Abgrenzung (r=2 km) Vollsortimenter .....	24
Abb. 14: Wettbewerbsstrukturen im Umland .....	25
Abb. 15: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets .....	26
Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	27
Abb. 17: ZVB im Untersuchungsraum .....	29
Abb. 18: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	30
Abb. 19: Regionales Kaufkraftniveau.....	31
Abb. 20: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial .....	31
Abb. 21: Bewertungskriterien .....	33
Abb. 22: Kurzprofil – Hauptzentrum Isselburg .....	34
Abb. 23: Kurzprofil – Hauptzentrum Anholt.....	35
Abb. 24: Integrierte Nahversorgungsstandorte .....	36
Abb. 25: Bestandsstandort der Nahversorgung.....	37
Abb. 26: Beispiele für sonstige Lagen .....	38

---

Abb. 27: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum .....	38
Abb. 28: Nahversorgungssituation in der Stadt Isselburg .....	39
Abb. 29: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	42
Abb. 30: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	43
Abb. 31: Umlenkungswirkungen .....	46