

Anlage

H

**Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen
in Bielefeld-Hillegossen**

BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, August 2015



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in Bielefeld-Hillegossen

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im August 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	6
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	6
2.2 Qualität der Nahversorgung	8
3 Planstandort & Planvorhaben	11
3.1 Makrostandort.....	11
3.2 Mikrostandort.....	12
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	17
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	18
4 Untersuchungsraum	23
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	34
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	37
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	37
6.1.1 C-Zentrum - ZVB Hillegossen.....	37
6.1.2 D-Zentrum - ZVB Ubbedissen	40
6.1.3 D-Zentrum - ZVB Stieghorst	42
6.1.4 D-Zentrum - ZVB Sieker	45
6.1.5 ZVB Hauptzentrum Oerlinghausen.....	46
6.1.6 ZVB Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt.....	49
6.1.7 ZVB Asemissen	52
6.1.8 Solitäre Nahversorgungsstandorte	54
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	55
6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes.....	56
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	56

6.5	Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation.....	57
7	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	59
7.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	59
7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	60
7.3	Bedeutung von Schwellenwerten	62
7.4	Exkurs: Randsortimente	64
7.5	Umlenkungswirkungen	66
8	Städtebauliche Bewertung	68
8.1	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	69
8.2	Bewertung des Gesamtvorhabens	73
9	Bewertung weiterer Fragestellungen	76
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt	76
9.2	Bewertung der Vorgaben der Landesplanung	78
10	Zusammenfassung.....	79
11	Abbildungsverzeichnis	81

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 Bielefeld liegen Planungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkten vor. Im Stadtteil Hillegossen sollen an der Oerlinghauser Straße 8-10 die folgenden Nutzungen realisiert werden:

Großflächige Planungen

- Erweiterung und Neuerrichtung des örtlichen Lebensmittel-Discounters ALDI auf ca. 1.200 qm VKF (Erweiterung des Bestandsmarktes um rd. 769 qm)
- Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.610 qm VKF
- Errichtung eines Backshops mit etwa 90 qm VKF

Bei den Planungen handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß BauNVO.

Zur Realisierung der Planvorhaben soll für den Standortbereich der Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ aufgestellt und damit eine Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erfolgen. Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die Planungen bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Bielefeld 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:

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- der landesplanerischen Versorgungsfunktion,
- der örtlichen Zentrenstruktur,
- zentraler Versorgungsbereiche,
- der wohnungsnahen Versorgung und
- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

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

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Untersuchung 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

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- 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 Juli 2015 durch die Firma halsdorfer + ingenieure projekt GmbH mit Sitz in Burgdorf beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche und Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch 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 (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans

Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.¹

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 Bielefeld bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Datengrundlage

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

Sekundärstatistische
Daten

- Handelsreport OWL 2014 im Auftrag der regionalen Industrie- und Handelskammern sowie des Handelsverbandes OWL e.V., BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2014
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, Junker & Kruse, Dr. Acocella, 2008
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2014/2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2015

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen 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. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

¹ Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ 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 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten³ erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation.

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 2015.

Nachfrageanalyse

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.

Städtebauliche Analyse

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.

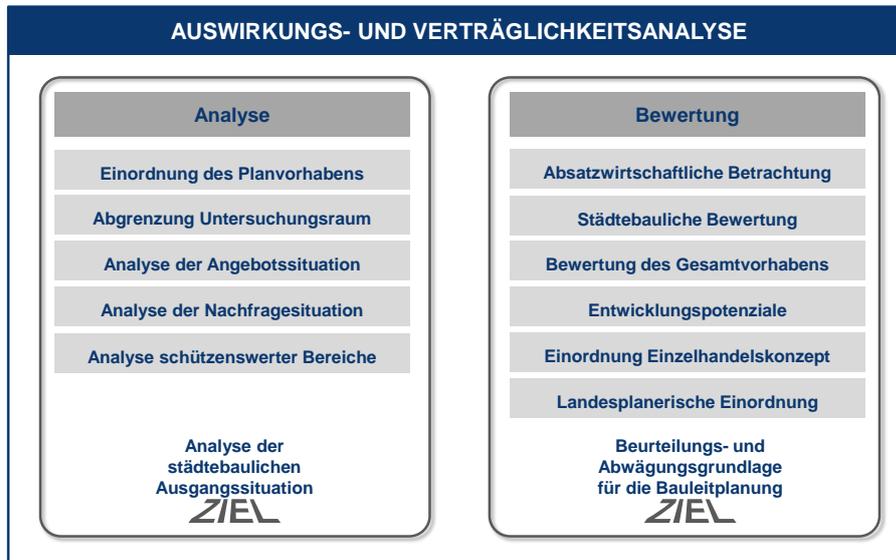
Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

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.

² Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

³ EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnah 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 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 Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

Der LEP „Großflächiger Einzelhandel“ 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 werden 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 so genannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.⁴

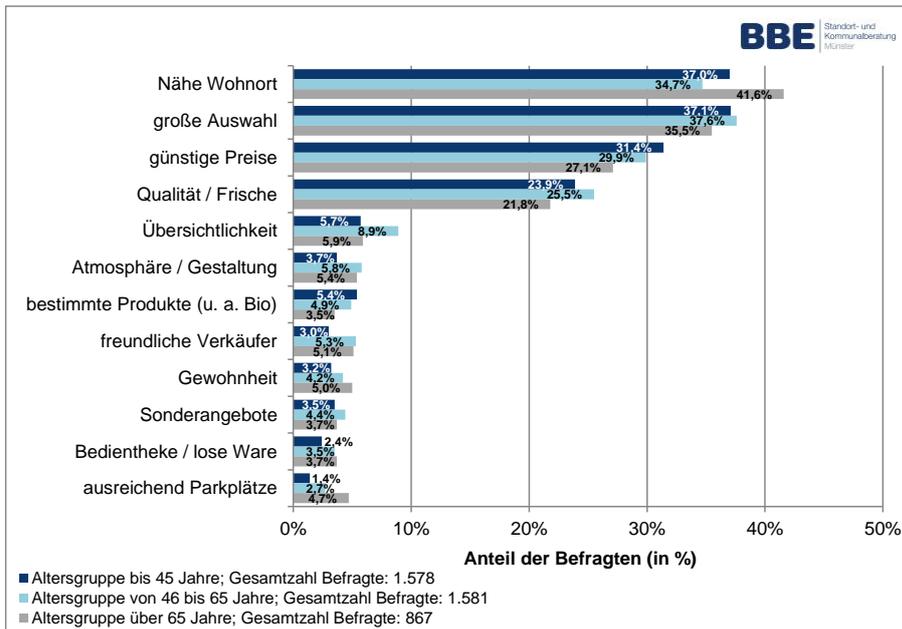
Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

sog. 35 %-Regel

⁴ 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

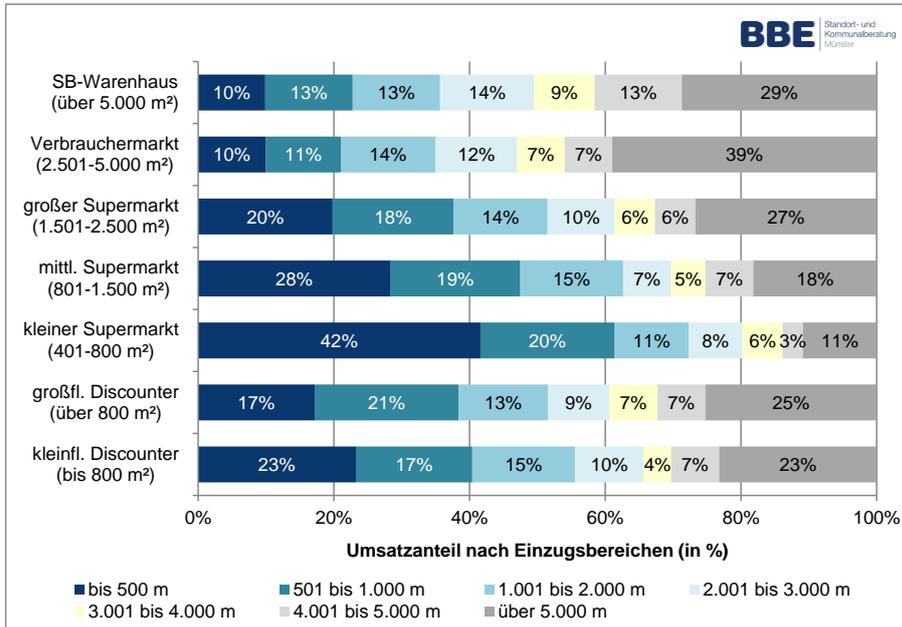


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

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 einzelner 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 insbesondere 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

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes sowie die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Oerlinghauser Straße im Bielefelder Stadtteil Hillegossen. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

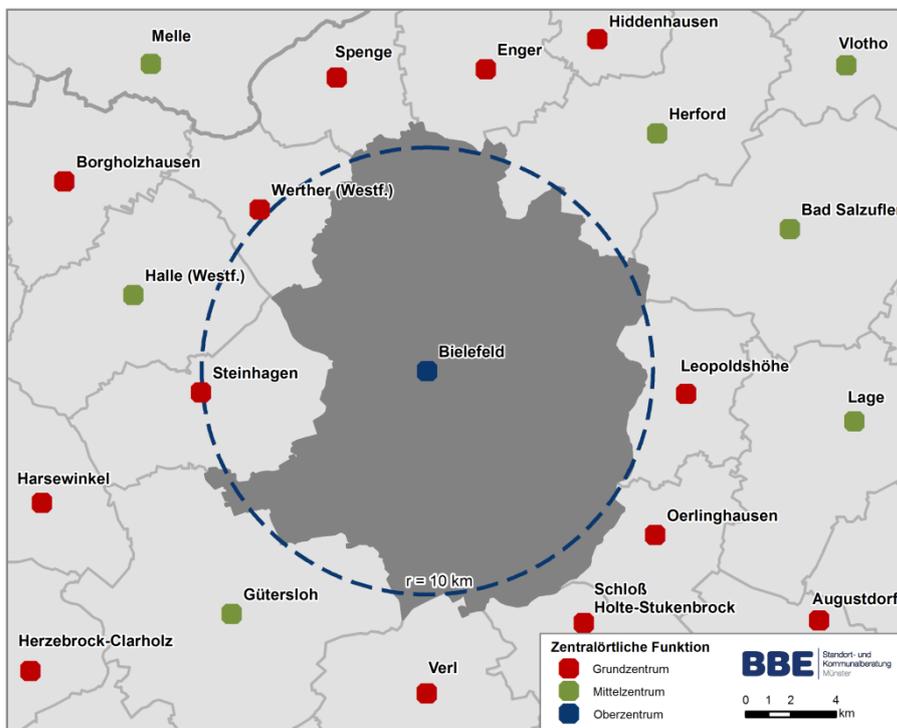
Die Stadt Bielefeld liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Detmold. Nachbarstädte sind im Norden die Städte Spenge, Enger und Herford (alle Kreis Herford), im Osten Bad Salzuflen, Leopoldshöhe und Oerlinghausen (alle Kreis Lippe) sowie im Süden bzw. Westen die Städte Schloß Holte-Stukenbrock, Verl, Gütersloh, Steinhausen, Halle (Westf.) und Werther (Westf.) (alle Kreis Gütersloh).

Die kreisfreie Stadt Bielefeld ist die größte Stadt der Region Ostwestfalen-Lippe und wichtigstes Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Handelszentrum für die Region, so dass die Stadt die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zugewiesen bekommen hat.

Lage im Raum

Ausweisung als
Oberzentrum

Abb. 4: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, wobei die Stadtbezirke wiederum in 38 Stadtteile bzw. 92 statistische Bezirke gegliedert sind. Der Planstandort des Untersuchungsvorhabens befindet sich innerhalb des Stadtbezirks Stieghorst. An den Stadtbezirk grenzen im Norden, Westen und Süden die Bielefelder Stadtbezirke Heepen, Mitte, Gadderbaum, Senne und Sennestadt sowie im Osten der Kreis Lippe mit der Stadt Oerlinghausen sowie der Gemeinde Leopoldshöhe.

Stadtgliederung

Zum 30.06.2015 weist die Gesamtstadt 330.207 Einwohner⁵ auf, wobei auf den Stadtbezirk Stieghorst mit seinen Stadtteilen Stieghorst, Hillegossen, Ubbedissen, Sieker, Lämershagen-Gräfinhagen insgesamt 31.965 Einwohner⁶ entfallen. Bei einer Fläche von insgesamt 27,88 km² entspricht die Einwohnerzahl im Stadtbezirk einer Bevölkerungsdichte von 1.146,5 Einwohnern je km².

Einwohner

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird die Einwohnerzahl bis 2040 um rd. 6.400 Einwohner auf dann insgesamt rd. 336.623 Einwohner (+ 1,9 %) ansteigen.

Positive
Bevölkerungsprognose

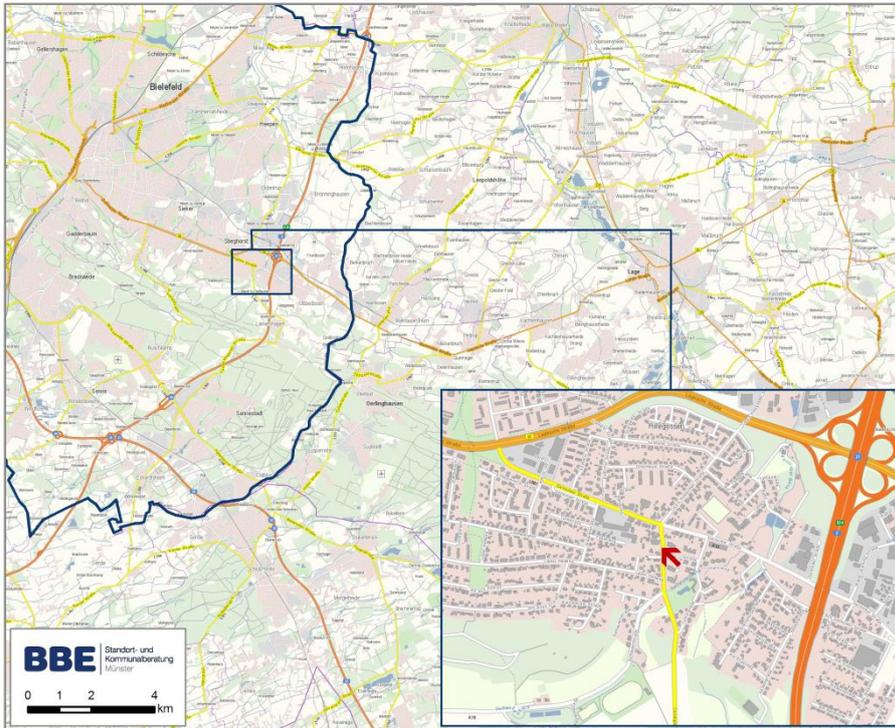
3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich in siedlungsintegrierter Lage innerhalb des südöstlichen Kernstadtgebietes von Bielefeld im Stadtbezirk Stieghorst.

⁵ Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld, Stand: 30.06.2015

⁶ Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld, Stand: 30.06.2015

Abb. 5: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage im Stadtteil Hillegossen ein und befindet sich innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Hillegossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt mindestens 6 km Fahrdistanz. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die D-Zentren Ubbedissen, Stieghorst und Sieker.

C-Zentrum

Das Standortumfeld wird in nördlicher Richtung entlang der Detmolder Straße durch eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, zentrenergänzenden Nutzungen sowie Wohnnutzungen geprägt. Neben dem überwiegend kleinteiligen Handelsbesatz und einem JIBI-Markt an der Detmolder Straße konnte sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf dem Gelände des ehemaligen Möbelhauses Deppe ein moderner Fachmarktstandort mit einem Discountmarkt des Betreibers LIDL, einem DM Drogeriemarkt ergänzt um Ladenhandwerk sowie Schuh- und Bekleidungsfachmärkten etablieren. Der Vorhabenstandort befindet sich angrenzend an diese Fachmarktlage an der Detmolder Straße, eine Verbindung zwischen den beiden Standorten ist allerdings nicht gegeben.

Standortumfeld

Im weiteren Standortumfeld grenzt (süd-) westlich eine aufgelockerte zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung und (süd-) östlich eine teilweise auch verdichtete zumeist drei- bis viergeschossige Wohnbau-

ung an den Planstandort an. Neben seiner grundsätzlichen Eignung als autokundenorientierter Fahrstandort in zentraler Lage weist der Markt somit eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit auf und dient somit der wohnungsnahen Versorgung.

Abb. 6: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

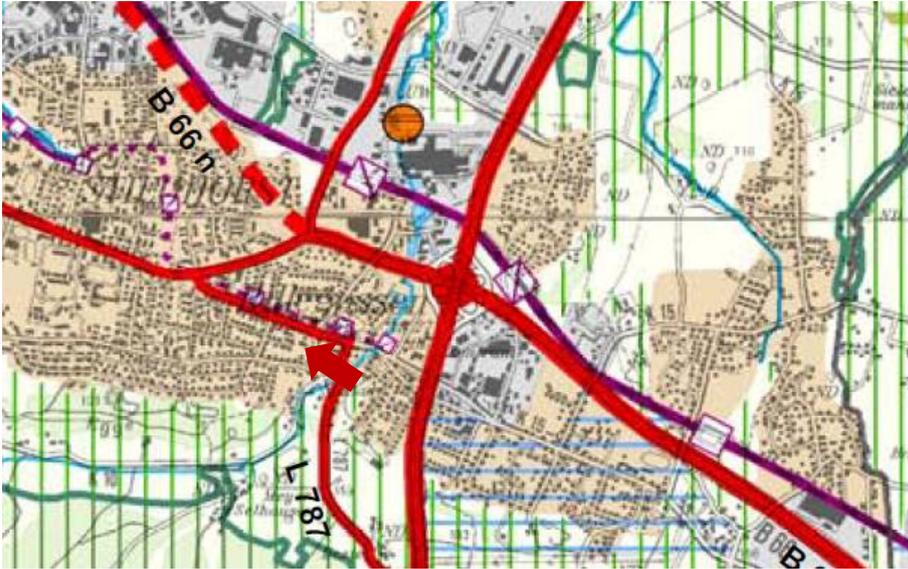
Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Oerlinghauser Straße, die in südliche Richtung eine Anbindung an die südlichen Bereiche des Stadtbezirkes sowie auch an die Stadt Oerlinghausen herstellt. Knapp 100 m nördlich besteht zudem eine Anbindung an die Hauptdurchgangsstraße Detmolder Straße (L 787), die in ihrer Verlängerung zudem in die Ost-West-Hauptverkehrsachse B 66 übergeht und damit eine Anbindung an das weitere Stadtgebiet von Bielefeld sowie mittelbar zur Bundesautobahn BAB 2 herstellt. Neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht grundsätzlich auch ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) u. a. durch die benachbarte Haltestelle Hillegossen Freibad sowie weitere nahegelegene Haltestellen (z. B. Oerlinghauser Straße und Hillegossen Schule) mit einem Zugang zu unterschiedlichen Buslinien. Außerdem ist, wie bereits angeführt, eine sehr gute fußläufige Anbindung des Planstandortes an die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche gegeben.

Der Regionalplan (Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) stellt für den Standortbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Regionalplan

Abb. 7: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

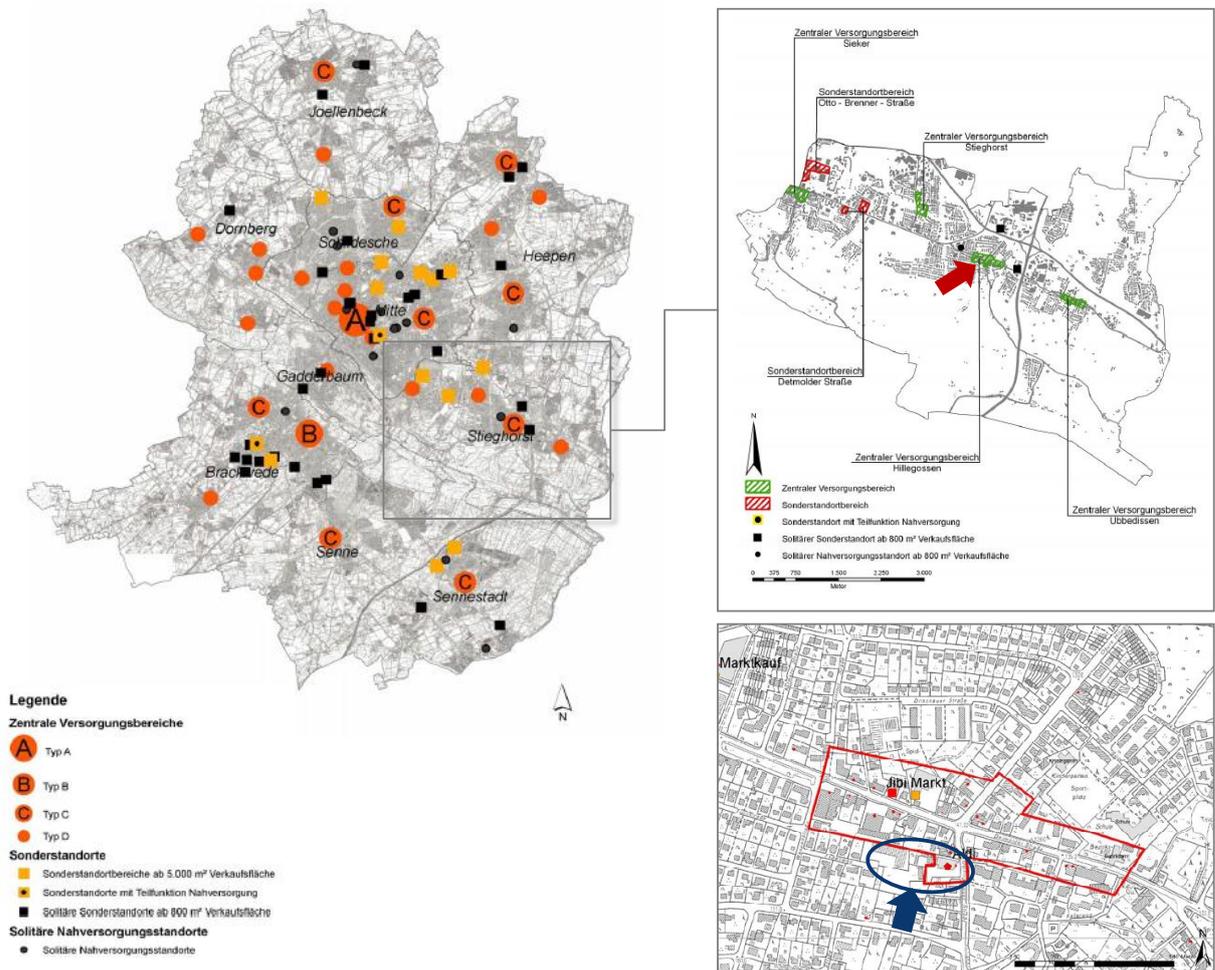
Der Planstandort befindet sich derzeit außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Zuge der Realisierung der Planungen ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ aufzustellen und durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel die für das Planvorhaben notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auch der aktuell wirksame Flächennutzungsplan, der das Plangebiet derzeit als gemischte Baufläche darstellt, soll im Parallelverfahren geändert.

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bielefeld ist der Standort des Vorhabens als zentraler Versorgungsbereich des Typs C und damit als Nebenzentrum eingeordnet worden. Die parzellenscharfe Abgrenzung erfasst den Planbereich des Vorhabens allerdings nicht vollständig. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen orientiert sich am Verlauf der Detmolder und Oerlinghauser Straße als zentrale Erschließungsachsen und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen. Der geplante Einzelhandel soll entsprechend im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts über die Oerlinghauser Straße erschlossen werden und ist somit dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Der infolge der geplanten Umstrukturierung künftig großflächige Einzelhandelsstandort entspricht damit in Bezug auf Lage und Ausrichtung der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Planungsrechtliche
Einordnung

Einordnung in das
Zentrenkonzept

Abb. 8: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 2008

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage des ALDI-Marktes ist hinsichtlich ihrer Flächendimensionierung, der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung und Anzahl der Stellplätze aus betrieblicher Sicht nicht mehr wettbewerbsfähig.

Altstandort nicht mehr wettbewerbsfähig

Im Zuge der Vorhabenplanung soll neben einer Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Discountbetriebsstätte auf eine Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.200 qm das Angebot am Planstandort um einen zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.610 qm sowie einen Backshop mit 90 qm ergänzt werden.

Planung: Discounter & Vollsortimenter

Abb. 9: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

Die aktuell am Planstandort aufstehende Bebauung soll abgerissen und neu errichtet werden. Gemäß vorliegender Entwurfsplanung zur Anlagengestaltung ist hinsichtlich Stellung / Anordnung und Zuschnitt der Geschäftseinheiten die Realisierung eines attraktiven Verbundstandortes aus Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter geplant.

Neubebauung

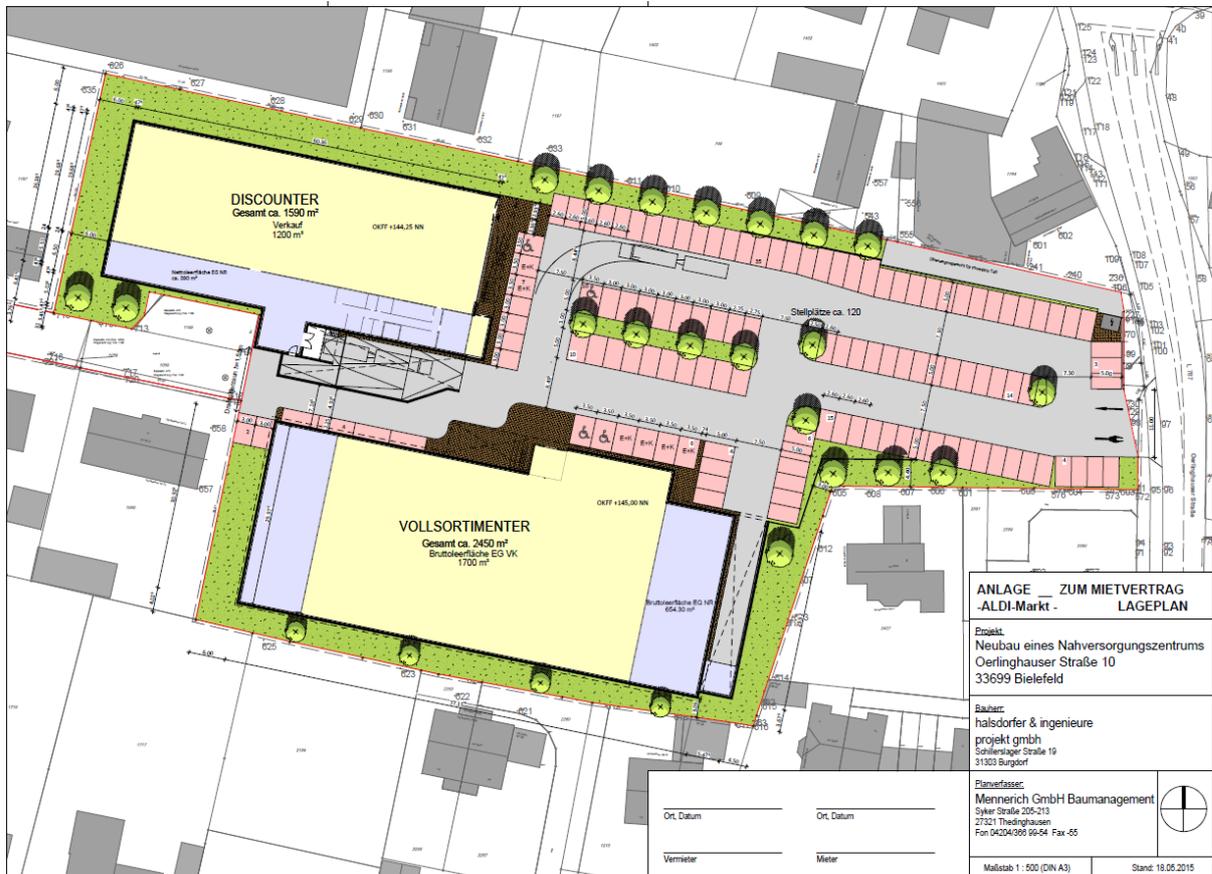
Die ebenerdige Stellplatzanlage ist den Baukörpern vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit insgesamt 110 bis 120 gemeinschaftlich genutzten Parkflächen ausreichend bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt über die Oerlinghauser Straße und ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen mit Zu- und Abfahrt in alle Richtungen.

Endanbindung

Abb. 10: Anlagen- Objektplanung



Quelle: Unterlagen Auftraggeber

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung⁷ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.⁸ Es wird somit eine maximale Flächenleistung⁹ ange-

Maximale
Flächenleistung

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

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

⁹ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

setzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.¹⁰ Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für die Vertriebsform „Supermarkt“ weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.350 € pro qm Verkaufsfläche aus. Als Betreiber für den Vollsortimenter am Planstandort ist der Betreiber REWE vorgesehen, für den das Euro Retail Institute in o. g. Statistikportal eine Flächenleistung von 3.840 € pro qm Verkaufsfläche ausweist. Da durch den aufzustellenden Bebauungsplan aber die planungsrechtliche Zulässigkeit für einen Lebensmittelvollsortimenter unabhängig vom konkreten Betreiber geschaffen wird, soll für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Leistung des Vorhabens im Folgenden die allgemeine Flächenleistung für Supermärkte als worst-case-Betrachtung angenommen werden.

Vollsortimenter

Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Vollsortimenters

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Supermarkt						
Food	1.369	85%	4.350	5.953	3.840	5.255
Non Food 1	161	10%	4.350	700	3.840	618
Non Food 2	81	5%	4.350	350	3.840	309
Gesamt	1.610	100%		7.004		6.182

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Vorhabendimensionierung von 1.610 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 7,0 Mio. € generieren.

Maximal 7,0 Mio. €

¹⁰ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Rund 95 % der Verkaufsflächen (1.530 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 5 % der Verkaufsflächen¹¹ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹²) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 81 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.4).

Etwa 95 % nahversorgungsrelevant

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 5.670 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Discountmarkt

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens - Lebensmitteldiscounter

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	900	75%	5.670	5.103	5.400	4.860
Non Food I	144	12%	5.670	816	5.400	778
Non Food II	156	13%	5.670	885	5.400	842
Gesamt	1.200	100%		6.804		6.480

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.2). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Erweiterungssaldo

¹¹ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹² 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 insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrokleingeräte, Bücher (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.4)

Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	577	75%	5.670	3.270	5.400	3.114
Non Food I	92	12%	5.670	523	5.400	498
Non Food II	100	13%	5.670	567	5.400	540
Gesamt	769	100%		4.360		4.153

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Auch hier stellt die Flächenleistung einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 770 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 4,4 Mio. € generieren.

Maximal 4,4 Mio. €
im Saldo

Beim Discountmarkt sind rund 87 % der Verkaufsflächen (669 qm) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹³ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹⁴) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 100 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein, so dass auch hier absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten nicht qualifiziert nachzuweisen sind (vgl. Kap. 7.4).

Etwa 87 % nah-
versorgungsrelevant

Am Planstandort ist zudem die Realisierung bzw. die Vergrößerung des derzeit ansässigen Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 qm anvisiert. Neben dem eigentlichen Verkaufsbereich ist diesem künftig ein Verzehrereich / Café zugeordnet. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Ladenhandwerkers ergibt sich insbesondere aus der Standortlage (Vorkassenzone, Frequenzlage, wohngebietsorientierte

Backshop

¹³ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹⁴ 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 insbesondere 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. 7.4)

Lage etc.). Im Sinne eines worst-case-Ansatzes soll eine maximale absatzwirtschaftliche Leistung angesetzt werden.

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Backshops

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Ladenhandwerk						
Food	90	100%		300		250
Gesamt	90	100%		300		250

Quelle: eigene Berechnungen; gutachterliche Erfahrungswerte

Bei einer geplanten Flächendimensionierung in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Food & Non Food I) von insgesamt 2.289 qm Verkaufsfläche wird das Gesamtvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 10,8 Mio. € generieren.

Gesamtvorhaben

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 vorliegender 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 Eigenschaften 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 bestimmen 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 5 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?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Anhaltspunkte zur
Festlegung des Unter-
suchungsraumes

Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung

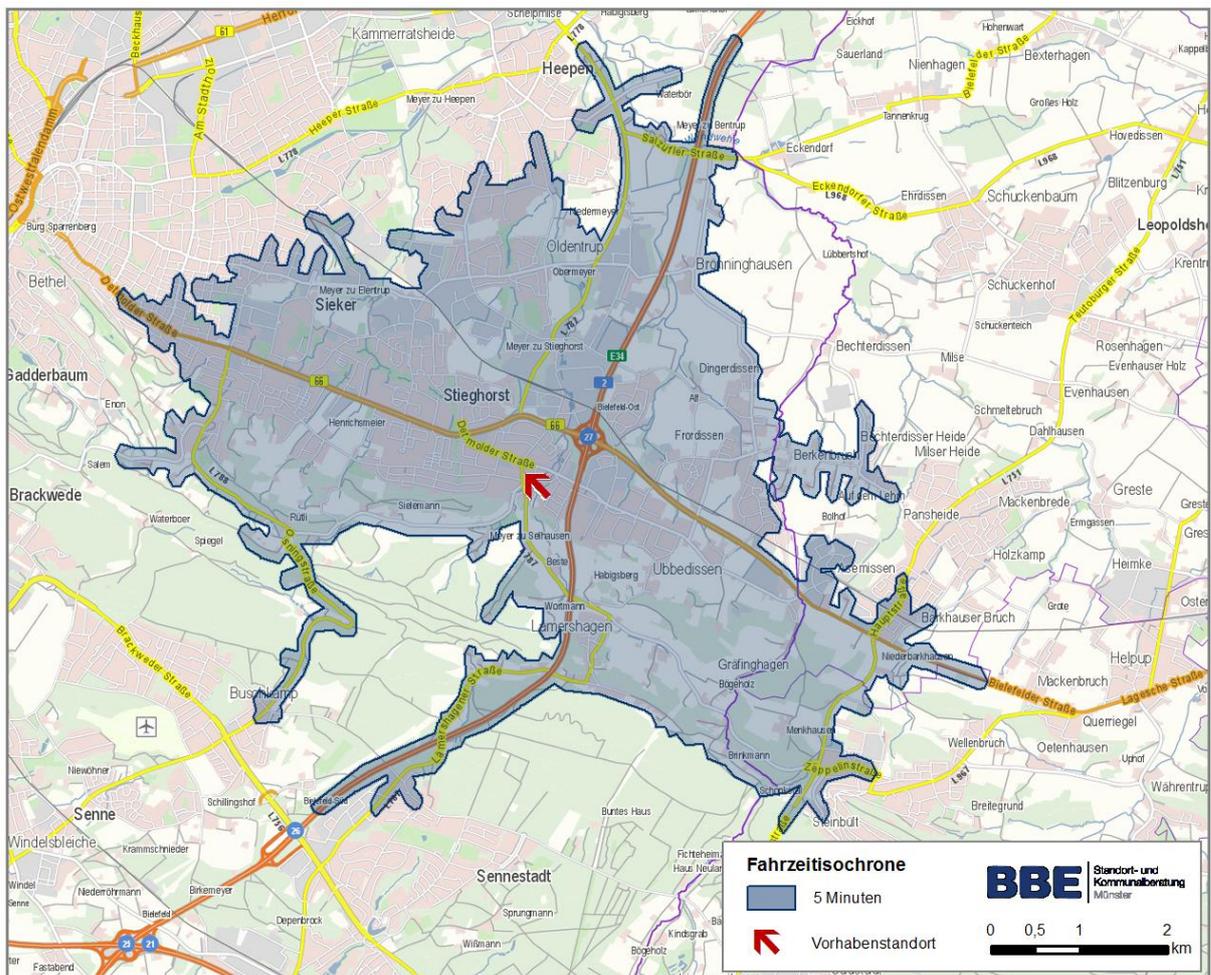
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende 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 ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 5-Min-Fahrsochone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum
Nahbereich

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 16: 5-Min-Fahrzeitisochrone

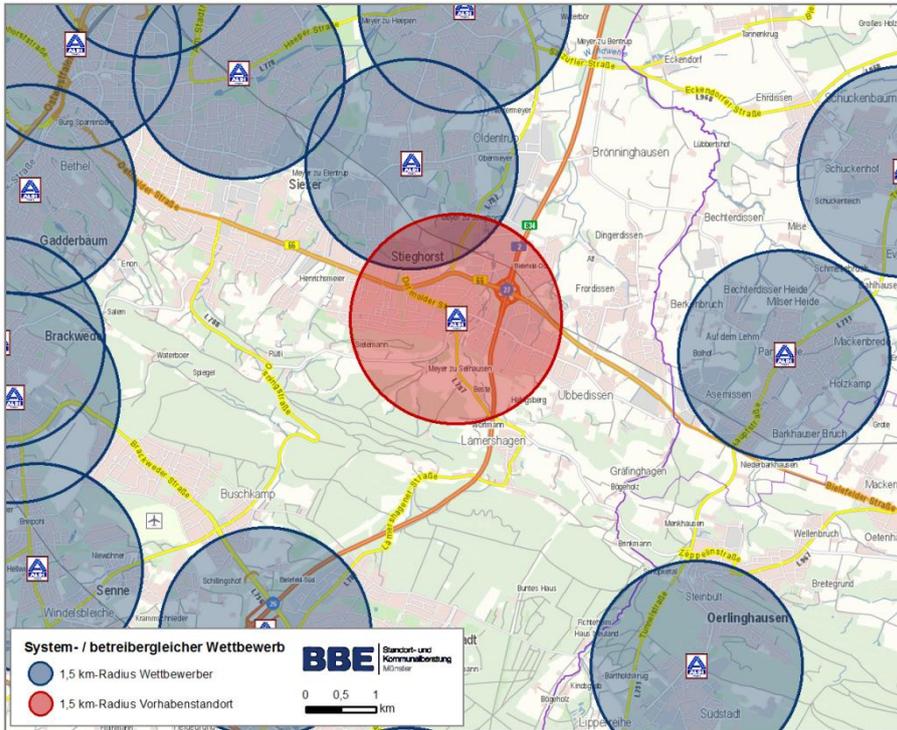


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Darüber hinaus spielen die weiteren Betriebsstätten der Betreiber ALDI und REWE im Stadtgebiet bzw. in der Region eine wesentliche Rolle, da betriebsgleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit eigene Einzugsgebiete generieren.

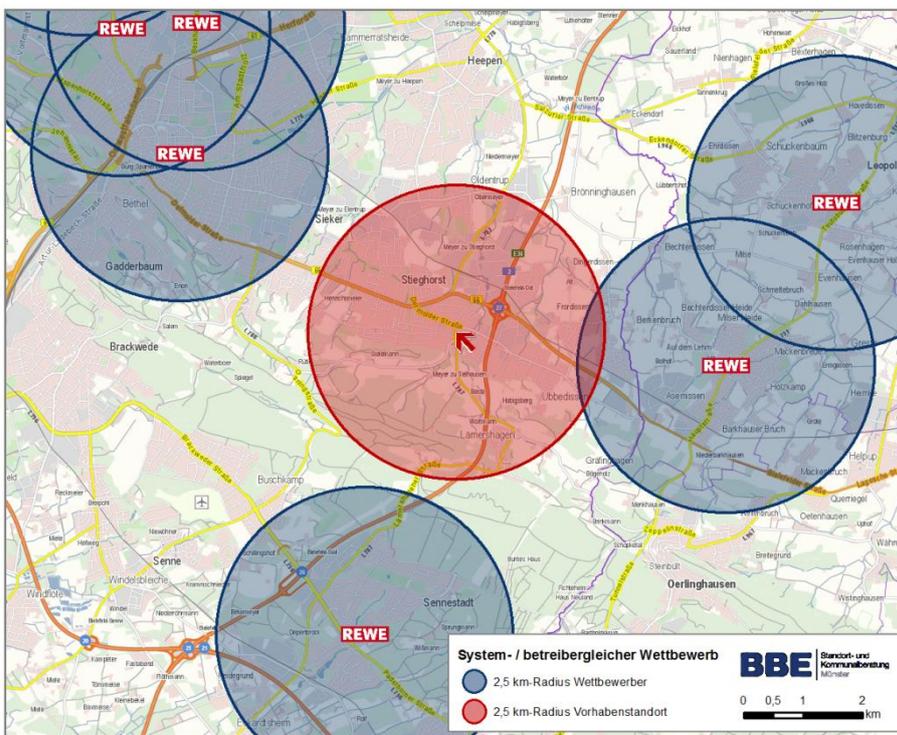
Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

Abb. 17: Radiale Abgrenzung (r=1,5 km) betriebsgleicher Märkte ALDI



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Abb. 18: Radiale Abgrenzung (r=2,5km) betriebsgleicher Märkte REWE



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 19: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld

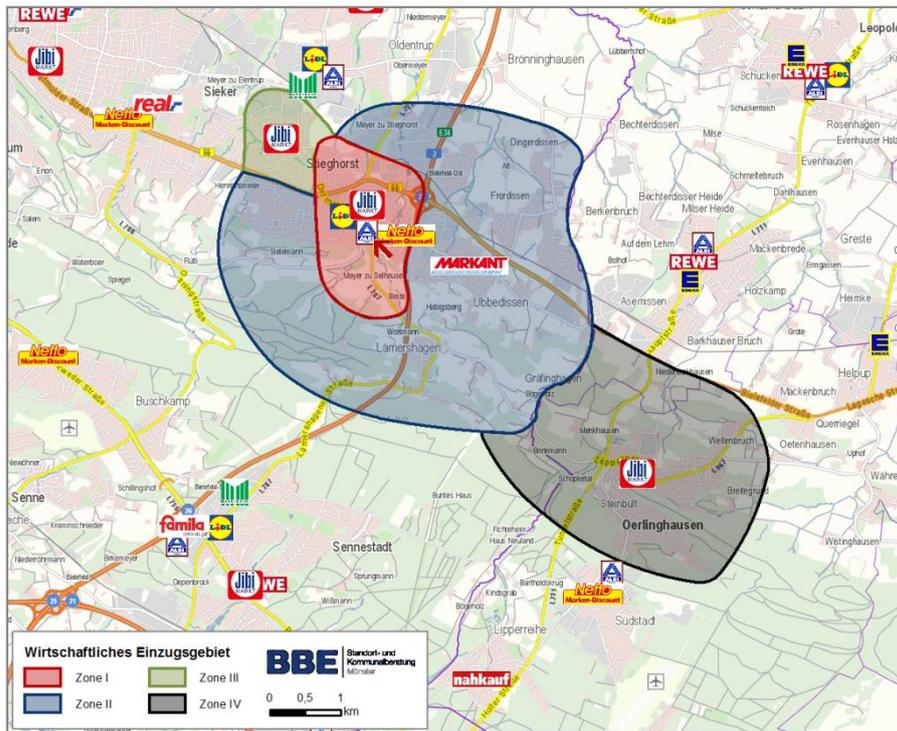


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 20: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Die nachfolgenden Städte bzw. Stadtteile befinden sich innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes:

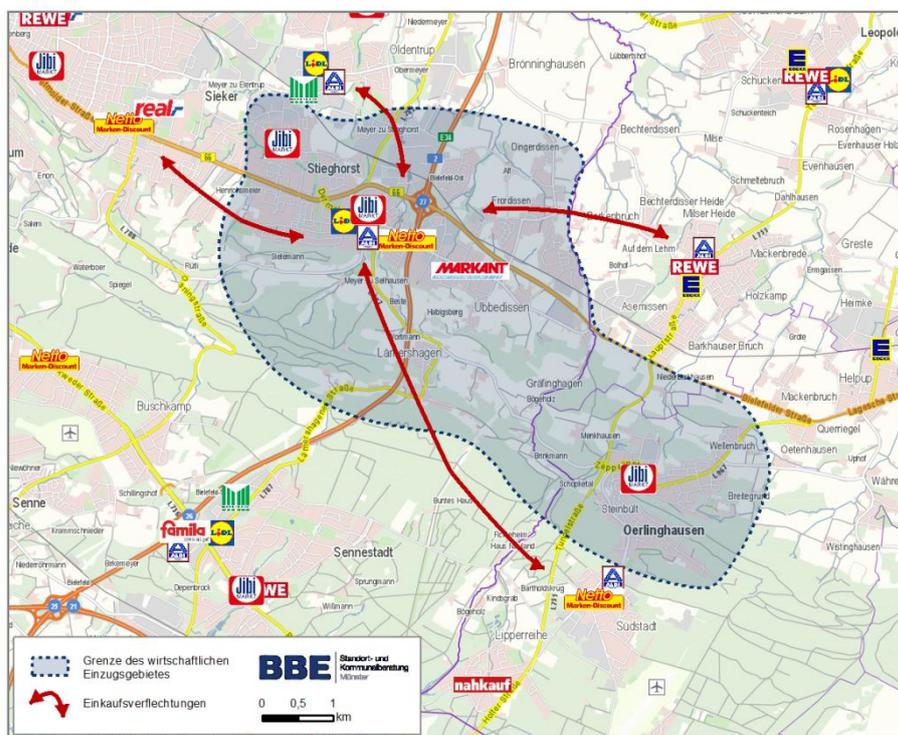
- BI-Hillegossen
- BI-Ubbedissen
- BI-Stieghorst
- BI-Dingerdissen
- BI-Lämershagen
- Oerlinghausen-Kernstadt

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 Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des Stadtteils Hillegossen eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Stadtquartiere eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Vorhabenstandortes in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine originären Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, aus der Aufwertung des Angebotes Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Abb. 21: Einkaufsverflechtungen



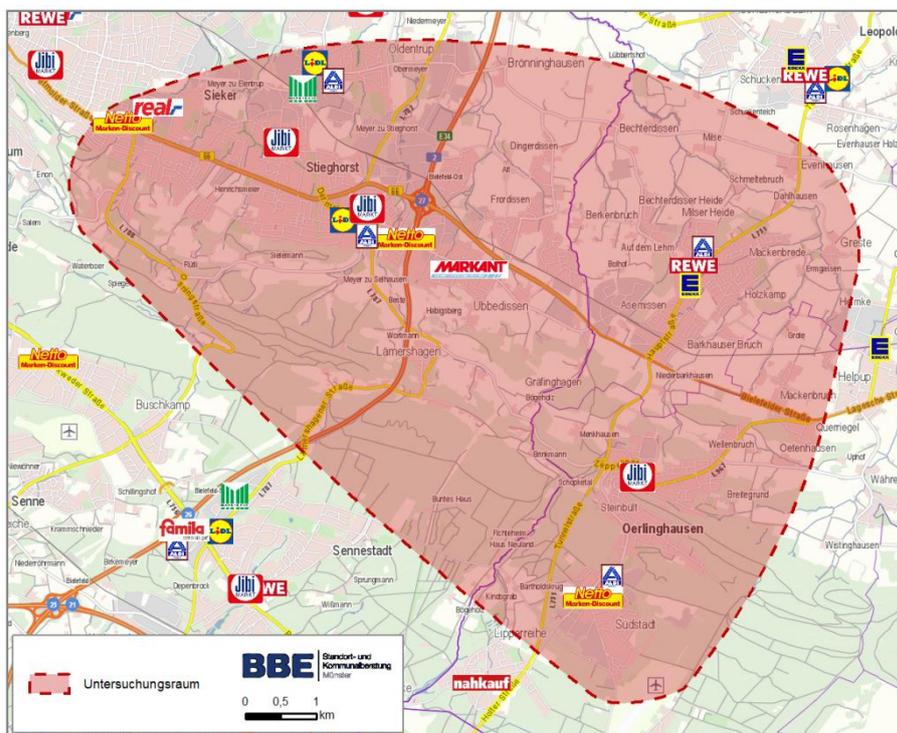
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Unter Berücksichtigung der örtlichen Angebotssituation im wirtschaftlichen Einzugsgebiet sind Einkaufsverflechtungen mit den Angebotsstrukturen an den Standorten „Otto-Brenner-Straße“ und „Oldentruper Kreuz“ sowie mit Asemessen (Gemeinde Leopoldshöhe) und Oerlinghausen-Südstadt zu erwarten.

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden diese Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.¹⁵

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Abb. 22: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Es handelt sich somit 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. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie 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 relativieren 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“

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinaus erstreckt sich der Untersuchungsraum auf nachfolgende Städte und Stadtteile der Bielefelder

¹⁵ Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Stadtbezirke Stieghorst und Heepen bzw. der Nachbargemeinden Oerlinghausen und Leopoldshöhe:

- BI-Sieker
- BI-Lonnerbach
- BI-Rütli
- BI-Oldentrup Ost und BI-Oldentrup West (tlw.)
- BI-Brönninghausen (tlw.)
- Oerlinghausen-Südstadt
- Leopoldshöhe-Asemissen

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten 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 Versorgungsbereiche¹⁶) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach
Lagequalitäten

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

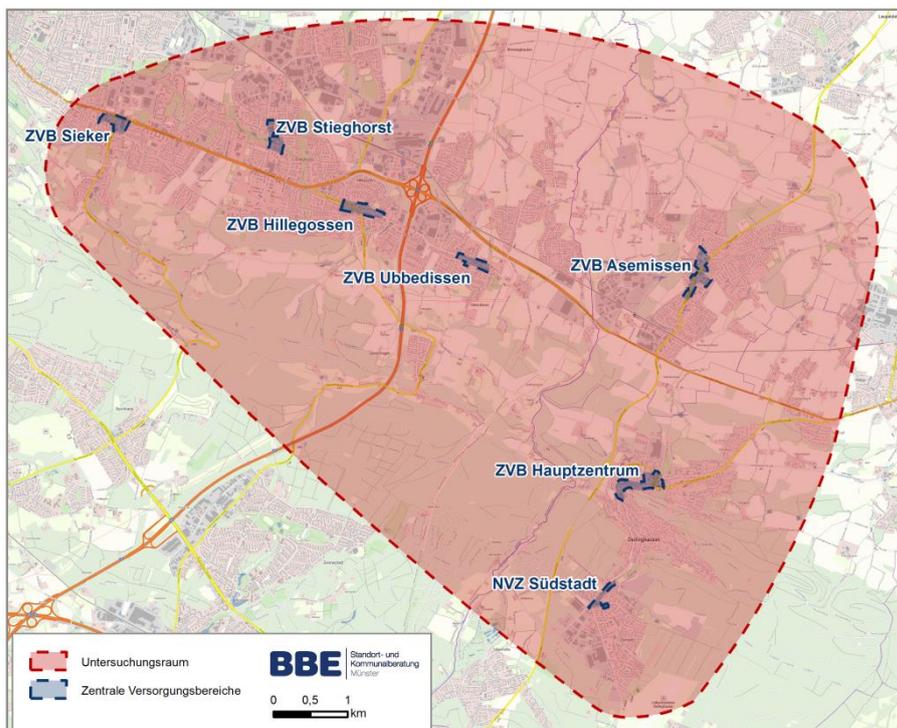
Standortkategorien

- C-Zentrum - ZVB Hillegossen
- D-Zentrum - ZVB Ubbedissen
- D-Zentrum - ZVB Stieghorst
- D-Zentrum - ZVB Sieker
- ZVB Hauptzentrum Oerlinghausen

¹⁶ 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.

- ZVB Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt
- ZVB Asemissen

Abb. 23: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Sonstige Standorte

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfstträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁷ zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2015 pro Kopf insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 24: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.014
Bäckerei / Metzgerei	288
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261
Gesamt	2.564

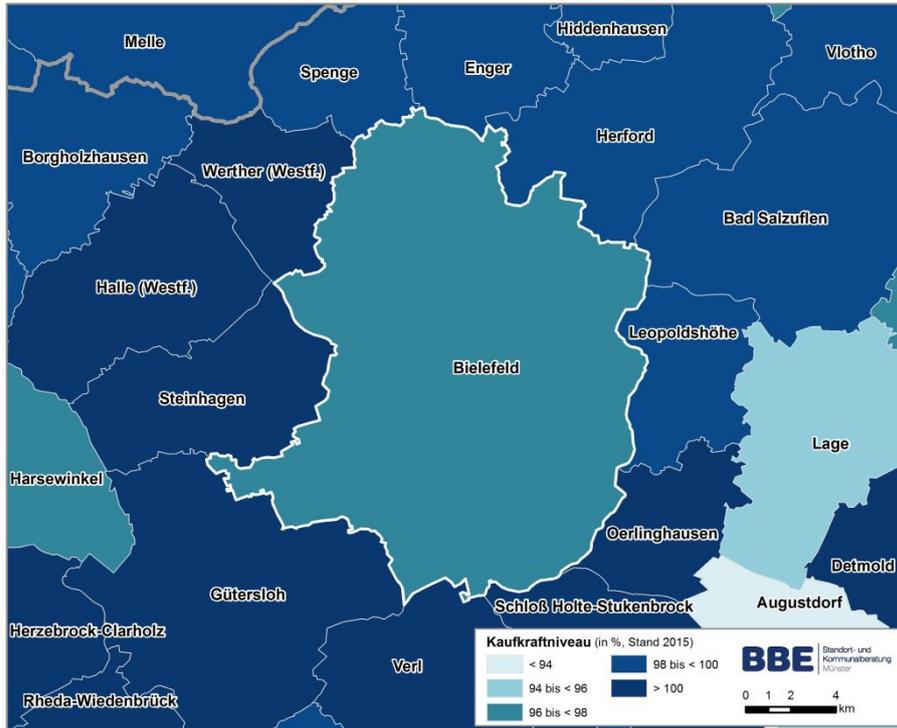
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr 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 2015 in der Stadt Bielefeld eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,81 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 2,19 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert. Die an den Stadtbezirk Stieghorst angrenzenden Nachbarkommunen Oerlinghausen und Leopoldshöhe weisen ein nur geringfügig höheres Kaufkraftniveau auf.

Kaufkraftkennziffer

¹⁷ 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. 25: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015;
© GeoBasis-DE / BKG 2014

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens in Höhe von insgesamt rd. 72,2 Mio. € für das Jahr 2015.¹⁸

Kaufkraftpotenzial

¹⁸ 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.

Abb. 26: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet		Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Stat. Bezirk	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
BI-Dingerdissen	74	3.794	13,4%	97,81	7.489	1.068	959	9.516
BI-Ubbedissen	75	2.239	7,9%	97,81	4.419	630	566	5.616
BI-Hillegossen	76	5.523	19,5%	97,81	10.902	1.555	1.396	13.853
BI-Stieghorst	77	9.554	33,7%	97,81	18.858	2.690	2.415	23.963
BI-Lämershagen	81	977	3,4%	97,81	1.928	275	247	2.450
Oerlinghausen-Kernstadt		6.285	22,2%	103,93	13.119	1.892	1.737	16.747
Gesamt		28.372	100%		56.715	8.110	7.321	72.146

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015; Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik, 2014

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten 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:

Schützenswerte
Standortbereiche im
Untersuchungsraum

- C-Zentrum - ZVB Hillegossen
- D-Zentrum - ZVB Ubbedissen
- D-Zentrum - ZVB Stieghorst
- D-Zentrum - ZVB Sieker
- ZVB Hauptzentrum Oerlinghausen
- ZVB Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt
- ZVB Asemissen

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

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.

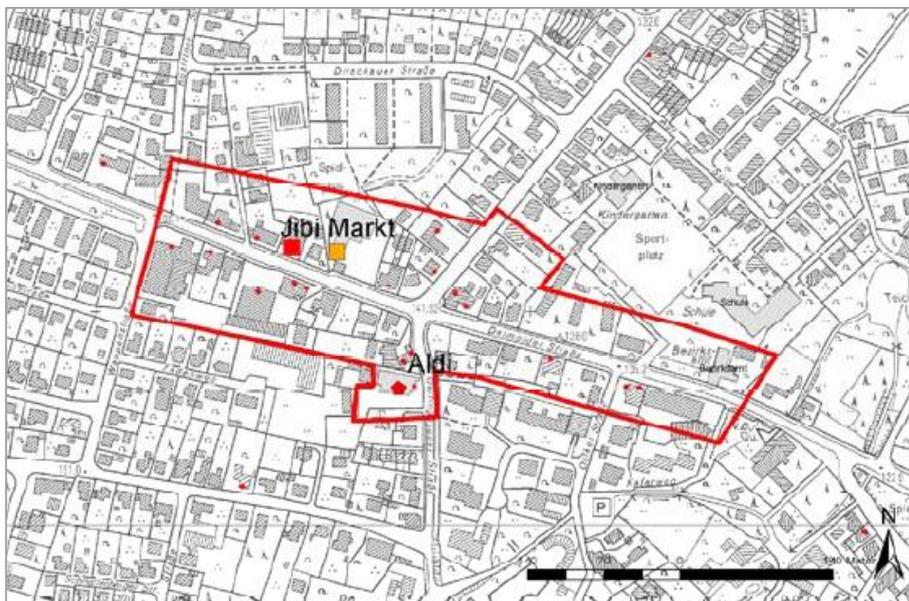
6.1.1 C-Zentrum - ZVB Hillegossen

Das Nebenzentrum (C-Zentrum) Hillegossen im Stadtbezirk Stieghorst erstreckt sich entlang der Detmolder Straße von der Einmündung der Wappenstraße im Westen bis zum Käferweg im Osten auf einer Länge von rd. 600 m. Entlang der Detmolder Straße schließt die Abgrenzung die erste Bebauungsreihe ein, im Kreuzungsbereich mit der Oerlinghauser Straße wird die Abgrenzung in nördliche und südliche Richtung aus-

Räumliche Ausdehnung

geweitet, so dass u. a. der bestehende ALDI-Markt (Vorhabenstandort) mit eingeschlossen wird.

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum Hillegossen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 2008

Dem Zentrum ist die Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit nahversorgungsrelevanter Ausrichtung (C-Zentrum) für den Stadtbezirk Stieghorst zugewiesen worden. Nach Aufgabe eines örtlichen Möbelanbieters DEPPE liegt der Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Der aufgelockerte, größtenteils kleinteilige Einzelhandelsbesatz erstreckt sich bandartig entlang der Detmolder Straße, bildet aufgrund einiger Lücken im Besatz bzw. Friktionen mit Wohnnutzungen allerdings keine durchgehende Lauffläche. Ergänzt wird der Einzelhandelsbesatz durch Dienstleister (u. a. Geldinstitute, Friseure), gastronomische Angebote sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Im westlichen Bereich des Zentrums sind neben einem Discountmarkt LIDL, einem Drogeriemarkt DM sowie einer Bäckerei auch weitere Fachmärkte (u. a. Bekleidung, Schuhe) ansässig.

Das Zentrum Hillegossen weist aufgrund einer starken Verkehrsbelastung der Hauptdurchgangsstraße eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 28: Fotos C-Zentrum Hillegossen



Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe für das Zentrum sind die Anbieter innerhalb des Fachmarktstandortes (u. a. LIDL, DM, SCHUHPARK) sowie der Discountmarkt ALDI und der Supermarkt JIBI.

Magnetbetriebe

Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Während sich die Märkte von LIDL und DM in modernen und leistungsfähigen Betriebsstätten präsentieren, entsprechen der örtliche JIBI-Markt und ALDI-Markt hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierungen, Objekt- und Anlageeigenschaften nicht mehr den marktüblichen Anforderungen. Die Anbieter übernehmen eine Versorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Stadtbezirkes Stieghorst.

Neben den genannten größeren Lebensmittelanbietern besteht das örtliche Angebot aus Ladenhandwerksbetrieben (Bäckereien) und Apotheken. Insgesamt finden sich im Zentrum Hillegossen 9 Betriebe mit etwa 2.150 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung insgesamt als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁹

¹⁹ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

KURZBEURTEILUNG

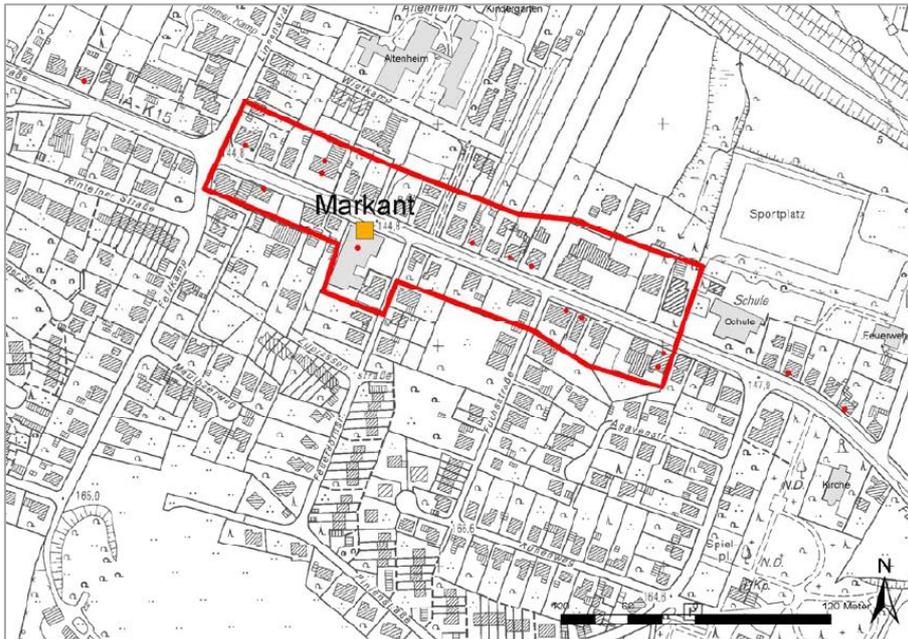
- Mit den örtlichen Anbietern der Nahversorgung sowie den ergänzenden Fachmärkten kann das Zentrum seiner Versorgungsfunktion als C-Zentrum für die angrenzenden Stadtteile im Stadtbezirk Stieghorst gerecht werden.
- Nach Aufgabe des örtlichen Möbelanbieters ist es gelungen, einen modernen Fachmarktstandort mit einer Mischung aus Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches zu etablieren.
- Trotz einer nicht durchgängigen Lauffläche und einer eher geringen Nutzungsdichte entlang der Hauptverkehrsstraße ist die städtebauliche Ausgangssituation insgesamt als stabil einzustufen.
- Die Vorhabenplanung kann zum Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation und einer Stärkung der Zentrenstrukturen beitragen.

6.1.2 D-Zentrum - ZVB Ubbedissen

Auch das D-Zentrum Ubbedissen erstreckt sich entlang der Detmolder Straße, ausgehend vom Kreuzungsbereich Detmolder Straße / Linnenstraße / Feldkamp in östliche Richtung bis etwa auf Höhe der Ubbedisser Straße bzw. der Grundschule Ubbedissen. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt etwa 1,5 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Ubbedissen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2008

Das D-Zentrum übernimmt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums. Entsprechend ist die Angebotsstruktur im Schwerpunkt auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere ausgerichtet. So sind innerhalb des Zentrums ein größerer Anbieter der Nahversorgung sowie einzelne kleinteilige Einzelhandelsangeboten überwiegend des kurzfristigen Bedarfssegmentes ansässig. Ergänzt werden diese Angebote durch Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Geschäftsstelle Sparkasse, Friseur, Fahrschule) und einzelne gastronomische Angebote. Das Zentrum von Ubbedissen ist durch teilweise Wohnnutzungen sowie eine hohe Verkehrsbelastung entlang der Hauptverkehrsstraße geprägt.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 31: Fotos D-Zentrum Ubbedissen



Quelle: eigene Fotos

Den größten Anbieter stellt der örtliche Supermarkt MARKANT dar. Dieser verfügt über eine für die Ortsgröße marktgerechte und wettbewerbsfähige Betriebsanlage und übernimmt die Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche.

Nahversorger als
Magnetbetrieb

Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im Zentrum Ubbedissen 6 Betriebe mit etwa 1.000 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Trotz einer geringen Besatzdichte sowie des nicht durchgängigen Nutzungsbesatzes ist die städtebauliche Ausgangssituation als weitestgehend stabil zu bewerten.

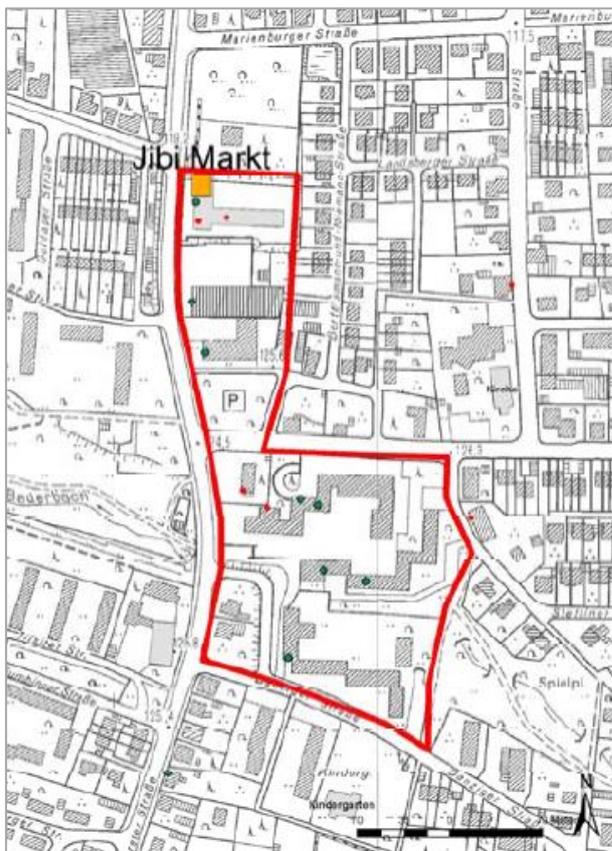
Fazit

6.1.3 D-Zentrum - ZVB Stieghorst

Das D-Zentrum Stieghorst erstreckt sich ausgehend vom Quartierszentrum im Bereich Danziger Straße / Schneidemühler Straße bis zur Einmündung der Memeler Straße auf der östlichen Seite der Stieghorster Straße. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt knapp 2 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Stieghorst



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2008

Entsprechend der Einordnung als Nahversorgungszentrum liegt der Schwerpunkt des Angebotes innerhalb des Zentrums Stieghorst im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst ein einheitlich geplantes Quartierszentrum aus den 60er / 70er Jahren mit vereinzelt, kleinteiligen Handelsnutzungen und ergänzenden Dienstleistungen sowie einen Supermarkt des Betreibers JIBI nördlich hieran angrenzend.

Innerhalb des Quartierszentrums ist eine erhöhte Leerstandsquote festzustellen.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 34: Fotos D-Zentrum Stieghorst

Quelle: eigene Fotos

Der im nördlichen Bereich ansässige Supermarkt JIBI verfügt hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung und Objekteigenschaften über eine moderne und leistungsfähige Betriebsanlage. Angesichts des verdichteten Wohnumfeldes im Stadtteil Stieghorst übernimmt der Markt eine Nahversorgungsfunktion im Quartier.

JIBI als Magnetbetrieb

Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

Mit den ergänzenden Fachgeschäften (u. a. Ladenhandwerksbetriebe, Apotheke) finden sich insgesamt 7 Betriebe mit etwa 1.300 qm Verkaufsfläche innerhalb des Quartierszentrums Stieghorst, so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Wettbewerbssituation als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum Stieghorst verfügt über einen marktgerechten Supermarkt als Hauptanbieter sowie ergänzenden Angebotsbesatz im nahversorgungsrelevanten Bereich.
- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion somit

Fazit

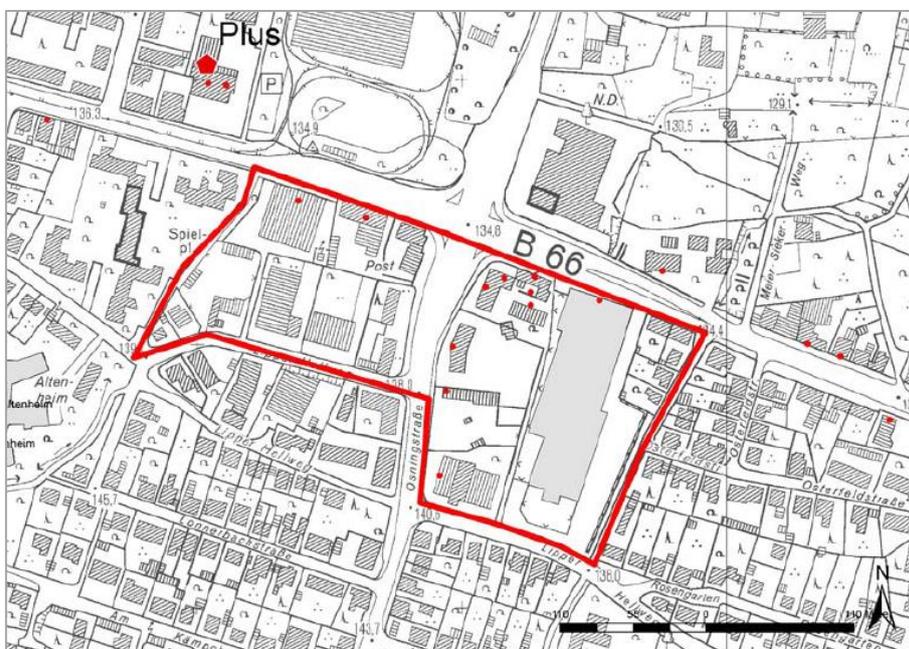
gerecht werden, wenngleich es aufgrund einer geringen Nutzungsvielfalt sowie einiger Leerstände eine nur geringe Zentrenfunktion entfaltet.

6.1.4 D-Zentrum - ZVB Sieker

Das D-Zentrum Sieker befindet sich im Westen des Stadtbezirkes Stieghorst in unmittelbarer Nähe zum Bezirk Mitte. Es erstreckt sich südlich des Kreuzungsbereiches Detmolder Straße (B 66) / Osningsstraße / Otto-Brenner-Straße bis zum Lipper Hellweg. Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Entfernung von etwa 3,5 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 36: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Sieker



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2008

Das Zentrum ist Standort eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes sowie mehreren größeren Geschäftskomplexen mit unterschiedlichsten Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe²⁰. Der zentren- und nahversorgungsrelevante Handel macht einen nur geringen Anteil des Einzelhandelsbesatzes aus. Die vorhandenen Angebote sind überwiegend autokundenorientiert und unterscheiden sich städtebaulich nur wenig von den nördlich und weiter östlich gelegenen Fachmarktstandorten.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

²⁰ Z. T. befinden sich Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen, in den Obergeschossen überwiegend Dienstleistungen und Büronutzungen

Städtebaulich ist das Zentrum durch den vielbefahrenen Kreuzungsbe-
reich mit dominierender Verkehrsnutzung eher funktional geprägt und
verfügt über keine städtebaulichen Besonderheiten.

Abb. 37: Fotos D-Zentrum Sieker



Quelle: eigene Fotos

Der Besitz im projektrelevanten Sortimentsbereich besteht aus einzel-
nen kleinteiligen Angeboten (u. a. Ladenhandwerk, Tankstelle, Lottoge-
schäft)²¹. Insgesamt sind im Zentrum Sieker 3 Betriebe mit weniger als
100 qm Verkaufsfläche zu identifizieren, so dass dem Zentrenbereich
keine größere Bedeutung für die Versorgung mit nahversorgungsrele-
vanten Sortimenten zukommt.

Ausstattung projektrele-
vanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum Sieker übernimmt eine Versorgungsfunktion mit
Schwerpunkt im nicht zentrenrelevanten, mittelfristigen Bedarfsbe-
reich (Bau- und Gartenmarktsortimente) und weist nur rudimentäre
Strukturen im projektrelevanten Sortimentsbereich vor.

Fazit

6.1.5 ZVB Hauptzentrum Oerlinghausen

Das Hauptzentrum der Stadt Oerlinghausen erstreckt sich entlang der
Hauptstraße sowie Teilen der Rathausstraße, der Detmolder Straße so-
wie der Freiligrathstraße. Das Rathaus stellt hierbei auch den stadträum-
lichen Mittelpunkt dar. Die Entfernung zum Vorhabenstandort im Biele-
felder Stadtteil Hillegossen beträgt etwa 6 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

²¹ Der ehemals innerhalb des Zentrums ansässige Biomarkt wurde zwischenzeitlich
aufgegeben. Der Discountmarkt NETTO befindet sich nicht innerhalb der Grenzen
des zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 39: Fotos Hauptzentrum Oerlinghausen

Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind der Supermarkt JIBI und der Drogeriemarkt ROSSMANN. Die beiden Anbieter verfügen derzeit über nur bedingt marktgerechte Betriebsstätten, so dass Erweiterungs- bzw. Verlagerungspläne für die beiden Betriebe vorgesehen sind. Der JIBI-Markt soll um 400 qm erweitert werden, der ROSSMANN-Drogeriemarkt von der Hauptstraße in das Standortumfeld des JIBI-Marktes verlagert und in diesem Zuge auf 700 qm erweitert werden. Da hierzu nach aktuellem Informationsstand des Gutachters allerdings nur erste Planungen vorliegen und diese planungsrechtlich noch nicht abgesichert sind²², sollen o. g. Erweiterungskorridore im Sinne eines worst-case-Ansatzes nicht in die Berechnungen der absatzwirtschaftlichen Umlenkungen mit einfließen.

JIBI & ROSSMANN

Abb. 40: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

²² Vgl. Einzelhandelsgutachten Oerlinghausen, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stadtverträgliche Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen an der Holter Straße, CIMA 2015, S. 31 ff.

Insgesamt finden sich im Zentrum Oerlinghausen 9 Betriebe mit etwa 1.900 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung auch angesichts des Einwohnerpotenzials in der Kernstadt als schwach bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²³

KURZBEURTEILUNG

- Das Hauptzentrum kann seiner grundzentralen Versorgungsfunktion derzeit nur bedingt gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als eher sensibel eingestuft werden muss.
- Im Ortszentrum von Oerlinghausen sind zwei größere Magnetbetriebe im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ansässig, die nach aktuellen Erweiterungs- bzw. Verlagerungsplanungen aber in ihrer Attraktivität nachhaltig gestärkt werden.

Fazit

6.1.6 ZVB Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt

Das Nahversorgungszentrum befindet sich entlang der Holter Straße ausgehend von der Einmündung An der Bleiche im Norden bis zur Adolf-Sültemeier-Straße im Süden und hat eine räumliche Ausdehnung von etwa 300 Metern. Die Entfernung zum Vorhabenstandort in Hillegossen beträgt gut 7 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

²³ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 41: Räumliche Abgrenzung – NVZ Oerlinghausen-Südstadt



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oerlinghausen, 2010

Das Nahversorgungszentrum in der Südstadt übernimmt eine Versorgungsfunktion innerhalb der Südstadt als auch für die Kernstadt und den Ortsteil Lipperreihe. Als Agglomerationslage mehrerer Fachmärkte konzentriert sich der Angebotsbesatz auf den projektrelevanten Sortimentsbereich. Neben den Anbietern der Nahversorgung sind vereinzelt weitere kleinteilige Angebotsstrukturen insbesondere handelsaffiner Dienstleister (u. a. Ärzte, Friseur) oder einzelnen gastronomischen Nutzungen anzutreffen. Das Nahversorgungszentrum hat faktisch die Versorgungsfunktion des nahegelegenen Quartierszentrums am Stukenbrocker Weg übernommen.

Durch die Verkehrsbelastung aufgrund des Durchgangsverkehrs entlang der Holter Straße ist der Bereich städtebaulich bislang wenig attraktiv mit geringer Aufenthaltsqualität.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Als Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente bestimmen die Betriebsstätten der beiden Discountmärkte ALDI und NETTO sowie der Getränkemarkt LÖSCHDEPOT den Besitz innerhalb des Nahversorgungszentrums. Die Märkte befinden sich in discounttypischen und überwiegend marktgerechten Betriebsanlagen.

Nahversorger als Magnetbetriebe

Abb. 42: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Innerhalb des Nahversorgungszentrums an der Holter Straße ist zudem die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters (Betreiber REWE) geplant. Die Planungen sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht planungsrechtlich abgesichert.

Planungen REWE

Insgesamt finden sich im Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt 6 Betriebe mit knapp 2.000 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Das Nahversorgungszentrum Südstadt ist gekennzeichnet durch mehrere große Fachmärkte mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt entlang der Holter Straße. Es hat faktisch die Funktion des ehemaligen Quartierszentrums am Stukenbrocker Weg übernommen.
- Der Standortbereich kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion gerecht werden: Diese würde durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters noch zusätzlich ausgebaut.

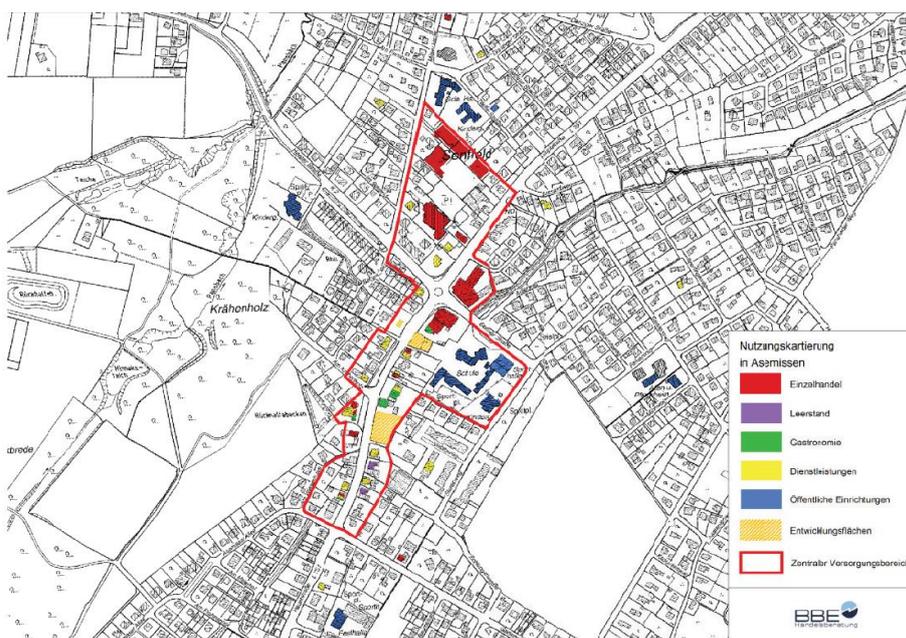
Fazit

6.1.7 ZVB Asemissen

Der zur Gemeinde Leopoldshöhe gehörende Ortsteil Asemissen verfügt über eigenständige Versorgungsstrukturen, die sich überwiegend entlang der Hauptstraße anordnen. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von der Gartenstraße im Süden bis etwa auf Höhe des Bussardweges im Norden. Der Vorhabenstandort in Hillegossen befindet sich in einer Entfernung von etwa 6 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 43: Räumliche Abgrenzung – ZVB Asemissen



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Leopoldshöhe, 2011

Das Nebenzentrum Asemissen übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil sowie unmittelbar angrenzende kleinteilig strukturierte Siedlungsbereiche. Magnetbetriebe innerhalb des Ortszentrums sind zwei Supermärkte, eine Discountfiliale sowie ein Sonderpostenmarkt. Ergänzt wird das Angebot durch einige kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und Gemeinbedarfseinrichtungen. Während sich neben Dienstleistungen und Gastronomie die kleinflächigen Angebotsstrukturen, wie beispielsweise Ladenhandwerk und Apotheken, im südlichen Bereich befinden, konnte sich weiter nördlich im Bereich Hahnenkamp eine Agglomerationslage etablieren. Die bandartige und weitläufige Struktur des Zentrums lässt einen nur geringen Zentrencharakter ohne größere Verweilqualitäten zu.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 44: Fotos ZVB Asemissen



Quelle: eigene Fotos

Neben dem Sonderpostenmarkt MAGOWSKY stellen die großflächigen nahversorgungsrelevanten Anbieter EDEKA, REWE und ALDI die wesentlichen Magnetbetriebe und Frequenzbringer innerhalb des Ortszentrums Asemissen dar.

Der inhabergeführte EDEKA-Markt, in der Ortsmitte zentral am Kreisverkehr gelegen, präsentiert sich weitestgehend wettbewerbsfähig.

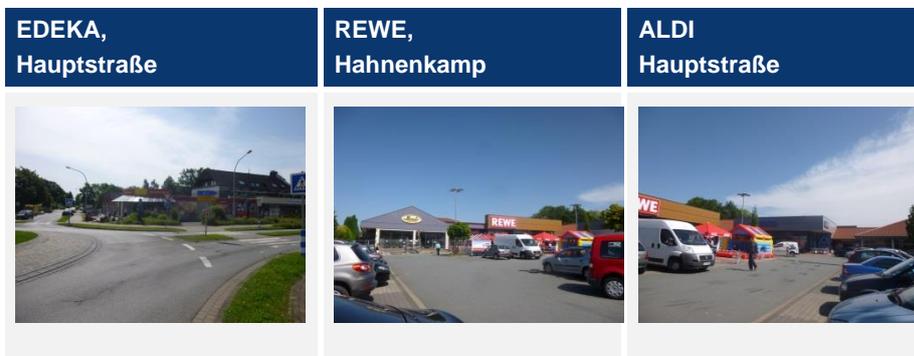
Die Märkte von REWE (inkl. separatem Getränkemarkt) und ALDI am Hahnenkamp profitieren von ihrer Standortkooperation und den damit einhergehenden Verbundeffekten.

Magnetbetriebe

EDEKA

REWE, ALDI

Abb. 45: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im ZVB Asemissen 12 Betriebe mit etwa 4.600 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung als sehr gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

KURZBEURTEILUNG

- Der Angebotsbesatz in Asemissen mit Schwerpunkt Nahversorgung stellt sich als sehr leistungsfähig dar.
- Das Nebenzentrum Asemissen kann seiner Versorgungsfunktion gerecht werden. Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation kann daher als gut eingestuft werden.

6.1.8 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer überwiegend siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hervorzuheben sind als integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung beispielsweise die beiden Discountfilialen des Betreibers NETTO an der Detmolder Straße sowie an der Alten Detmolder Straße. Beide verfügen über discount- und betreibertypische Betriebsanlagen und können teilweise eine wohnungsnahere Versorgungsfunktion für ihr Umfeld übernehmen. Den beiden Standorten ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld allerdings keine besondere Schutzwürdigkeit zugeordnet worden.

Sonstige integrierte
Lagen

NETTO-Märkte

Abb. 46: Beispiele für integrierte Standortlagen

Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

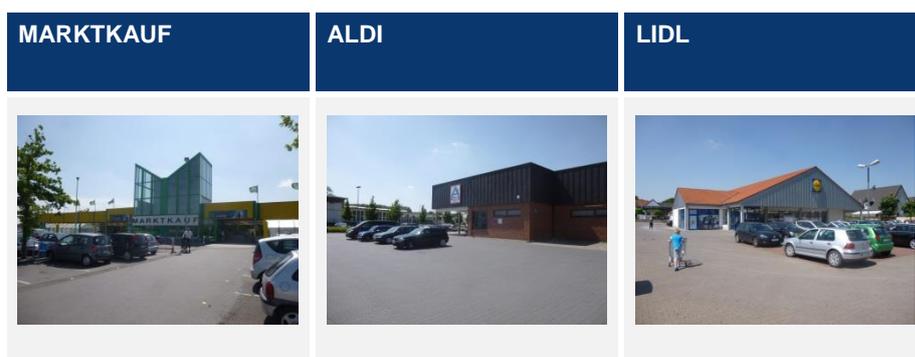
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung relevant sind.

Hierbei handelt es sich zum einen um die Anbieter am Sonderstandort Oldentruper Kreuz. Größter Anbieter am Standort ist ein leistungsfähiges SB-Warenhaus des Betreibers MARKTKAUF ergänzt um einen TOOM-Baumarkt und weitere Fachmärkten (u. a. TAKKO). Im unmittelbaren Umfeld an der Oldentruper Straße konnten sich zudem zwei Lebensmitteldiscounter der Betreiber LIDL und ALDI etablieren. Die hier ansässigen Betriebsstätten befinden sich in leistungsfähigen und auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten Betriebsanlagen.

SO Oldentruper Kreuz

Abb. 47: Sonderstandort Oldentruper Kreuz



Quelle: eigene Fotos

Darüber hinaus umfasst der Untersuchungsraum den Sonderstandort an der Otto-Brenner-Straße. Hier befinden sich in Agglomerationslage u. a. das SB-Warenhaus REAL gemeinsam mit weiteren nicht projektrelevanten Fachmärkten wie B.O.C. Das SB-Warenhaus erschließt aufgrund seiner Dimensionierung und Standortlage einen stadtbezirksübergreifenden Einzugsbereich.

SO Otto-Brenner-Straße

Abb. 48: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße

Quelle: eigene Fotos

6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes

Neben den Angebotsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich teilweise leistungsfähige Angebotsstrukturen, die über eine Funktion als Nahversorger hinausgehen und die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes bestimmen.

Über die bereits erwähnten bzw. kartierten Angebotsstätten der Firmen ALDI und REWE sind es insbesondere die großen Supermärkte bzw. SB-Warenhäuser (z. B. in Sennestadt), welche das wirtschaftliche Einzugsgebiet begrenzen.

Abb. 49: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes

Quelle: eigene Fotos

6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 84 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 27.000 qm Verkaufsfläche erhoben worden.

27.000 qm Verkaufsfläche

Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

Abb. 50: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser	2	2,4%	9.200	34,0%	34.900	29,4%
Supermärkte	7	8,3%	7.550	27,9%	27.100	22,9%
Discountmärkte	9	10,7%	6.700	24,8%	35.700	30,1%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	36	42,9%	1.400	5,2%	7.550	6,4%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	13	15,5%	1.000	3,7%	8.300	7,0%
sonstige Angebotsformen*	17	20,2%	1.200	4,4%	5.000	4,2%
Gesamt	84	100,0%	27.050	100,0%	118.550	100,0%

* 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

Hiervon befinden sich im wirtschaftlichen Einzugsbereich des Planvorhabens 39 Betriebe mit insgesamt etwa 7.500 qm Verkaufsfläche, so dass die Verkaufsflächenausstattung mit knapp 0,3 qm / Einwohner hier unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von etwa 0,45 qm VKF je Einwohner liegt.

Verkaufsflächen-
ausstattung EZG

6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

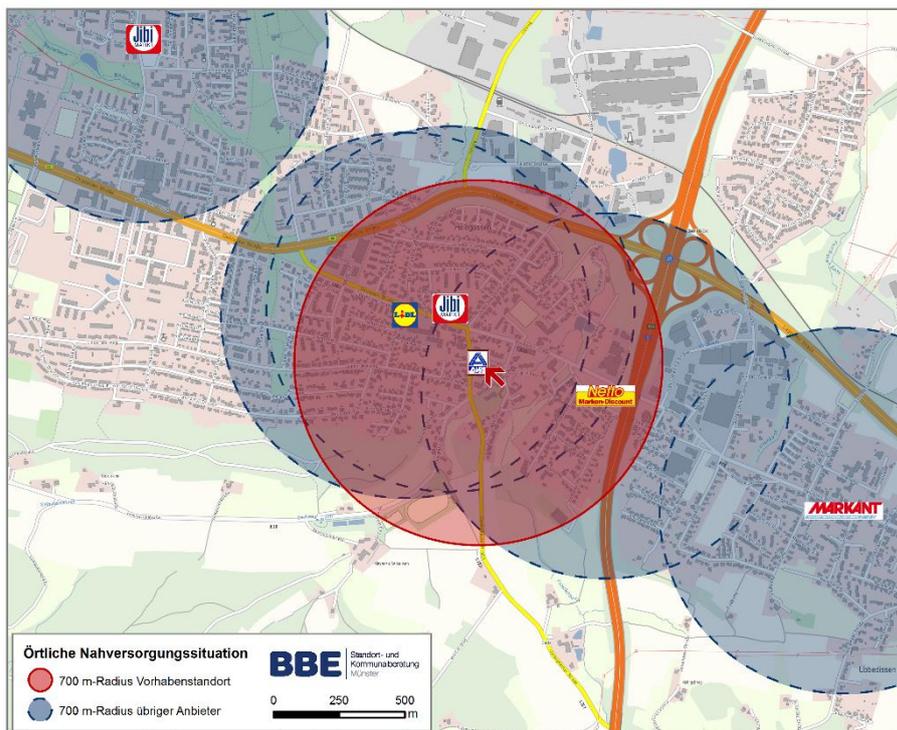
Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf den gesamten Untersuchungsraum verteilte Super- und Verbrauchermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten als auch kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere 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-Radius²⁴ gezogen worden.

Fußläufige
Erreichbarkeit

²⁴ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Abb. 51: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hillegossen



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Es besteht im Untersuchungsraum bzw. im Stadtteil Hillegossen insgesamt eine gute räumliche Versorgung, wenngleich einzelne räumliche Versorgungslücken (u. a. im westlichen Bereich des Lipper Hellweges) zu identifizieren sind.

Auf die Angebote innerhalb zentraler Versorgungsbereiche entfällt im Bielefelder Stadtgebiet derzeit ein Anteil von knapp 30 % der Flächen. Die übrigen Angebote befinden sich neben den sonstigen, überwiegend solitären Standortlagen mit rd. 60 % schwerpunktmäßig an großformatigen Sonderstandorten außerhalb der Zentren sowie ohne unmittelbaren Wohngebietsbezug. Bei Maßnahmen der Bestandssicherung sowie etwaigen Neuentwicklungen kommt der Stärkung der flächendeckenden, wohnortnahen Versorgungsstrukturen durch eine Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine hohe Bedeutung zu.

Räumliche Verteilung

Hoher Anteil an
Sonderstandorten

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar, 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. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

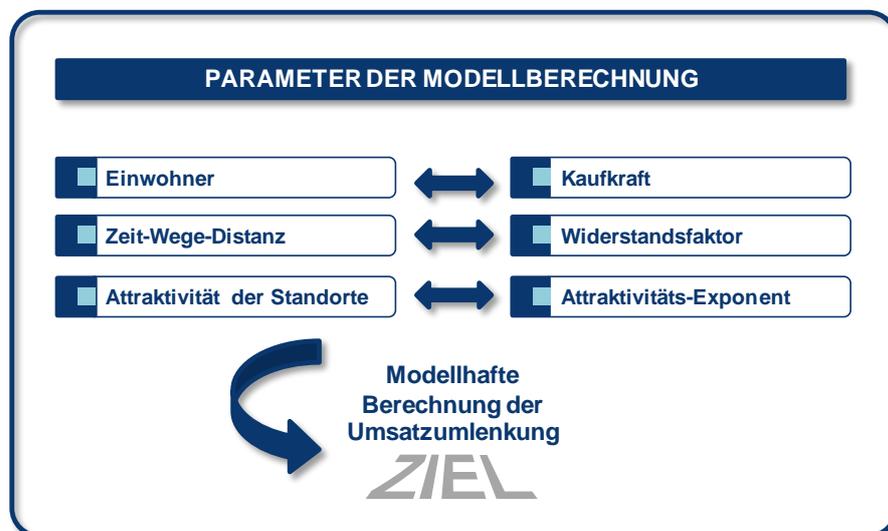
Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Modellparameter

Abb. 52: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

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 Rechtsprechung²⁵ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Neue Verflechtungen

²⁵ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehender 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).

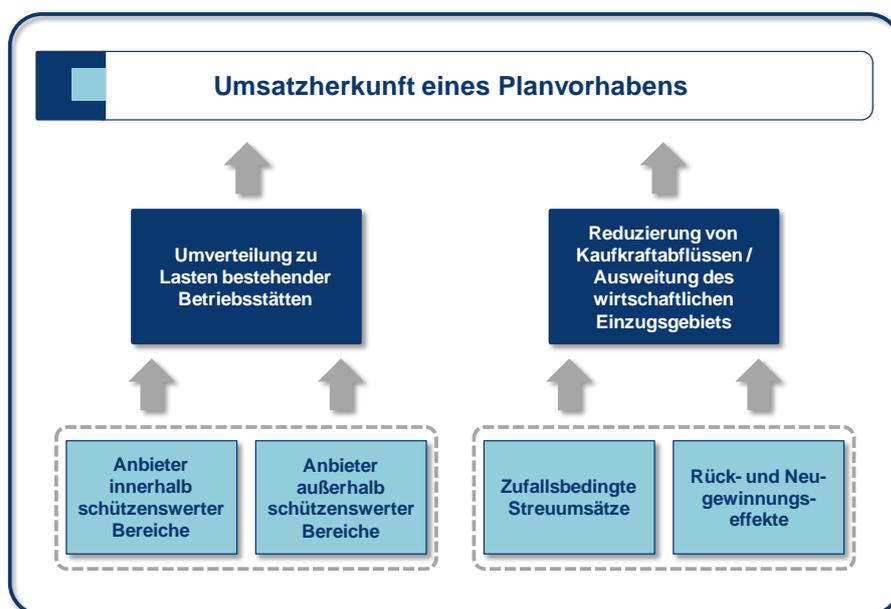
vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

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

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

Streuumsätze

Abb. 53: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

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

Wirkungszusammenhänge

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

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

7.3 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandels-großvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen 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-Studie²⁶ 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.²⁷ Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.²⁸ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird zudem die Frage eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger

Städtebauliche
Betrachtung

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

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

²⁸ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²⁹

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

Funktionsstörung

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung 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

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 11,7 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo).

Maximal 11,7 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente einzuordnen.

²⁹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

7.4 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

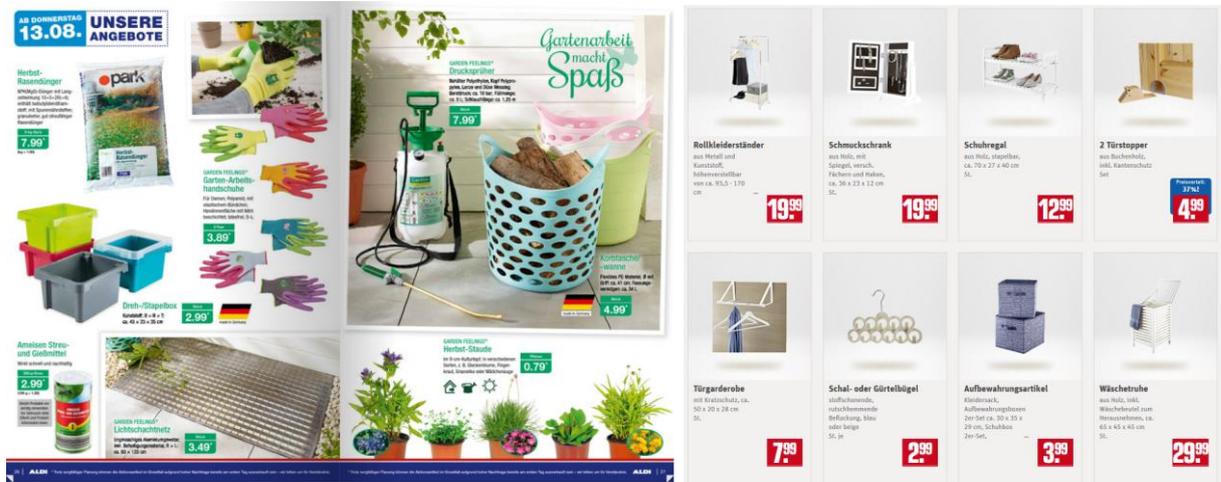
Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere 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, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

Abb. 54: Beispiel Randsortimente



Quelle: Websites der Firma ALDI und REWE, 2015

In den Abbildungen 12 bis 15 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch 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 917.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentschwerpunkt 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 vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsfächengrößen 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. Zudem wird im betreffenden Bebauungsplan der Anteil zentrenrelevanter Sortimente gemäß Bielefelder Sortimentsliste auf max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Keine Differenzierung
möglich

7.5 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen 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 herleitbar³⁰, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

³⁰ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

Abb. 55: Umlenkungswirkungen³¹

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
C-Zentrum - ZVB Hillegossen	9	2.150	12.650	2.476	19,6%	2.243	17,8%
D-Zentrum - ZVB Ubbedissen	6	1.000	4.600	504	10,9%	457	9,9%
D-Zentrum - ZVB Stieghorst	7	1.350	5.850	405	6,9%	367	6,3%
ZVB HZ Oerlinghausen	10	1.700	7.500	393	5,2%	356	4,8%
sonstige Standortlagen im EZG	6	1.000	4.500	876	19,5%	794	17,7%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
D-Zentrum - ZVB Sieker	3	100	700	---	---	---	---
SO Otto-Brenner-Straße	5	3.600	16.300	1.095	6,7%	992	6,1%
SO Oldentruper Kreuz	6	7.400	30.050	2.183	7,3%	1.978	6,6%
ZVB NVZ Oerlinghausen-Südstadt	6	2.000	8.500	452	5,3%	410	4,8%
ZVB Asemissen	12	4.550	19.000	676	3,6%	612	3,2%
sonstige Standortlagen im U-Raum	13	1.900	6.750	575	8,5%	521	7,7%
Streuumsätze	---	---	---	1.075		974	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

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

³¹ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.4)

8 Städtebauliche Bewertung

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 Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein³²:

- 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 hinsichtlich 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

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

³² BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

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

Abwägungsrelevante
Spannbreite

8.1 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 absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem C-Zentrum Hillegossen zu Umlenkungseffekten von maximal 19,6 % der Bestandsumsätze. Hierbei handelt es sich um die absatzwirtschaftliche Umverteilung gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des Zentrums. Die Umlenkungswirkungen liegen oberhalb der definierten Schwellenwerte.

C-Zentrum Hillegossen

Der Drogeriemarkt DM steht nur mittelbar im Wettbewerb mit den Vorhabenplanungen. Auch der LIDL-Markt als einer der beiden Marktführer im Discountsegment ist bereits heute der Wettbewerbssituation durch die bestehende Filiale des Mitbewerbers ALDI ausgesetzt. Die Anbieter stellen einen modernen und leistungsfähigen Verbundstandort dar, der von seiner Agglomerationslage auch zu den weiteren Fachmärkten am Standort profitiert. Absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen durch die Attraktivitätssteigerung der bestehenden Betriebsstätte sowie den Markteintritt eines zusätzlichen Wettbewerbers im Lebensmittelbereich sind allerdings nicht auszuschließen. Da es sich insgesamt aber um wettbewerbsfähige Angebotsstrukturen handelt, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen.

LIDL, DM

Umverteilungseffekte ergeben sich im Besonderen gegenüber dem örtlichen JIBI-Markt, dessen absatzwirtschaftliche Betroffenheit bei Vorhabenrealisierung oberhalb von 20 % liegen wird. Der JIBI-Markt verfügt am Standort allerdings über eine Betriebsanlage, die hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung sowie auch der weiteren Anlagen- und Objekteigenschaften nur noch sehr eingeschränkt wettbewerbsfähig ist. Der geplante Vollsortimenter wird dem bestehenden Anbieter hinsichtlich dieser Eigenschaften daher deutlich überlegen sein. Ein Marktaustritt des bestehenden Anbieters ist bei Markteintritt eines zusätzlichen Vollsortimenters innerhalb des Zentrums nicht gänzlich auszuschließen.

JIBI

Allerdings handelt es sich aufgrund der Standortlage des Planvorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen um Wettbewerb innerhalb der gleichen Standortkategorie, so dass die Umlenkungseffekte städtebaulich abwägungsfähig sind. So würde sich die versorgungsstrukturelle Angebotssituation auch bei einer Betriebsaufgabe des JIBI-Marktes infolge der Vorhabenrealisierung nicht verschlechtern. Das Planvorhaben leistet trotz wettbewerblicher Beeinträchtigungen eines bestehenden Anbieters einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und wettbewerbsfähigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen. Städtebaulich negative Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich sind nicht herzuleiten.

Es ist zudem zu erwarten, dass die Fortführung der Betriebsstätte des JIBI-Marktes nach Übernahme durch die Bunting-Gruppe auch ohne die Realisierung des Planvorhabens im Rahmen ihrer betrieblichen Entscheidungen sicherlich kritisch geprüft wird.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem D-Zentrum Ubbedissen (Nahversorgungszentrum) finden sich in einer maximalen Größenordnung von 10,9 % der Bestandsumsätze und damit oberhalb der Schwellenwerte.

D-Zentrum Ubbedissen

Die Umlenkungseffekte entfallen hierbei, bedingt durch die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters, im Wesentlichen auf den innerhalb des Nahversorgungszentrums ansässigen Supermarkt MARKANT. Dieser stellt sich in einer grundsätzlich marktgerechten und wettbewerbsfähigen Betriebsstätte dar und generiert seine Umsätze größtenteils aus den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen. Eine Wettbewerbsverschärfung im nächstgelegenen Zentrum außerhalb dieses wohnortnahen Kerneinzugsbereiches wird zwar absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen, lässt allerdings keine Betriebsaufgabe des Anbieters und damit auch keine städtebaulich negativen Folgewirkungen erwarten.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem D-Zentrum Stieghorst belaufen sich auf maximal 6,9 % der Bestandsumsätze und liegen damit unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

D-Zentrum Stieghorst

Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier der im Umfeld des Quartierszentrums ansässige JIBI-Markt. Dieser ist bereits heute konzeptionell auf die Versorgung des verdichteten Umfeldes in den Wohnquartieren in Stieghorst ausgerichtet, so dass eine Intensivierung des Wettbewerbs außerhalb dieses Nahbereiches sich nur bedingt auswirkt. Der Markt muss sich zudem bereits heute gegenüber dem Wettbewerb mit den großflächigen Angeboten im erweiterten Umfeld, insbe-

sondere am Standort Oldentruper Kreuz, behaupten. Negative städtebauliche Folgen für das Zentrum bzw. die wohnortnahe Versorgung in Stieghorst sind nicht abzuleiten.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Hauptzentrum der Nachbarstadt Oerlinghausen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 5,2 % unterhalb definierter Schwellenwerte.

Hauptzentrum
Oerlinghausen

Für den dort ansässigen Vollsortimentsanbieter JIBI sind zwar Umlenkungseffekte zu erwarten, eine nachhaltige Betroffenheit dieser strukturprägenden Betriebsstätte sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich allerdings nicht ableiten. Vielmehr liegen für die Anbieter JIBI sowie auch ROSSMANN Erweiterungs- bzw. Verlagerungsplanungen innerhalb des Zentrums vor, so dass diese sich am Standort entwickeln können.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen bewegen sich bei max. 19,5 % der Bestandsumsätze und damit oberhalb der definierten Schwellenwerte.

Sonstige Standortlagen -
EZG

Neben den absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen bei sonstigen auf das wirtschaftliche Einzugsgebiet räumlich verteilten Angebotsstätten wie z. B. Tankstellen und Kiosken ist der in Hillegossen an der Alten Detmolder Straße ansässige Discountmarkt des Betreibers NETTO als Solitärstandort der Nahversorgung von der Vorhabenplanung betroffen. Wenngleich sich das Unternehmen als Markendiscoun- ter mit seinen eher schlanken Kostenstrukturen erfolgreich als die Nummer 3 im Discountsegment etabliert hat, kann eine Betriebsaufgabe des NETTO-Marktes mittelfristig nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hieraus ergäben sich aber keine negativen Folgewirkungen im Sinne einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

So ist der wohnungsnaher, fußläufige Versorgungsradius des Anbieters größtenteils deckungsgleich mit denen der Anbieter in den Zentren Hillegossen und Ubbedissen (vgl. Abb. 53).

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem D-Zentrum Sieker im erweiterten Untersuchungsraum belaufen sich unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Diese lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den Sonderstandorten Otto-Brenner-Straße und Oldentruper Kreuz innerhalb des erweiterten Untersuchungsraumes bewegen sich bei max. 6,7 % bzw. 7,3 % und

D-Zentrum Sieker

Sonderstandorte
Otto-Brenner-Straße &
Oldentruper Kreuz

somit in etwa auf Höhe des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 7 %.

Bedingt durch eine veränderte Einkaufsorientierung innerhalb des Untersuchungsraumes werden absatzwirtschaftliche Einbußen auch für die an den beiden Standorten ansässigen großformatigen Anbieter REAL (Otto-Brenner-Straße) sowie MARKTKAUF, ALDI und LIDL (Oldentruper Kreuz) nicht ausbleiben. Hierbei handelt es sich allerdings um sehr leistungsfähige Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Standortlagen, die von einer insgesamt eher schwachen Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtbezirkes profitieren. Die absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen ergeben sich damit aus einer möglichen Umorientierung der Verbraucher, so dass bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus verringert werden. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der flächendeckenden, wohnortnahen Versorgungsstrukturen lassen sich hieraus jedoch nicht herleiten, zumal diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt zu Umlenkungseffekten von maximal 5,3 % der Bestandsumsätze. Etwaige negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

NVZ Oerlinghausen-
Südstadt

Die örtlichen Anbieter ALDI und NETTO verfügen über discounttypische und weitestgehend marktgerechte Betriebsanlagen und sind so im Discountbereich wettbewerbsfähig aufgestellt, so dass sich in diesem Bereich keine Betriebsaufgaben herleiten lassen. In der Oerlinghauser Südstadt bestehen zudem Planungen für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters. Diese sind allerdings noch nicht planungsrechtlich abgesichert. Städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen der Nachbarkommune sind aus den genannten Umlenkungseffekten nicht herzuleiten.

- Für den zentralen Versorgungsbereich Asemissen der Nachbargemeinde Leopoldshöhe liegen die Umlenkungseffekte mit rd. 3,6 % der Bestandsumsätze deutlich unterhalb der Schwellenwerte. Eine Beeinträchtigung der örtlichen leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen ist hieraus nicht abzuleiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im erweiterten Untersuchungsraum belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 8,5 % oberhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 7 %.

ZVB Asemissen

Sonstige Standortlagen
– U-Raum

Ähnlich wie bei den sonstigen Standortlagen im wirtschaftlichen Einzugsbereich entfällt neben absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem räumlich auf den Untersuchungsraum verteilten, überwiegend kleinteiligen Besatz ein Teil der Umlenkungseffekte auf den Discountmarkt NETTO an der Detmolder Straße. Dieser ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept allerdings explizit nicht in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen worden. Auch wurde ihm keine sonstige Versorgungsfunktion zugewiesen. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum REAL-Markt am Sonderstandort Otto-Brenner-Straße ist dieser bereits heute dem Wettbewerb großformatiger, leistungsfähiger Anbieter ausgesetzt, so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung durch Entwicklungen außerhalb des unmittelbaren Nahbereiches nur bedingt auswirken wird.

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Planvorhaben resultieren gegenüber dem Anbieter JIBI innerhalb des Zentrums Hillegossen deutliche absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte, die eine Betriebsaufgabe des Anbieter nicht ausschließen lassen. Allerdings handelt es sich innerhalb der gleichen Standortkategorie um wettbewerbliche Beeinträchtigungen.
- Die versorgungsstrukturelle Angebotssituation würde sich auch bei einer möglichen Betriebsaufgabe des JIBI-Marktes nicht verschlechtern. Das Planvorhaben leistet einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und wettbewerbsfähigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen. Städtebaulich negative Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind daraus nicht herzuleiten.
- Für die schützenswerten Bereiche im Bielefelder Stadtgebiet sowie in den angrenzenden Nachbarkommunen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten der zentralen Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung abgeleitet werden.

Zwischenfazit

8.2 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrach-

Vorschädigungen durch den Bestand?

tung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,³³ 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.³⁴

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbesondere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits 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 bereits 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 bereits 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 Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, inwieweit mögliche Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

Eine Prüfung hat sich daher an den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Es ist von der tatsächlichen 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 und Standorten vertreten sind.

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,

Vorschädigungen?

Bedeutung für Versorgungsstrukturen

Einordnung der tatsächlichen Situation

Anhaltspunkte für Vorschädigungen

³³ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

³⁴ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Für das Vorhaben ist zunächst festzustellen, dass es sich bei dem zu erweiternden Betrieb um einen bestehenden Lebensmittelanbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des Typs C handelt.

Bestandteil ZVB

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass durch die örtlichen Anbieter auch innerhalb der übrigen Zentren eine gute, überwiegend flächendeckende Versorgung gewährleistet wird. Auch besteht ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.4). Das Planvorhaben trägt insgesamt zu einer Sicherung und einem weiteren Ausbau der Versorgungsstrukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den großformatigen Angebotsstrukturen an nicht integrierten Sonderstandorten bei (siehe Kap. 6.5). Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht ableiten.

Keine Vorschädigungen

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

Zwischenfazit

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

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 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 unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Nachfolgende, gesamtstädtische Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept u. a. definiert worden³⁵:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d. h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele und Grundsätze abgelei-

Zielvorstellungen für
Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

³⁵ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2008, S. 48

tet worden. Ziele und Grundsätze für den zentralen Versorgungsbereich Hillegossen sind demnach³⁶:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der Grundsatz 1 für die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gibt u. a. vor, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) liegen sollen:

„Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren) der Stadt Bielefeld liegen [...].“³⁷

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das C-Zentrum Hillegossen³⁸ und stellt damit einen für die Planungen im Bereich der Nahversorgung privilegierten Standortbereich dar. Das Planvorhaben entspricht damit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen.

Einordnung
Planvorhaben

ZWISCHENFAZIT

- Das Planvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zwischenfazit

³⁶ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2008, S. 145

³⁷ Vgl. ebd., S. 48 ff.

³⁸ Die parzellenscharfe Abgrenzung erfasst den Planbereich des Vorhabens derzeit nicht vollständig. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen orientiert sich am Verlauf der Detmolder und Oerlinghauser Straße als zentrale Erschließungsachsen und den hier angrenzenden Einzelhandelslagen. Der geplante Einzelhandel soll entsprechend im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts über die Oerlinghauser Straße erschlossen werden und ist somit dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Der infolge der geplanten Umstrukturierung künftig großflächige Einzelhandelsstandort entspricht damit in Bezug auf Lage und Ausrichtung der Zielsetzung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ 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 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

LEP –
Sachlicher Teilplan

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtigungsverbot 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 eines räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches ist somit die zentrale Vorschrift (Ziel 2) des LEP erfüllt. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots (Ziel 3) wird auf die Ausführungen des hier vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Einhaltung Ziele 2 & 3

ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Vorgaben der Landesplanung.

Zwischenfazit

10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Beurteilung einer großflächigen Erweiterungsplanung eines Discountmarktes sowie der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bielefelder Stadtteil Hillegossen. Die Untersuchungen kommen zu nachfolgenden Bewertungen der Vorhabenplanung:

Realisierung Verbundstandort

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem C-Zentrum Hillegossen zu Umlenkungseffekten von maximal 19,6 % der Bestandsumsätze. Aus dem Markteintritt eines zusätzlichen Vollsortimenters resultieren gegenüber dem Anbieter JIBI innerhalb des Zentrums Hillegossen deutliche absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte, so dass eine Betriebsaufgabe des Anbieters nicht auszuschließen ist.

Allerdings handelt es sich aufgrund der Standortlage des Planvorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hillegossen um Wettbewerb innerhalb der gleichen Standortkategorie, so dass die Umlenkungseffekte städtebaulich abwägbar sind. Die versorgungsstrukturelle Angebotssituation würde sich auch bei einer Betriebsaufgabe des JIBI-Marktes nicht verschlechtern. Das Planvorhaben leistet trotz der wettbewerblichen Beeinträchtigung einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und wettbewerbsfähigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hillegossen. Städtebaulich negative Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich sind daher nicht herzuleiten.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem D-Zentrum Ubbedissen finden sich in einer maximalen Größenordnung von 10,9 % und entfallen hierbei im Wesentlichen auf den innerhalb des Nahversorgungszentrums ansässigen Supermarkt MARKANT. Da sich dieser in einer grundsätzlich marktgerechten und wettbewerbsfähigen Betriebsstätte präsentiert und bereits heute eine Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernimmt, lässt sich aus einer Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses wohnortnahen Kerneinzugsbereiches keine Betriebsaufgabe des Anbieters und damit auch keine städtebaulich negativen Folgewirkungen ableiten.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den weiteren zentralen Versorgungsbereichen im Bielefelder Stadtgebiet (D-Zentren Stieghorst und Sieker) sowie auch in den Nachbarkommunen Oerlinghausen (HZ Oerlinghausen, NVZ Oerlinghausen-Südstadt) und Leopoldshöhe (ZVB Asemissen) liegen, sofern messbar, unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Städtebauliche Fol-

gewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten der Zentren sind hieraus nicht herzuleiten. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen ist nicht abzuleiten.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen bewegen sich bei max. 19,5 % der Bestandsumsätze im wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. 8,5 % im erweiterten Untersuchungsraum. Hieraus lassen sich jedoch keine negativen Folgewirkungen im Sinne einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen ableiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den nicht schützenswerten Standortlagen (hier: Sonderstandorte) sind zunächst wettbewerblicher Art und somit städtebaulich abwägbar. Auch ist angesichts der großformatigen, leistungsfähigen Angebotsstrukturen nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld sowie auch den Vorgaben der Landesplanung.
- Die Vorhabenplanung kann aufgrund ihrer Standortlage einen wesentlichen Beitrag zur Bestandssicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches des Typs C leisten.

Münster, 20.08.2015

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	5
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	9
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	10
Abb. 4: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	11
Abb. 5: Lage im Raum.....	13
Abb. 6: Fotos Standortumfeld.....	14
Abb. 7: Regionalplan	15
Abb. 8: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	16
Abb. 9: Fotos Planstandort.....	17
Abb. 10: Anlagen- Objektplanung	18
Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Vollsortimenters	19
Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens - Lebensmitteldiscounter	20
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	21
Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Backshops.....	22
Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	25
Abb. 16: 5-Min-Fahrzeitisochrone	26
Abb. 17: Radiale Abgrenzung (r=1,5 km) betreibergleicher Märkte ALDI	27
Abb. 18: Radiale Abgrenzung (r=2,5km) betreibergleicher Märkte REWE	27
Abb. 19: Wettbewerbsstrukturen im Umfeld	28
Abb. 20: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	29
Abb. 21: Einkaufsverflechtungen	30
Abb. 22: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	31
Abb. 23: ZVB im Untersuchungsraum.....	33
Abb. 24: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	34
Abb. 25: Regionales Kaufkraftniveau.....	35
Abb. 26: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	36

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum Hillegossen	38
Abb. 28: Fotos C-Zentrum Hillegossen	39
Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	39
Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Ubbedissen	41
Abb. 31: Fotos D-Zentrum Ubbedissen.....	41
Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	42
Abb. 33: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Stieghorst.....	43
Abb. 34: Fotos D-Zentrum Stieghorst	44
Abb. 35: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	44
Abb. 36: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Sieker.....	45
Abb. 37: Fotos D-Zentrum Sieker	46
Abb. 38: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Oerlinghausen.....	47
Abb. 39: Fotos Hauptzentrum Oerlinghausen.....	48
Abb. 40: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	48
Abb. 41: Räumliche Abgrenzung – NVZ Oerlinghausen-Südstadt.....	50
Abb. 42: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	51
Abb. 43: Räumliche Abgrenzung – ZVB Asemissen.....	52
Abb. 44: Fotos ZVB Asemissen	53
Abb. 45: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	53
Abb. 46: Beispiele für integrierte Standortlagen	54
Abb. 47: Sonderstandort Oldentruper Kreuz.....	55
Abb. 48: Sonderstandort Otto-Brenner-Straße	56
Abb. 49: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes.....	56
Abb. 50: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum	57
Abb. 51: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hillegossen	58
Abb. 52: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	60
Abb. 53: Umsatzquellen von Planvorhaben	61
Abb. 54: Beispiel Randsortimente	65

Abb. 55: Umlenkungswirkungen..... 67