



# Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Bielefeld-Oldentrup

- Bericht -

**BBE** | Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19  
Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)  
E-Mail: [info@bbe-muenster.de](mailto:info@bbe-muenster.de)

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im Januar 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung &amp; Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
<b>2 Bedeutung der Nahversorgung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Einordnung in das Planungsrecht .....	5
2.2 Qualität der Nahversorgung .....	6
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	8
2.4 Online-Handel.....	11
<b>3 Planstandort &amp; Planvorhaben</b> .....	<b>14</b>
3.1 Makrostandort.....	14
3.2 Mikrostandort.....	15
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	18
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens .....	20
<b>4 Untersuchungsraum</b> .....	<b>24</b>
<b>5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>35</b>
<b>6 Angebotssituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>38</b>
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum .....	38
6.1.1 C-Zentrum - ZVB Hillegossen.....	38
6.1.2 C-Zentrum Heepen .....	41
6.1.3 C-Zentrum – ZVB Heeper Straße .....	43
6.1.4 D-Zentrum - ZVB Stieghorst .....	46
6.1.5 D-Zentrum - ZVB Sieker .....	48
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum .....	50
6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes.....	52
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	52
<b>7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....	<b>54</b>

---

7.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen .....	54
7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben .....	55
7.3	Exkurs: Randsortimente .....	57
7.4	Umlenkungswirkungen .....	58
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Bewertung .....</b>	<b>60</b>
8.1	Bedeutung von Schwellenwerten .....	60
8.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum .....	63
8.3	Bewertung des Gesamtvorhabens .....	66
<b>9</b>	<b>Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt .....</b>	<b>71</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>75</b>
<b>11</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>77</b>

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

---

# 1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Heepen liegen Planungen zur Erweiterung eines Discountmarktes vor. Die Firma LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG mit Sitz in Paderborn plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte an der Oldentruper Straße in 33719 Bielefeld. Der Discountmarkt soll um rd. 350 qm auf dann 1.350 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächen-erweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Bielefeld bzw. im Untersuchungsraum in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

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

---

Erweiterungsplanung

---

Prüfung nach  
§ 11 Abs. 3 BauNVO

---

Untersuchungsrelevante  
Fragestellungen

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

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

Weitere Bewertungen

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

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Dezember 2016 durch die Firma LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG mit Sitz in Paderborn beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.<sup>1</sup>

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinn- und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informatio-

Datengrundlage

<sup>1</sup> 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.

nen. 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.

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

Sekundärstatistische  
Daten

- 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, 2009

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

Marktforschung

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

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

Primärerhebungen

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

Beurteilung der  
Angebotsstrukturen

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

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

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

Nachfrageanalyse

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.

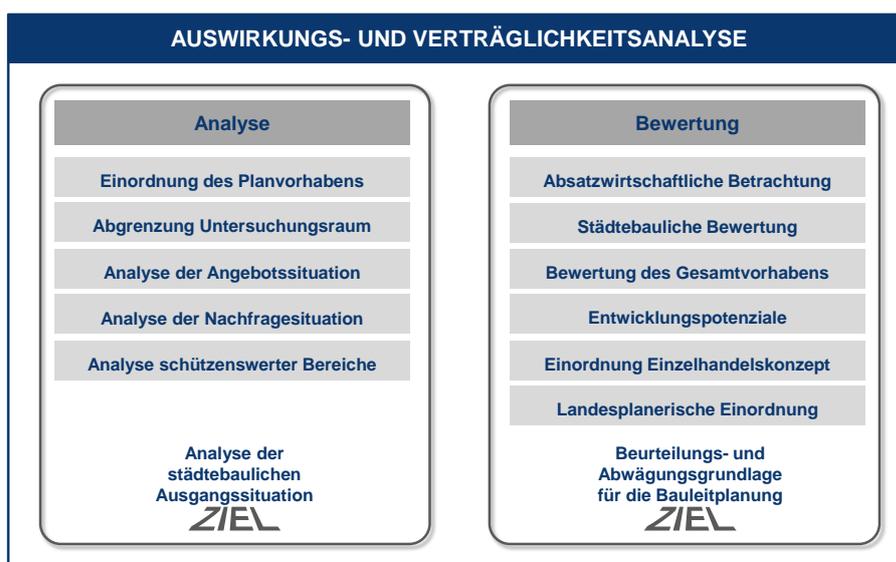
Städtebauliche Analyse

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.

**Abb. 1: Vorgehensweise**



Quelle: eigene Darstellung

## 2 Bedeutung der Nahversorgung

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

### 2.1 Einordnung in das Planungsrecht

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

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:

Qualitätsmerkmale  
Nahversorgung

- die Vielfalt der Versorgungsangebote

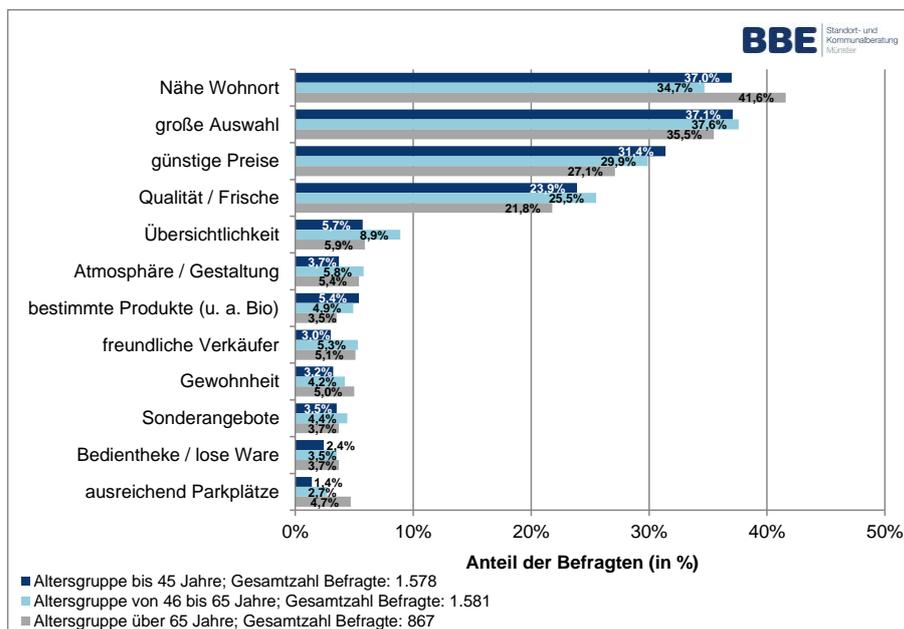
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die sogenannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.<sup>4</sup>

sog. 35 %-Regel

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

**Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes**



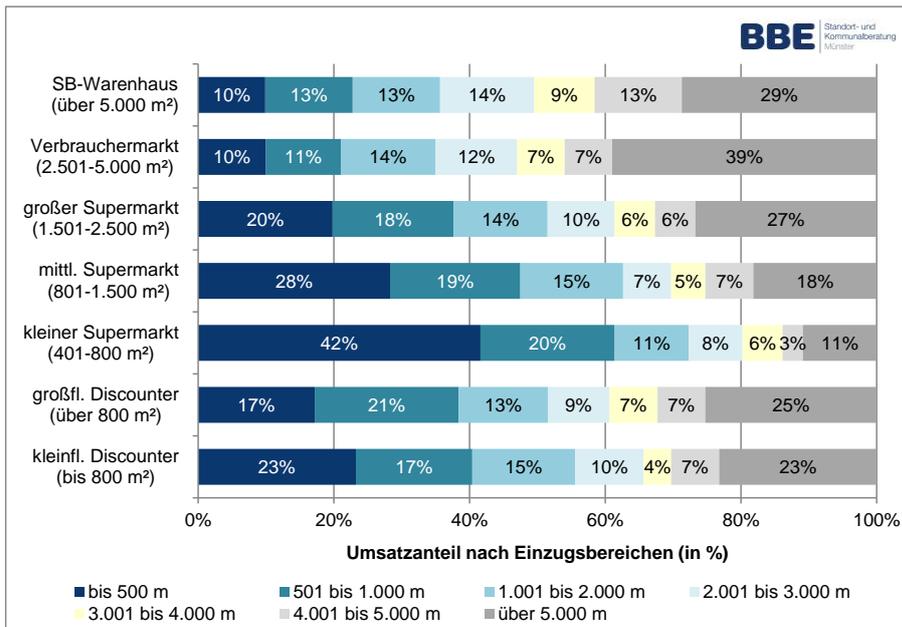
Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

<sup>4</sup> Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

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

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



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

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

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

### 2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

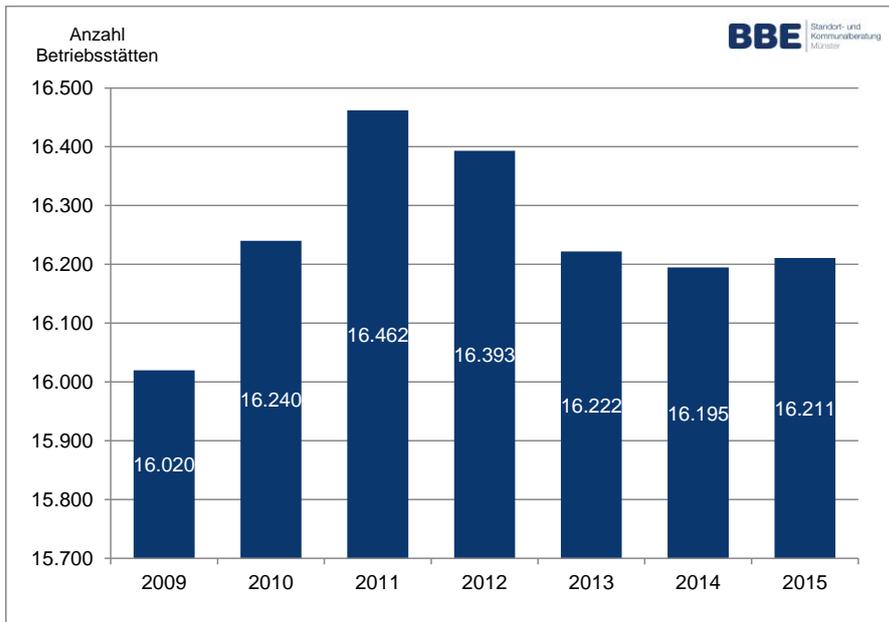
Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich ge-

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

ringförmige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2011 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

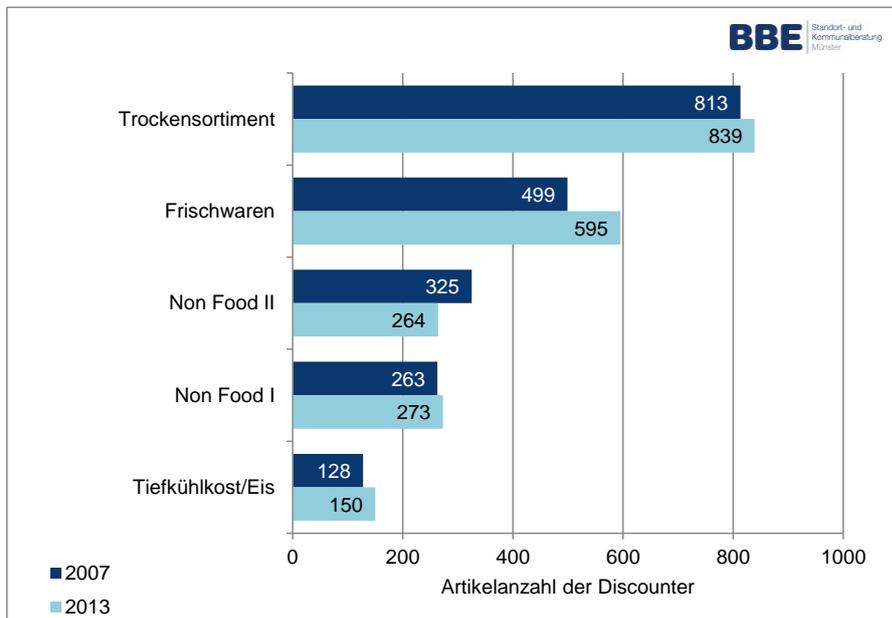
**Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscontnern**



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben bei Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl bei Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Veränderte  
Sortimentsgestaltung

**Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern**

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind u. a. gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung der Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder

Steigende Verkaufsflächenansprüche

- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl<sup>5</sup> führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

Auch wenn aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

---

Veränderte  
Flächenleistungen

---

worst-case-Ansatz

## 2.4 Online-Handel

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

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

---

Bedeutungszuwachs  
Online-Handel

---

Online-Handel mit  
Lebensmitteln

---

<sup>5</sup> Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

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

Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin und München besteht seit Mai 2016 über AMAZON NOW auch ein Expressversand (Lieferung innerhalb von 1-2 Stunden) im Frischesegment, und somit von Produkten, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Der Lieferservice AMAZON FRESH ist in Deutschland allerdings bislang noch nicht am Markt, geplant ist ein Markteintritt aber voraussichtlich für Frühjahr 2017.

AMAZON

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

Gute Nahversorgungssituation in Deutschland

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

Online-Handel mit Nischenprodukten

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

Weitere Vertriebswege mit Mischcharakter

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

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

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

---

Abholservice

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

---

Zukünftige Entwicklung

### 3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte an der Oldentruper Straße in 33719 Bielefeld. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

#### 3.1 Makrostandort

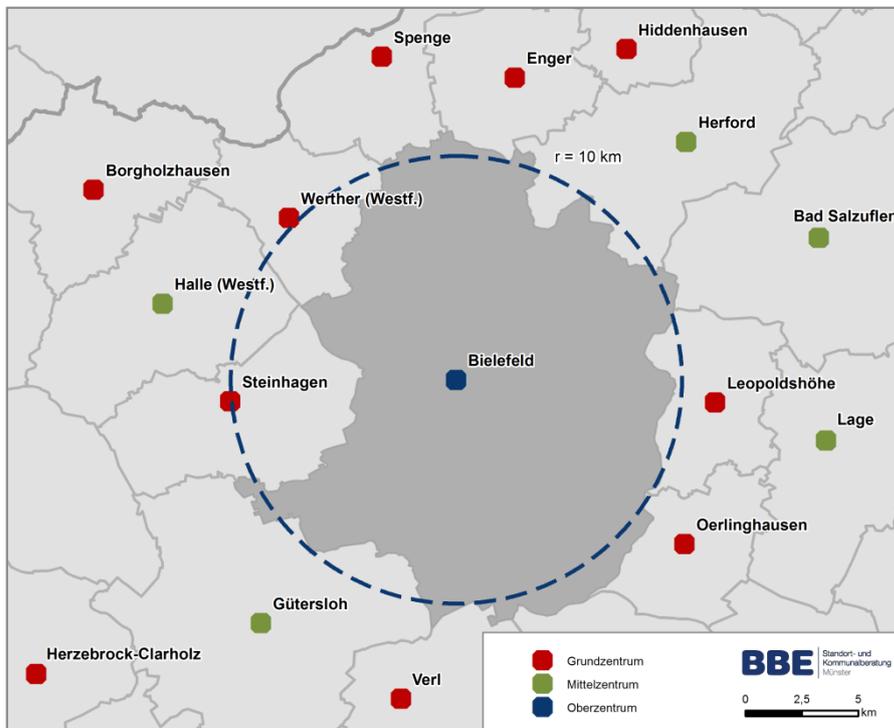
Die Stadt Bielefeld liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Detmold. Nachbarstädte sind im Norden die Städte Spenge, Enger und Herford (alle Kreis Herford), im Osten Bad Salzuflen, Leopoldshöhe und Oerlinghausen (alle Kreis Lippe) sowie im Süden bzw. Westen die Städte Schloß Holte-Stukenbrock, Verl, Gütersloh, Steinhagen, 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. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region**



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, wobei die Stadtbezirke in 38 Stadtteile bzw. 92 statistische Bezirke gegliedert sind. Der Planstandort des Untersuchungsvorhabens befindet sich innerhalb des Stadtbezirks Heepen, statistischer Bezirk „95 Oldentrup-Ost und Oldentrup-West“. An den Stadtbezirk grenzt im Westen die Stadtbezirke Jöllenbeck, Schildesche und Mitte, im Süden Stieghorst und Gadderbaum an. Im Osten grenzt der Stadtbezirk an die Nachbarstädte Herford, Bad Salzuflen und Leopoldshöhe.

Stadtgliederung

Zum 30.06.2016 weist die Gesamtstadt 335.643 Einwohner auf<sup>7</sup>, wobei auf den Stadtbezirk Heepen rd. 48.000 Einwohner entfallen. Bei einer Fläche von 38,02 km<sup>2</sup> entspricht die Einwohnerzahl im Stadtbezirk einer Bevölkerungsdichte von 1.263 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Einwohner

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird die Einwohnerzahl bis 2040 auf rd. 336.623 Einwohner ansteigen.

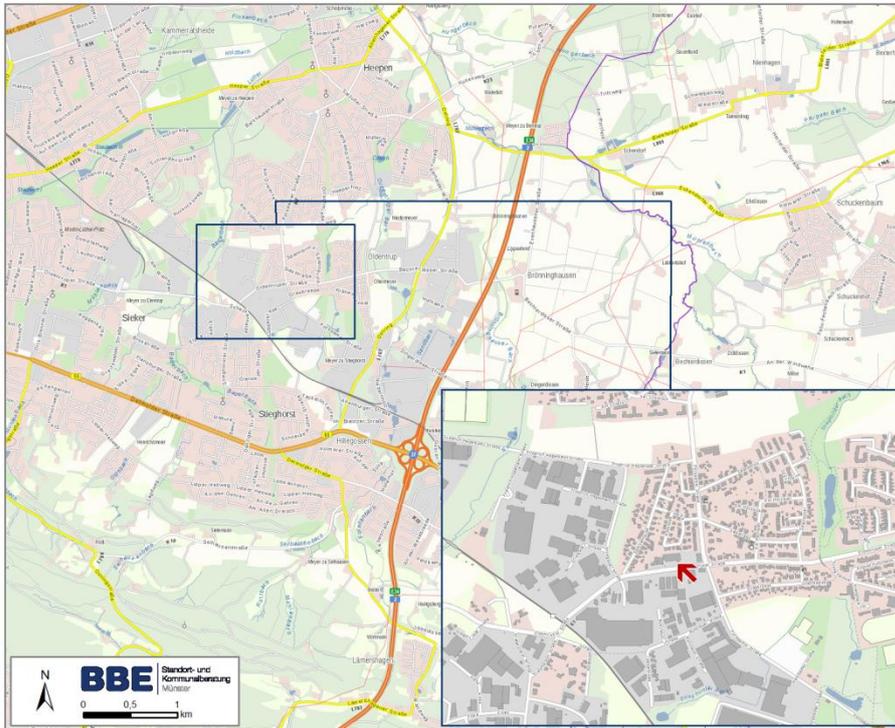
Positive  
Bevölkerungsprognose

### 3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich im südlichen Bereich des Stadtbezirkes Heepen im Übergangsbereich zum Stadtbezirk Stieghorst.

<sup>7</sup> Einwohnermelderegister der Stadt Bielefeld, Stand: 30.06.2016

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Der Planstandort nimmt eine verkehrsgünstige und aus städtebaulicher Sicht teilintegrierte Lage innerhalb des Sonderstandortes Oldentruper Kreuz ein. Die Entfernung zur westlich gelegenen Innenstadt der Stadt Bielefeld beträgt etwa 5 km Fahrdistanz.

Teilintegrierte Lage

Das nähere Standortumfeld wird in nördlicher und östlicher Richtung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einzelnen ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistung oder Gastronomie bestimmt. In westlicher und südlicher Richtung schließt sich eine Mischnutzung mit u. a. weiteren Einzelhandelseinrichtungen bzw. eine gewerbliche Nutzung an.

Standortumfeld

Abb. 8: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

Der Planstandort befindet sich innerhalb des Sonderstandortes „Oldentruper Kreuz“ mit weiteren klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie MARKTKAUF, ALDI, TAKKO, KIK oder SCHUHPARK. Von daher sind im Weiteren entsprechende Agglomerationseffekte zu berücksichtigen

Agglomerationseffekte

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Oldentruper Straße, die in ihrer westlichen Verlängerung einen Anschluss zur Innenstadt herstellt. Über die Potsdamer Straße bzw. Stieghorster Straße besteht eine Anbindung an den Ostring bzw. die südlich gelegene Hauptausfallstraße Detmolder Straße (B 66) und damit mittelbar auch zur Bundesautobahn BAB 2. Der weitere Siedlungsraum von Heepen ist zudem über die nördliche Verlängerung der Potsdamer Straße angebunden.

Einbindung in das  
Verkehrsnetz

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

Regionalplan

**Abb. 9: Regionalplan**



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans III/03 „Oldentruper Kreuz“. Gemäß den Festsetzungen ist der Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 definiert.

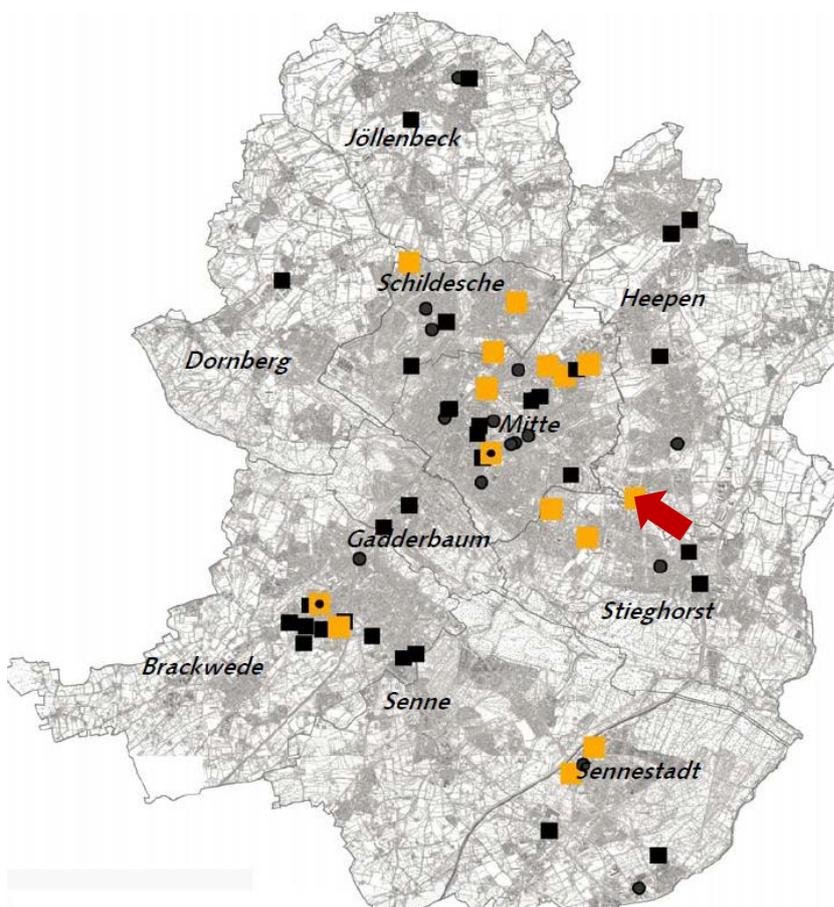
Planungsrechtliche  
Einordnung

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bielefeld ist der Standort des Vor-

Einordnung in das  
Zentrenkonzept

habens aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern und mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 qm<sup>8</sup> als Sonderstandort eingeordnet worden.

**Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept**



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

### 3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage ist hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze aus betrieblicher Sicht wettbewerbsfähig, wenngleich im Zuge betrieblicher Marktanpassungen eine Überplanung des Marktes durch Abriss und Neubau erfolgen soll. Durch Einbeziehung eines östlich angrenzenden Gebäudekörpers (derzeit u. a. JEANS-FRITZ) soll der Discountmarkt mit einer mittlerweile üblichen Dimensionierung neu errichtet werden, um

Stellung und  
Flächenzuschnitt

<sup>8</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009; S. 27 bzw. S. 28

hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

**Abb. 11: Fotos Planstandort**



Quelle: eigene Fotos

Nach Abriss des angrenzenden Gebäudekörpers und Neugliederung der Stellplatzanlage ist die ebenerdige Stellplatzanlage dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 110 – 120 Parkflächen gut bemessen.

Stellplatzangebot

**Abb. 12: Geplante Betriebsanlage**



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Endanbindung

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt auch künftig über zwei separate Zu- und Abfahrten. Während bei der Zufahrt über die Potsdamer Straße nur ein Rechtsein- und -ausbiegen zulässig ist, ist von der Oldentruper Straße ein Ein- und Ausbiegen ohne verkehrstechnische Reglementierungen in alle Richtungen zulässig.

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von den vorbeiführenden Straßen ist aufgrund der verkehrsexponierten Lage des Baukörpers im Kreuzungsbereich Oldentruper Straße / Potsdamer Straße gewährleistet.

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

### 3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

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

Messgröße: Flächenleistung

Für den Bestandsbetrieb wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur oder Angebotsstrukturen ein prognostizierter Bestandsumsatz von rd. 6,2 Mio. € angenommen.

Bestandsbetrieb

**Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes**

Sortiment	Verkaufsfläche	Absatzwirtschaftliche Leistung	
		in € je qm	in Tsd. €
Discounter	in qm		
Gesamt	1.000	6.200	6.200

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

In der Rechtsprechung<sup>9</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.<sup>10</sup> Es wird eine maximale Flächenleistung<sup>11</sup> angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahr-

Flächenleistung

<sup>9</sup> OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

<sup>10</sup> Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

<sup>11</sup> Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

scheinlich ist.<sup>12</sup> Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber LIDL weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal in den vergangenen Jahren eine Flächenleistung von 5.700 € (brutto) pro qm aus. Neuere Veröffentlichungen auf Grundlage der Marktforschungszahlen der GfK sowie TradeDimensions<sup>13</sup> weisen unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse sowie ohne regionale Differenzierungen deutschlandweit einen Wert von 7.220 € pro qm Verkaufsfläche aus. Da aus gutachterlicher Sicht u. a. aufgrund eines teilweise erheblichen Kaufkraftgefälles<sup>14</sup> eine regionale Differenzierung der durchschnittlichen Flächenleistung notwendig erscheint, wird für das Planvorhaben im Sinne eines worst-case-Ansatzes eine maximale Flächenleistung von 6.500 € pro qm angesetzt.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.4). Die aktuelle Rechtsprechung<sup>15</sup> erfordert jedoch eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.<sup>16</sup>

Allerdings werden im Zuge betrieblicher Marktanpassungen (siehe Kap. 2.3) die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet, um so den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl führt damit mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Bewertung  
Gesamtvorhaben

<sup>12</sup> Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

<sup>13</sup> Flächenproduktivitäten im Jahr 2014 auf Basis GfK und TradeDimensions, Veröffentlichung Sept. 2015

<sup>14</sup> So weist z. B. ALDI SÜD eine um 78 % höhere Flächenleistung als ALDI NORD auf, was sicherlich auch auf die Einbeziehung sehr kaufkraftschwacher Regionen insbesondere in den Neuen Bundesländern zurückzuführen ist.

<sup>15</sup> BVerwG, 4 B.72.05

<sup>16</sup> OVG Münster, 10A 1417/07 bzw. 10A 2601/07

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

Worst-case-Ansatz

Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird die maximale Umsatzleistung der zusätzlich geplanten Flächen einschließlich der höheren Ausstrahlungskraft angesetzt.

Erweiterungssaldo

**Abb. 14: 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	263	75%	6.500	1.706	6.200	1.628
Non Food I	42	12%	6.500	273	6.200	260
Non Food II	46	13%	6.500	296	6.200	282
<b>Gesamt</b>	<b>350</b>	<b>100%</b>		<b>2.275</b>		<b>2.170</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 350 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,3 Mio. € generieren.

Maximal 2,3 Mio. €  
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (304 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen<sup>17</sup> den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel<sup>18</sup>) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 46 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein.

Etwa 87 %  
nahversorgungsrelevant

<sup>17</sup> In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

<sup>18</sup> Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3).

## 4 Untersuchungsraum

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

---

Zeit-Wege-Aufwand

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

---

Differenzierung  
nach Fristigkeit

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

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

---

Einflussgrößen

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

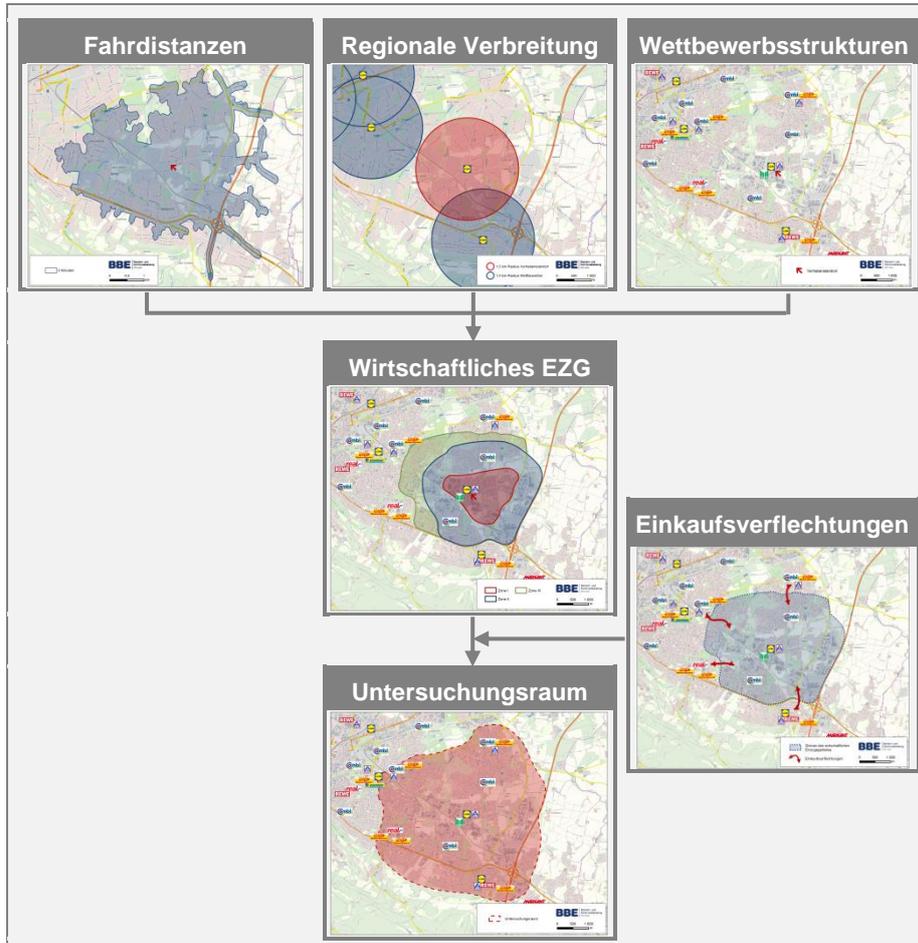
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber determinieren neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor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

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

---

Anhaltspunkte zur  
Festlegung des  
Untersuchungsraumes

- 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 Stadt 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?

**Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes**


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

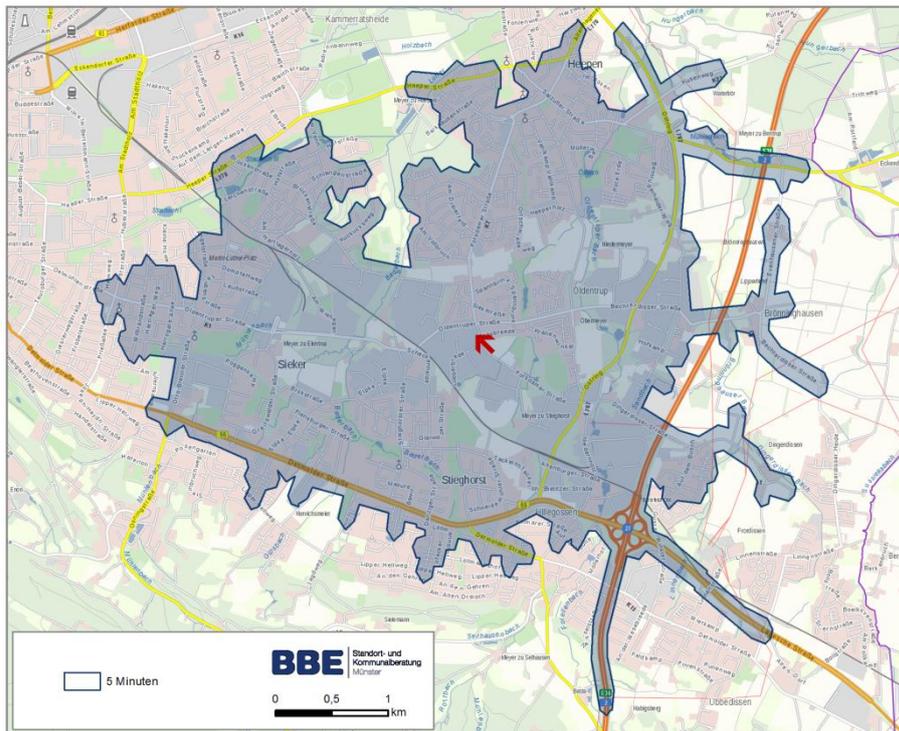
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende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

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius hinzugezogen. Der Standort bzw. das Vorhaben kann in der 5-Min-Fahrtschone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum  
Nahbereich

Anhaltspunkt:  
Fahrdistanzen

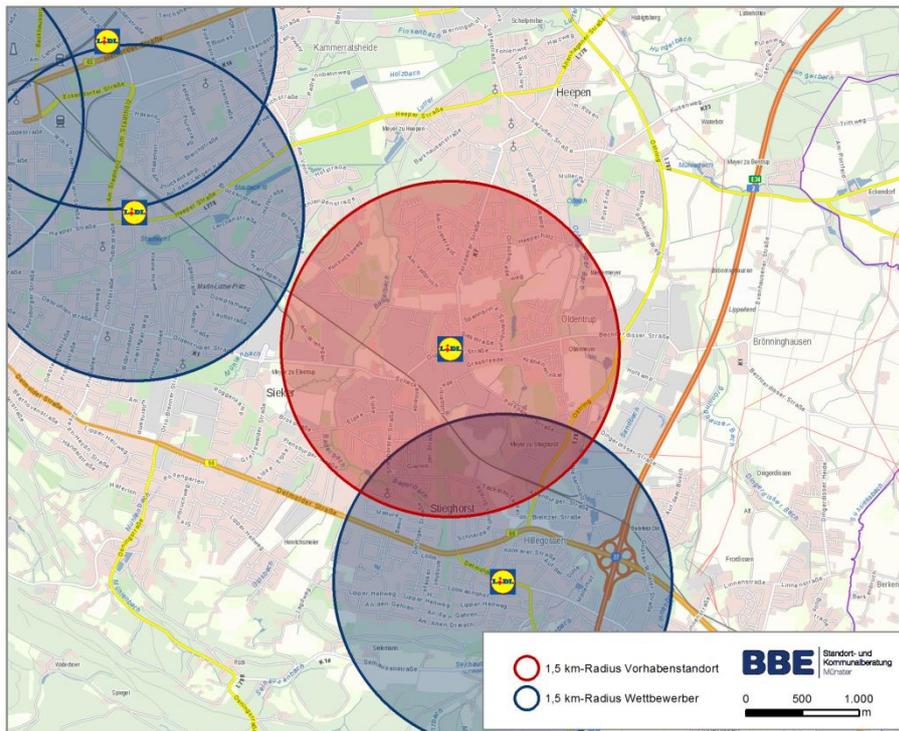
Abb. 16: 5-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus spielen die weiteren Angebotsstätten des Betreibers im Stadtgebiet eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit die Einzugsgebiete begrenzen.

Anhaltspunkt:  
regionale Verbreitung

Abb. 17: Radiale Abgrenzung ( $r=1,5$  km) betreibergleicher Märkte

Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

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

Anhaltspunkt:  
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 18: Wettbewerbsstrukturen im Umland

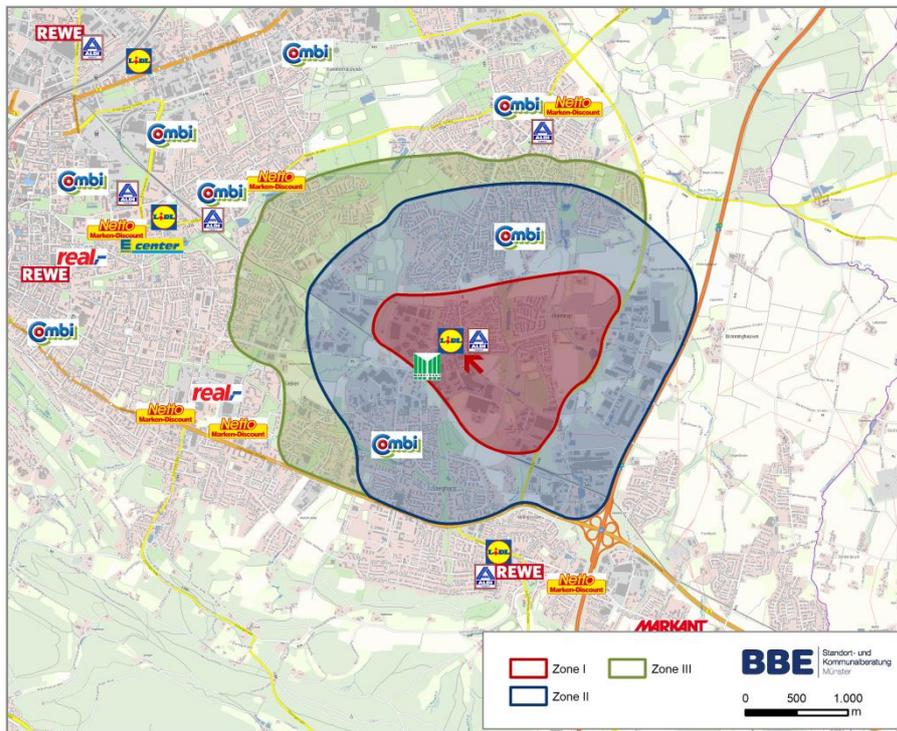


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

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

Wirtschaftliches  
Einzugsgebiet

Abb. 19: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

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.

Unterschiedliche  
Einkaufsintensitäten

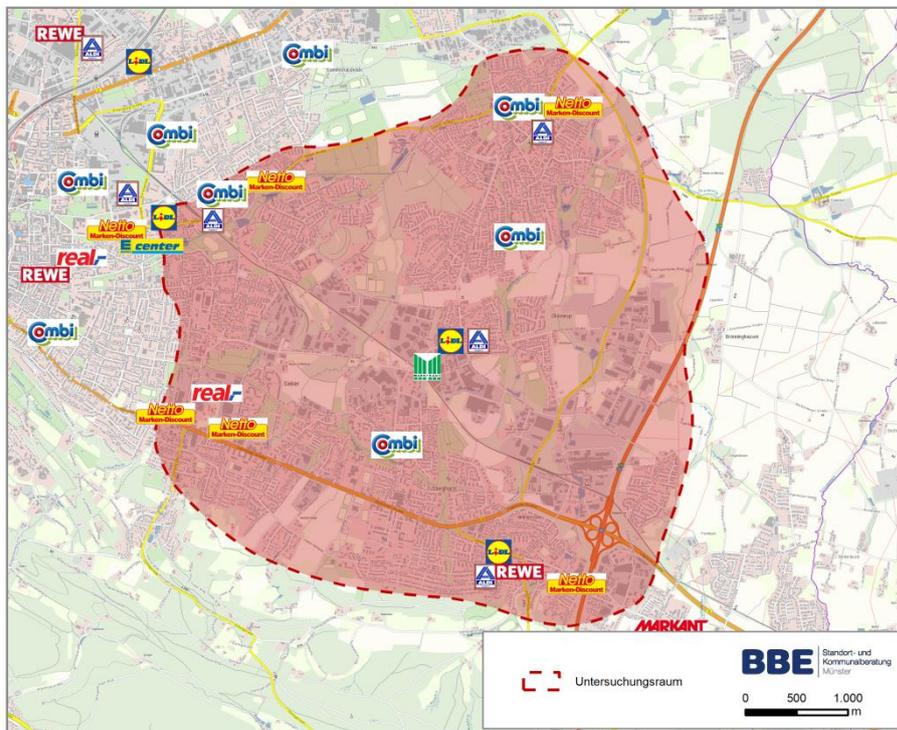
Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das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

Berücksichtigung von  
Einkaufsverflechtungen

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinaus werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.<sup>19</sup>

Abgrenzung  
Untersuchungsraum

Abb. 20: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

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

Streuumsätze

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

Gefahr des  
„Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Stadtteile bzw. statistischen Bezirke:

- Oldentrup-Ost u. Oldentrup-West

<sup>19</sup> 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.

- Heeper Holz
- Stieghorst
- Stauteiche u. Großmarkt
- Sieker
- Hillegossen
- Windwehe
- Tieplatz
- Betriebshof Sieker
- Hammer-Mühle (tlw.)

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

---

Kritische Würdigung  
begrenzender  
Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche<sup>20</sup>) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

---

Differenzierung nach  
Lagequalitäten

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

- C-Zentrum - ZVB Hillegossen

---

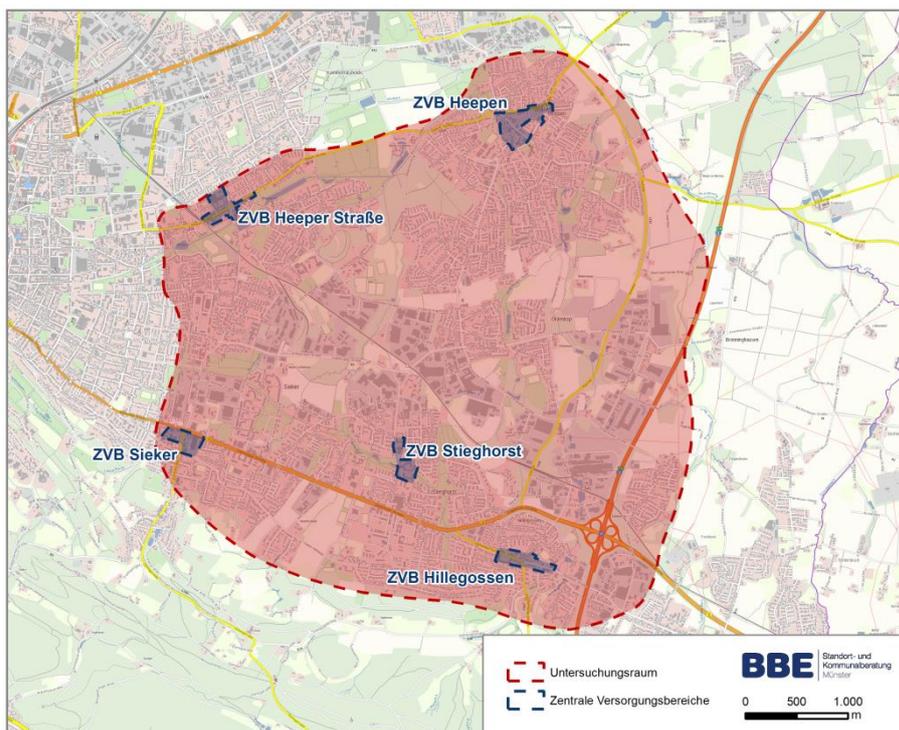
Standortkategorien

---

<sup>20</sup> Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

- C-Zentrum - ZVB Heepen
- C-Zentrum - ZVB Heeper Straße
- D-Zentrum - ZVB Stieghorst
- D-Zentrum - ZVB Sieker

**Abb. 21: ZVB im Untersuchungsraum**



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung einbezogen<sup>21</sup>:

- LIDL, Heeper Straße
- COMBI, Heeperholz

Ebenfalls einbezogen werden die definierten Sonderstandortbereiche mit Angeboten in nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen. Diese sind allerdings aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen.

- SO Oldentruper Kreuz

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Sonderstandortbereiche

<sup>21</sup> Diese wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld als solitäre Nahversorgungsstandorte eingeordnet.

- SO Otto-Brenner-Straße

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aus städtebaulicher Sicht aber nicht als schützenswert zu bezeichnen.

Sonstige Standorte

## 5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben<sup>22</sup> zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

**Abb. 22: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt**

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

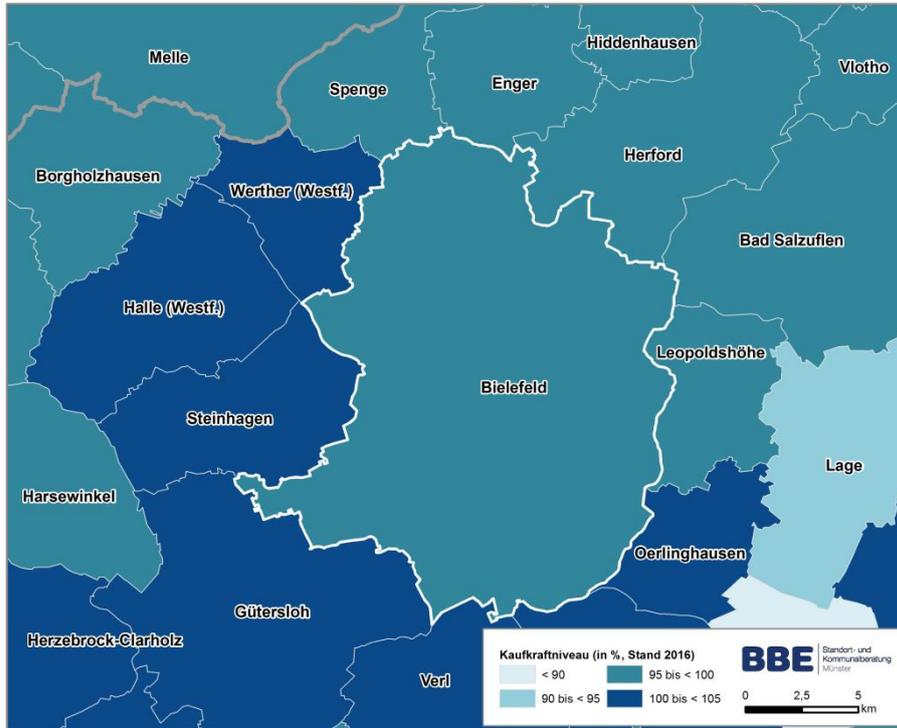
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Bielefeld eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,66 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen um 2,34 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region weitestgehend durchschnittlichen Wert.

Kaufkraftkennziffer

<sup>22</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 23: Regionales Kaufkraftniveau



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

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von rd. 128,7 Mio. € für das Jahr 2016.<sup>23</sup>

Kaufkraftpotenzial

<sup>23</sup> Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 24: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet		Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Stat. Bezirk	Einwohner	in %	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Oldentrup-Ost u. Oldentrup-West	95	5.359	10,7%	97,66	10.817	1.524	1.383	13.723
Heeper Holz	71	6.145	12,2%	97,66	12.403	1.747	1.586	15.736
Stieghorst	77	9.648	19,2%	97,66	19.474	2.743	2.490	24.706
Stauteiche u. Großmarkt	89	4.629	9,2%	97,66	9.343	1.316	1.194	11.854
Sieker	78	5.649	11,2%	97,66	11.402	1.606	1.458	14.466
Hillegossen	76	5.502	10,9%	97,66	11.105	1.564	1.420	14.089
Windwehe	69	4.724	9,4%	97,66	9.535	1.343	1.219	12.097
Tieplatz	70	2.198	4,4%	97,66	4.436	625	567	5.629
Betriebshof Sieker	14	921	1,8%	97,66	1.859	262	238	2.358
Hammer-Mühle (tlw.)	11	5.500	10,9%	97,66	11.101	1.564	1.419	14.084
<b>Gesamt</b>		<b>50.275</b>	<b>100%</b>		<b>101.476</b>	<b>14.295</b>	<b>12.973</b>	<b>128.744</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

## 6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die örtlichen Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber 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:

Zentrale Versorgungsbereiche

- C-Zentrum - ZVB Hillegossen
- C-Zentrum - ZVB Heepen
- C-Zentrum - ZVB Heeper Straße
- D-Zentrum - ZVB Stieghorst
- D-Zentrum - ZVB Sieker

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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO.

Sonstige Standortlagen

### 6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

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

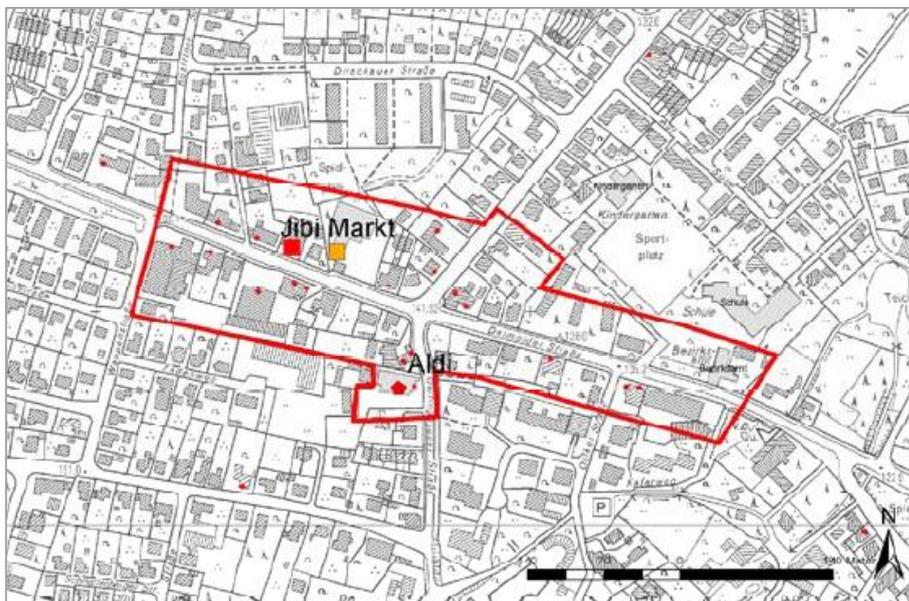
#### 6.1.1 C-Zentrum - ZVB Hillegossen

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 Oerlinghau-

Räumliche Ausdehnung

ser Straße wird die Abgrenzung in nördliche und südliche Richtung ausgeweitet.

**Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum Hillegossen<sup>24</sup>**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

Dem Zentrum ist die Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit nahversorgungsrelevanter Ausrichtung (C-Zentrum) für den Stadtbezirk Stieghorst zugewiesen worden. Nach Aufgabe eines örtlichen Möbelanbieters DEPPE sowie der Neupositionierung mehrerer Lebensmittelmärkte (zuletzt ALDI, REWE) in den letzten Jahren liegt der Angebotsschwerpunkt vorrangig im kurz- und in Teilen im 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 Laufreihe. 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 weitere Fachmärkte (u. a. Bekleidung, Schuhe) ansässig.

Das Zentrum Hillegossen weist aufgrund einer starken Verkehrsbelastung der Hauptdurchgangsstraße eine eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität auf.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Städtebauliche  
Qualitäten

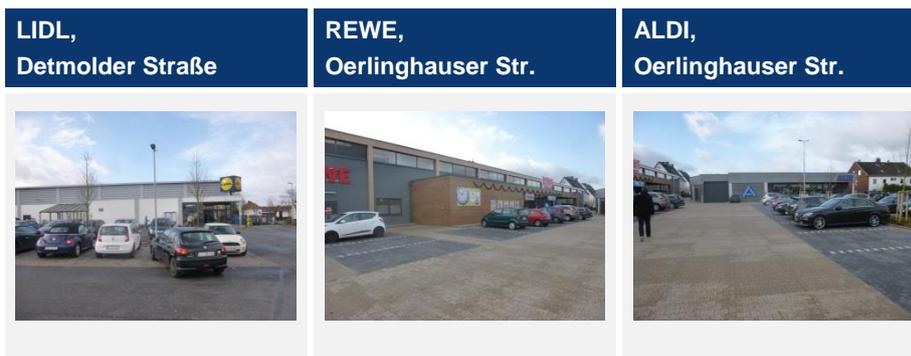
<sup>24</sup> Im Zuge der Neuansiedlung von REWE und der Neupositionierung von ALDI ist der hier ausgewiesene JIBI-Markt zwischenzeitlich geschlossen worden. Dieser wird durch einen Getränkemarkt (LÖSCHDEPOT) nachgenutzt.

**Abb. 26: Fotos C-Zentrum Hillegossen**

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe für das Zentrum sind die Anbieter innerhalb des Fachmarktstandortes (u. a. LIDL, DM, SCHUHPARK) sowie die vor kurzem erst neu eröffnete Gemeinschaftsanlage von REWE (Neuansiedlung) und ALDI (Modernisierung).

Magnetbetriebe

**Abb. 27: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**

Quelle: eigene Fotos

Sowohl die Märkte von LIDL und DM wie auch die Betriebe von ALDI und REWE verfügen über moderne und leistungsfähige Betriebsstätten. 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 10 Betriebe mit 4.750 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung als sehr gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

**KURZBEURTEILUNG**

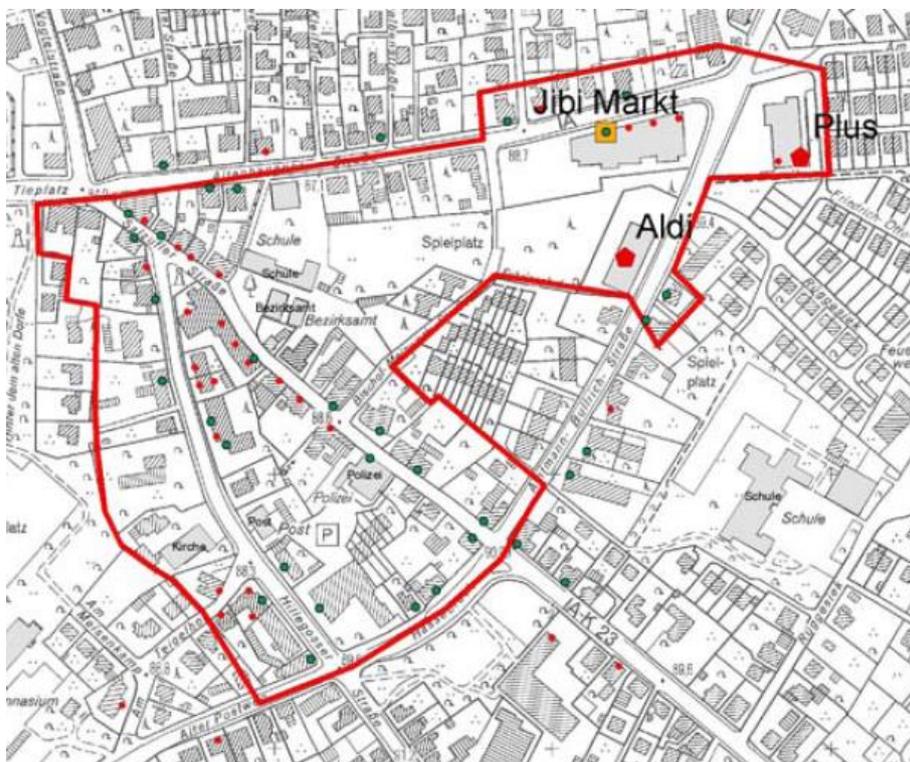
- Nach Aufgabe des örtlichen Möbelanbieters ist es gelungen, einen modernen Fachmarktstandort mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches zu etablieren.
- Durch die Modernisierung von ALDI und die Neuansiedlung von REWE ist die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation weiter gefestigt worden.
- 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.

**6.1.2 C-Zentrum Heepen**

Das C-Zentrum in Heepen gabelt sich im Wesentlichen vom Tieplatz im Nordwesten beidseitig entlang der Salzufler Straße und Hillegosser Straße sowie entlang der Altenhagener Straße bis zum Hassebrock bzw. zur Amtmann-Bullrich-Straße im Südosten bzw. Osten.

Räumliche Ausdehnung

**Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum Heepen**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt in erster Linie eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. den gleichnamigen Stadtbezirk Heepen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Während sich die größeren Angebotsstätten der Nahversorgung am nordöstlichen Rand befinden, konzentrieren sich im Bereich des gewachsenen Ortskerns neben Dienstleistung und Gastronomie zumeist kleinflächige Angebotsstrukturen des kurz- und in Teilen des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Der gewachsene Ortskern verfügt über eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums und damit über eine gute Aufenthalts- und Verweilqualität. Dem gegenüber ist der Standortbereich der größeren Lebensmittelmärkte funktional gestaltet.

Städtebauliche  
Qualitäten

**Abb. 29: Fotos C-Zentrum Heepen**



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe sind zwei Discountmärkte der Betreiber ALDI und NETTO sowie ein Supermarkt des Betreibers COMBI in nordöstlicher Randlage des Ortskerns. Diese stellen eine umfassende Grundversorgung sicher. Aufgrund ihrer Standortlage weisen die Märkte allerdings nur geringe Synergien für den gewachsenen Ortskern auf.

Magnetbetriebe

Im Ortskern findet sich mit ROSSMANN ein weiterer strukturprägender Anbieter aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.

Abb. 30: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Während NETTO eine discounttypische Betriebsanlage aufweist und auch der COMBI-Markt über eine wettbewerbsfähige Anlage verfügt, entspricht die ALDI-Filiale nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine aus Betreibersicht marktgerechte Anlage.

Insgesamt finden sich in der Ortslage 15 Betriebe mit knapp 3.000 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter<sup>26</sup>

#### KURZBEURTEILUNG

- Wenngleich die Magnetbetriebe räumlich nicht optimal eingebunden sind, kann das Zentrum aufgrund des Angebotsbesatzes seiner Versorgungsfunktion gerecht werden.
- Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation kann als stabil eingestuft werden.

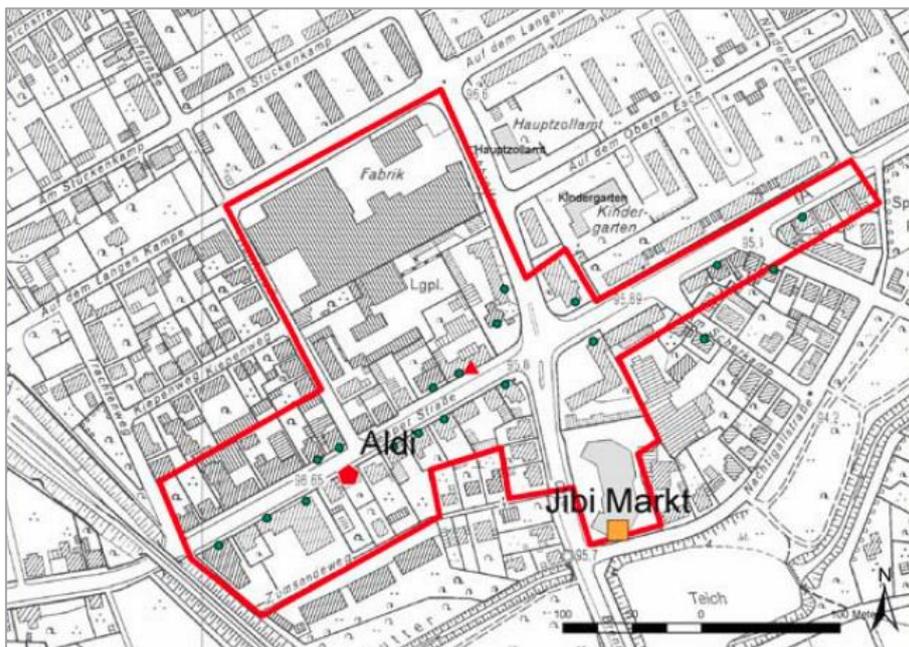
Fazit

#### 6.1.3 C-Zentrum – ZVB Heeper Straße

Das C-Zentrum Heeper Straße befindet sich in rd. 3 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Es erstreckt sich entlang der Heeper Straße von der Einmündung Trachtenweg / Zumsandeweg in nordöstliche Richtung über den Kreuzungsbereich Lohbreite / Otto-Brenner-Straße hinweg bis auf Höhe Niederes Esch. Die Abgrenzung schließt den neuen COMBI-Standort an der Lohbreite sowie dessen Altstandort an der Otto-Brenner-Straße ein.

Räumliche Ausdehnung

<sup>26</sup> Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Abb. 31: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum ZVB Heeper Straße<sup>27</sup>

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

Dem Zentrum ist die Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit nahversorgungsrelevanter Ausrichtung (C-Zentrum) für den nordöstlichen Teilbereich des Stadtbezirkes Mitte zugewiesen worden. Entsprechend der Funktionszuweisung liegt ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich, wenngleich auch Angebote der übrigen Bedarfsstufen vorzufinden sind (z. B. Möbel, Elektro, Sonderposten). Ergänzt wird der Besatz durch einige kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie um einzelhandelsnahe Dienstleister (u. a. Geschäftsstelle Sparkasse, Friseur, Reisebüro) sowie gastronomische Angebote.

Das Erscheinungsbild des Zentrenbereiches ist geprägt durch den straßenbegleitenden Nutzungsbesatz mit zwei größeren Objekten an der Lohbreite (COMBI) sowie Otto-Brenner-Straße (u. a. POSTENBÖRSE), wobei keine städtebauliche Mitte erkennbar ist. Das Zentrum verfügt aufgrund seiner funktionalen Gestaltung sowie der Prägung durch den Durchgangsverkehr entlang der Heeper Straße nur über eine geringe Aufenthalts- und Verweilqualität.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Städtebauliche  
Qualitäten

<sup>27</sup> Der JIBI-Markt wurde zwischenzeitlich als COMBI auf dem ehemaligen Fabrikgelände neu errichtet. Das Altobjekt wird von der POSTENBÖRSE nachgenutzt.

**Abb. 32: Fotos C-Zentrum – ZVB Heeper Straße**

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe für das C-Zentrum sind u. a. der Supermarkt des Betreibers COMBI, ein Lebensmitteldiscounter des Betreibers ALDI, die POSTENBÖRSE sowie ein inhabergeführtes Bettenfachgeschäft.

---

Magnetbetriebe

**Abb. 33: Beispiele untersuchungsrelevanter Angebotsstrukturen**

Quelle: eigene Fotos

Während sich der COMBI-Markt in einer modernen und leistungsfähigen Betriebsstätte präsentiert, verfügt die ALDI-Filiale aufgrund der begrenzten Verkaufsflächendimensionierung sowie der nur rückwärtig vorhandenen eigenen Parkplätze über keine zeitgemäße Betriebsanlage. Beide Märkte übernehmen eine Versorgungsfunktion für den (nord-)östlichen Siedlungsbereich des Stadtbezirks Mitte.

---

COMBI / ALDI

Insgesamt finden sich im ZVB Heeper Straße 12 Betriebe mit knapp 2.000 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der Versorgungsfunktion als gut bezeichnet werden kann.

---

Ausstattung projektrelevanter Anbieter<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

**KURZBEURTEILUNG**

- Mit den örtlichen Lebensmittelmärkten sowie den ergänzenden Angebotsstrukturen kann das Zentrum seiner Versorgungsfunktion als C-Zentrum gerecht werden.
- Mit der Nachnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes durch den COMBI-Supermarkt konnte eine deutliche Attraktivitätssteigerung und Sicherung der Nahversorgungsstruktur erreicht werden.
- Trotz der Schwächen hinsichtlich Aufenthaltsqualität und städtebaulicher Gestaltung kann eine vergleichsweise stabile städtebauliche Ausgangssituation konstatiert werden.

**6.1.4 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 lediglich rd. 1,5 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

**Abb. 34: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Stieghorst**

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

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, zahlreichen Leerständen und ergänzenden Dienstleistern sowie einen Supermarkt des Betreibers COMBI<sup>29</sup> nördlich hieran angrenzend.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

**Abb. 35: Fotos D-Zentrum Stieghorst**



Quelle: eigene Fotos

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

COMBI = Magnetbetrieb

**Abb. 36: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**



Quelle: eigenes Foto

Mit den ergänzenden Fachgeschäften (u. a. Ladenhandwerksbetriebe, Apotheke) finden sich 8 Betriebe mit etwa 1.350 qm Verkaufsfläche innerhalb des Quartierszentrums Stieghorst.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

<sup>29</sup> Ehemals JIBI

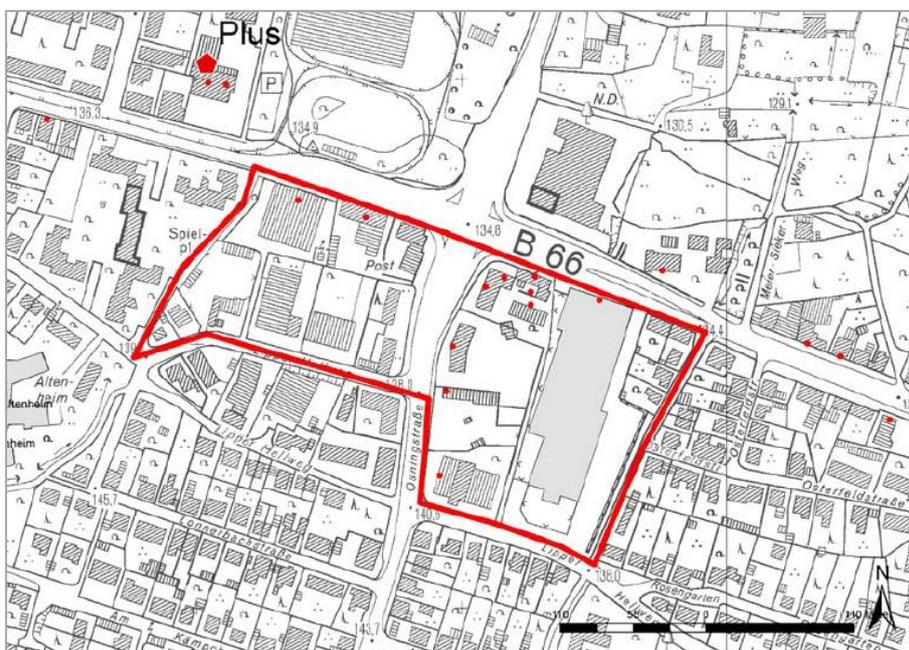
**KURZBEURTEILUNG**

- Das Zentrum Stieghorst verfügt über einen marktgerechten Supermarkt als Hauptanbieter sowie ergänzenden Angebotsbesatz im nahversorgungsrelevanten Bereich.
- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion im Wesentlichen gerecht werden, wenngleich es aufgrund einer geringen Nutzungsvielfalt sowie einiger Leerstände eine nur geringe Zentrenfunktion entfaltet.

**6.1.5 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) / Osningstraße / Otto-Brenner-Straße bis zum Lipper Hellweg. Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Entfernung von etwa 3,5 km Fahrdistanz.

Räumliche Ausdehnung

**Abb. 37: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Sieker**

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009

Das Zentrum ist Standort eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes sowie mehreren größeren Geschäftseinheiten mit unterschiedlichsten Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Ge-

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

werbe.<sup>30</sup> 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.

Städtebaulich ist das Zentrum durch den vielbefahrenen Kreuzungsbe- reich mit hoher Verkehrsnutzung eher funktional geprägt.

Städtebauliche  
Qualitäten

**Abb. 38: Fotos D-Zentrum Sieker**



Quelle: eigene Fotos

Der Besatz im projektrelevanten Sortimentsbereich besteht aus kleinteiligen Angeboten (u. a. Ladenhandwerk, Tankstelle, Lottogeschäft)<sup>31</sup>. Insgesamt sind im Zentrum Sieker drei Betriebe mit weniger als 100 qm Verkaufsfläche zu identifizieren, so dass dem Zentrenbereich keine größere Bedeutung für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukommt.

Ausstattung projektrele-  
vanter Anbieter

#### KURZBEURTEILUNG

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

Fazit

<sup>30</sup> z. T. befinden sich Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen, in den Obergeschossen überwiegend Dienstleistungen und Büronutzungen

<sup>31</sup> Der ehemals innerhalb des Zentrums ansässige Biomarkt wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Discountmarkt NETTO befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches.

## 6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen werden zudem an Standorten vorgehalten, die sich nicht unmittelbar innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich u. a. zwei solitäre Nahversorgungsstandorte. Die Standorte tragen neben den zentralen Versorgungsbereichen dazu bei, ein möglichst feinmaschiges Nahversorgungsnetz bereit zu stellen.<sup>32</sup> Dies sind zum einen eine Discountbetriebsstätte des Betreibers LIDL an der Heeper Straße, zum anderen ein COMBI-Supermarkt am Heeperholz. Die Märkte verfügen über überwiegend wettbewerbsfähige Betriebsanlagen und tragen zur Sicherung der Versorgung innerhalb ihrer Versorgungsräume bei.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

**Abb. 39: Solitäre Nahversorgungsstandorte**



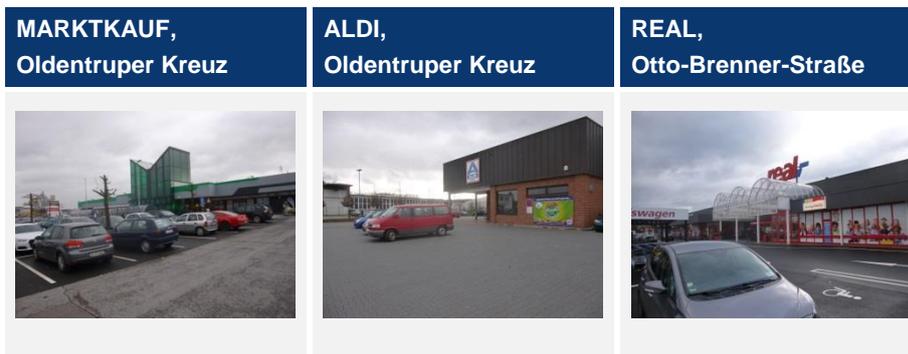
Quelle: eigene Fotos

Daneben sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wengleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art sind und nicht für die städtebauliche Entwicklung relevant sind.

Im Untersuchungsraum sind zwei großformatige Angebotsstandorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu identifizieren: dies sind die Sonderstandorte Oldentruper Kreuz, in dem sich auch der Vorhabenstandort befindet, sowie Otto-Brenner-Straße. Die hier ansässigen Betriebsstätten übernehmen aufgrund ihrer Flächendimensionierung wie wegen der ergänzenden Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion, die über den jeweiligen Stadtteil bzw. Stadtbezirk hinaus wirkt.

Sonderstandortbereiche

<sup>32</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009, S. 25

**Abb. 40: Nahversorgungsrelevante Angebote in den Sonderstandorten**

Quelle: eigene Fotos

Neben den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld definierten Standortkategorien befinden sich innerhalb des Untersuchungsraumes weitere Discountmärkte in sonstigen Lagen.

Sonstige Lagen

**Abb. 41: Beispiel für sonstige Lagen**

Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Getränkemärkten, Kiosken o. ä.) verteilt über den gesamten Untersuchungsraum vorgehalten.

Sonstige Anbieter

<sup>33</sup> Derzeit im Umbau

**Abb. 42: Beispiel für sonstige Anbieter in sonstigen Lagen**

Quelle: eigenes Foto

### 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.

Neben den bereits erwähnten und kartierten Angebotsstätten der Firma LIDL sind es die großen Supermärkte bzw. SB-Warenhäuser sowie die sonstigen Discountanbieter, welche das wirtschaftliche Einzugsgebiet begrenzen.

Verbrauchermärkte,  
SB-Warenhäuser

**Abb. 43: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes**

Quelle: eigene Fotos

### 6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 97 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit etwa 28.400 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Ange-

97 Betriebe;  
28.400 qm VKF

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

**Abb. 44: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum**

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	7	7,2%	15.000	52,8%	58.000	44,4%
Discountmärkte	12	12,4%	8.400	29,6%	46.900	35,9%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	35	36,1%	1.550	5,5%	8.100	6,2%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	15	15,5%	1.100	3,9%	9.150	7,0%
sonstige Angebotsformen*	28	28,9%	2.350	8,3%	8.350	6,4%
<b>Gesamt</b>	<b>97</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.400</b>	<b>100,0%</b>	<b>130.500</b>	<b>100,0%</b>

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

\*\* inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

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

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

## 7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar<sup>34</sup>, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

### 7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

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

---

Gravitationsmodell

---

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

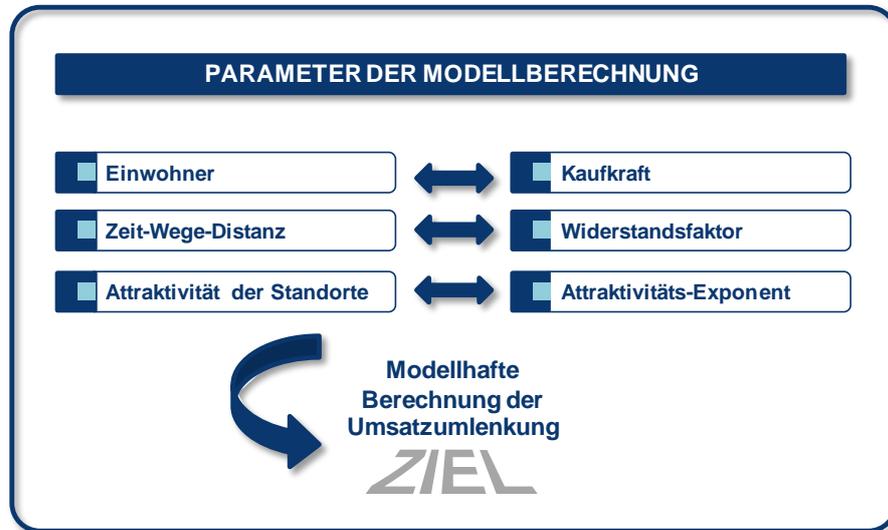
---

Modellparameter

---

<sup>34</sup> Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 45: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

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

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

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung<sup>35</sup> vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

## 7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

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

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

Umverteilungen im Untersuchungsraum

<sup>35</sup> Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

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

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

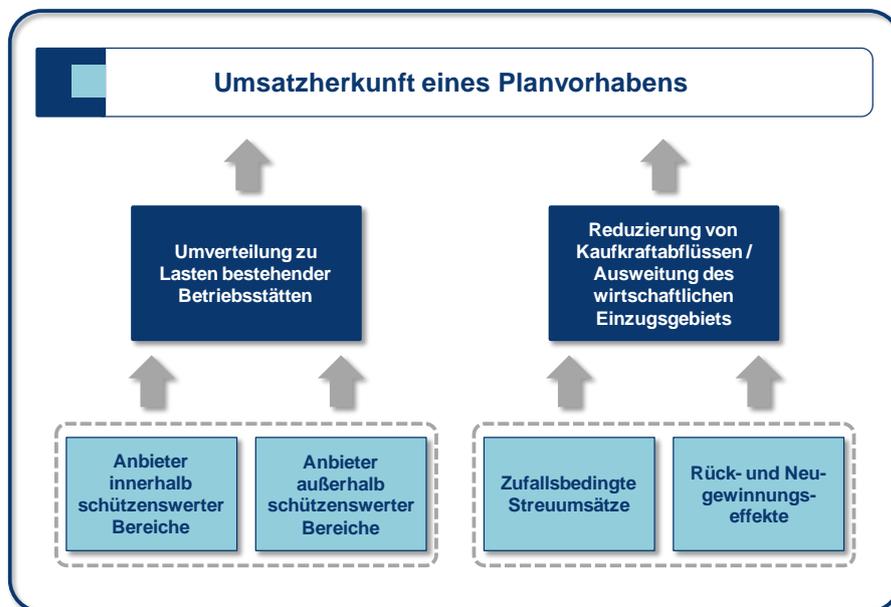
Neue Verflechtungen

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

Streuumsätze

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

**Abb. 46: Umsatzquellen von Planvorhaben**



Quelle: eigene Darstellung

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

Wirkungs-  
zusammenhänge

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

### 7.3 Exkurs: Randsortimente

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

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

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

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

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

Differenzierung nach  
Warenbereichen /  
-gruppen

Randsortimente

Abb. 47: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma LIDL, 2017

In der Abbildung 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe über alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 296.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

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.

Keine Differenzierung  
möglich

## 7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar<sup>36</sup>, so dass

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

<sup>36</sup> Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt mit dem Sachverhalt zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

**Abb. 48: Umlenkungswirkungen<sup>37</sup>**

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)							
D-Zentrum - ZVB Stieghorst	7	1.350	5.850	250	4,3%	238	4,1%
sonstige Standortlagen im EZG	9	1.250	5.450	212	3,9%	202	3,7%
SO Oldentruper Kreuz	8	6.650	25.800	462	1,8%	441	1,7%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
C-Zentrum - ZVB Hillegossen	10	4.750	23.800	199	0,8%	190	0,8%
C-Zentrum - ZVB Heepen	15	2.900	14.700	222	1,5%	212	1,4%
C-Zentrum - ZVB Heeper Straße	12	1.950	10.000	124	1,2%	119	1,2%
D-Zentrum - ZVB Sieker	3	100	700	---	---	---	---
sonstige Standortlagen im U-Raum	27	5.000	22.500	229	1,0%	218	1,0%
SO Otto-Brenner-Straße	5	3.600	16.300	82	0,5%	79	0,5%
Streumsätze	---	---	---	198		189	

\* 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 Streumsätze resultieren aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streumsätze

<sup>37</sup> Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

## 8 Städtebauliche Bewertung

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

### 8.1 Bedeutung von Schwellenwerten

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

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie<sup>38</sup> zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>39</sup> Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.<sup>40</sup> In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Um-

---

Auswirkungen ab  
10%-Schwellenwert

---

Herleitung

---

Rechtsprechung

<sup>38</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>39</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>40</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

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

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>41</sup>

---

Städtebauliche  
Betrachtung

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

---

Zentrenschädlichkeit

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste 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

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

---

<sup>41</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

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

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein<sup>42</sup>:

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

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene  
Magnetbetriebe

Umschlagen der  
Umlenkungen

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

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

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

<sup>42</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

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

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

Prüfungsrelevante  
Spannbreite

## 8.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen, wobei zunächst die Auswirkungen gegenüber den Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet dargestellt werden:

Umschlagen der  
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem D-Zentrum - ZVB Stieghorst zu Umlenkungseffekten von maximal 4,3 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Hauptzentrum

Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der COMBI-Markt als Magnetbetrieb innerhalb des Zentrums. Da dieser einer anderen Vertriebsform (Vollsortimenter) zuzurechnen ist, einen anderen Nahbereich bzw. Siedlungsraum als Kerneinzugsgebiet erschließt und es sich um die Erweiterung einer seit Jahren etablierten Discountfiliale handelt, ist eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den solitären Nahversorgungsstandorten und sonstigen Lagen im Einzugsgebiet finden sich in einer maximalen Größenordnung von 3,9 % der Bestandsumsätze.

Solitäre Nahversorgungsstandorte,  
sonstige Lagen im EZG

Absatzwirtschaftlich betroffen ist in erster Linie der COMBI-Markt am Heeperholz. Dieser ist bereits heute konzeptionell auf die Versor-

gung der örtlichen Bevölkerung im Nahbereich ausgerichtet, so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches durch die Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes nur bedingt auswirkt. Eine Betriebsaufgabe durch Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist nicht anzunehmen.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Sonderstandortbereich Oldentruper Kreuz bewegen sich bei max. 1,8 %, wobei hier absolut die höchsten Umverteilungen zu erwarten sind. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten. Etwaige absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind rein wettbewerblicher Art zwischen Angebotsstätten innerhalb derselben städtebaulichen Lage.

---

Sonderstandortbereich  
Oldentruper Kreuz

Neben den Umverteilungswirkungen gegenüber den Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet werden nachfolgend die Auswirkungen gegenüber den weiteren Lagen im Verflechtungs- und damit im Untersuchungsraum untersucht.

- Die Auswirkungen gegenüber dem C-Zentrum in Hillegossen belaufen sich auf maximal 0,8 %. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auszuschließen.

---

C-Zentrum Hillegossen

Im Zuge der Etablierung einer modernen Gemeinschaftsanlage mehrerer Einzelhandelsbetriebe auf dem ehemaligen DEPPE-Areal sowie der Neupositionierung von ALDI bei gleichzeitiger Neuansiedlung eines REWE-Supermarktes sind die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in den vergangenen Jahren deutlich gefestigt worden. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des schützenswerten Bereichs durch die Vorhabenrealisierung ist nicht zu erwarten.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber dem C-Zentrum in Heepen finden sich in einer maximalen Größenordnung von 1,5 %. Zentrenschädliche Auswirkungen sind nicht herleitbar.

---

C-Zentrum Heepen

Die wesentlichen Anbieter innerhalb des Zentrums sind ALDI, NETTO sowie COMBI. Diese befinden sich bereits außerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebiets des Planvorhabens. Aufgrund der gesteigerten Attraktivität des Planvorhabens kann sich zwar die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl an den Übergangsbereiche der Versorgungsbereiche ändern. Die Umlenkungseffekte sind jedoch deutlich geringer gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber. Eine Betriebsaufgabe und damit etwaige städtebaulich negative Folgewirkungen ergeben sich hieraus nicht.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem C-Zentrum Heeper Straße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 1,2 % der Bestandsumsätze. Allein schon aufgrund der zunehmenden Entfernung liegen diese deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

C-Zentrum Heeper Str.

Die Umlenkungen ergeben sich vorrangig gegenüber den beiden Lebensmittelbetrieben ALDI und COMBI. Während letztgenannter nach Neupositionierung über eine leistungsfähige und wenig wettbewerbsanfällige Betriebsanlage verfügt, entspricht der ALDI nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Discountfiliale. Aufgrund seiner Objekteigenschaften ist dieser konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung im Nahbereich ausgerichtet, so dass eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches sich nicht wesentlich auswirkt. Eine Betriebsaufgabe durch Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist nicht anzunehmen, wengleich sich die Wirtschaftlichkeit der Angebotsstätte im Zuge anderer möglicher Entwicklungen z. B. des LIDL-Marktes an der Heeper Straße neu stellen mag.

- Gegenüber dem D-Zentrum Sieker liegen die Umlenkungseffekte unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Dies ist auch in dem Fehlen projektrelevanter Magnetbetriebe begründet. Städtebaulich negative Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sind auszuschließen.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den solitären Nahversorgungsstandorten sowie sonstigen Lagen im Untersuchungsraum finden sich in einer maximalen Größenordnung von 1,0 % der Bestandsumsätze.

D-Zentrum Sieker

Solitäre Nahversorgungsstandorte,  
sonstige Lagen U-Raum

Die Umsatzumlenkungen ergeben sich vorrangig gegenüber den Betriebsstätten von NETTO sowie LIDL (siehe Kap. 6.2). Aufgrund der sehr begrenzten prozentualen wie auch absoluten Umlenkungen sind städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung wohnortnaher Versorgungsstrukturen nicht herleitbar.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Sonderstandort an der Otto-Brenner-Straße bewegen sich bei max. 0,5 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal dieser Standort aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen ist.

Sonderstandortbereich  
Otto-Brenner-Str.

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

**ZWISCHENFAZIT**

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden.
- Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

**8.3 Bewertung des Gesamtvorhabens**

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,<sup>43</sup> da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.<sup>44</sup>

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

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen 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 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, dass Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht

Vorschädigungen durch  
den Bestand?

Bedeutung für  
Versorgungsstrukturen

<sup>43</sup> OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

<sup>44</sup> BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort bestehen.

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

---

Einordnung der  
tatsächlichen Situation

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

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

---

Anhaltspunkte für  
Vorschädigungen

Neben der quantitativen Ausstattung ist die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Die nachfolgende Abbildung zur Nahversorgungssituation zeigt auf, dass mit Ausnahme einzelner Siedlungsrandbereiche (z. B. Teile von Heepen) sowie der Gewerbegebiete keine größeren räumlichen Versorgungslücken im Untersuchungsraum vorzufinden sind.<sup>45</sup>

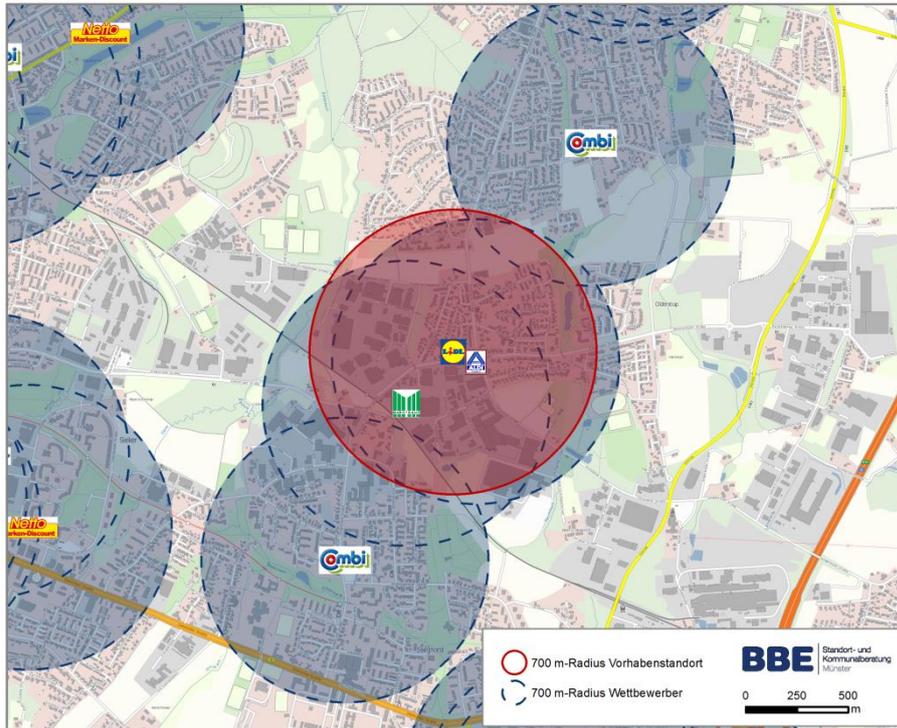
---

Nahversorgungssituation

---

<sup>45</sup> 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. Um die größeren Angebotstätten der Nahversorgung ist daher jeweils ein 700m-Radius gezogen worden.

Abb. 49: Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten auf das gesamte Stadtgebiet bzw. Siedlungsgebiet des Untersuchungsraumes, wobei mit rd. 61 % der überwiegende Anteil der Angebotsflächen<sup>46</sup> innerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. sonstiger Standortlagen vorzufinden sind. Im Umkehrschluss entfallen auf die Sonderstandortbereiche rd. 39 %, wobei sich dies insbesondere auf die großen Anbieter wie MARKTKAUF und REAL konzentriert. Auch besteht ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.4).

Die Untersuchungen und Bewertungen haben ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugedachte Versorgungsfunktion im Wesentlichen übernehmen können und sich in den letzten Jahren Entwicklungen in gewünschten Standortlagen (z. B. ZVB Hillegossen, ZVB Heeper Straße) realisieren lassen konnten. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht ableiten.

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

Keine Vorschädigungen

Verhältnis zu  
Entwicklungspotenzialen

<sup>46</sup> Nur nahversorgungsrelevante Sortimente

haltspunkte für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte aufzeigen.

**Abb. 50: Anteilsverhältnisse**

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufsfläche Planvorhaben*	Besatz im U-Raum**	Anteil in %	Umsatz worst-case Planvorhaben	Kaufkraft im U-Raum	Anteil in %
Erweiterungssaldo	305	27.529	1,1%	1.979	128.744	1,5%
Bestandsflächen	870		3,2%	5.394		4,2%
<b>Gesamt</b>	1.175		4,3%	7.373		5,7%

\* ohne Non-Food II; \*\* ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Berechnungen

Der Anteilswert der Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besitz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft beträgt im vorliegenden Fall etwa 1,1 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 1,5 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsgebiet. Eine marktdominierende Stellung innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt lassen sich hieraus nicht ableiten.

Anteil am Besitz bzw. Potenzial

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Auch bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens beläuft sich der künftige Anteil des LIDL-Marktes lediglich auf 4,3 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 5,7 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum. Eine marktdominierende Stellung innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt lassen sich hieraus nicht ableiten.

Keine marktdominierende Stellung

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.<sup>47</sup>

Prognose nur Saldo

<sup>47</sup> OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

**ZWISCHENFAZIT**

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

Zwischenfazit

## 9 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Darüber hinaus soll eine Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld vorgenommen werden, wengleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit nicht vorgegriffen werden soll.

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 worden<sup>48</sup>:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt 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

Bei der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist städtische Zielvorstellung die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrau-

<sup>48</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 11 ff

chernahen Versorgung der Bielefelder Bevölkerung.<sup>49</sup> Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.<sup>50</sup>

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebene spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Bei den Sonderstandorten wird nach drei Standorttypen unterschieden<sup>51</sup>:

- Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung
- Standortgemeinschaften mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m<sup>2</sup> mit (nahversorgungsrelevanten), zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Für die Standortgemeinschaften werden u. a. der Handlungsbedarf sowie die Perspektive zur Einzelhandelsentwicklung aus der bestehenden Situation sowie den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgeleitet. Dabei sind die folgenden vier Kategorien zu unterscheiden<sup>52</sup>:

- Qualifizierung / Clusterung
- Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Bestandsschutz
- „Runterfahren“

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) oder aber, wenn sie der Grundversorgung

---

Zielvorstellungen für  
Sonderstandorte -  
Standortgemeinschaften

---

Grundsatz 1

---

<sup>49</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 48

<sup>50</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 49

<sup>51</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 28

<sup>52</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 34

dienen, auch in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D angesiedelt werden sollen.<sup>53</sup>

Als eine Ausnahme von diesem Grundsatz wird eine atypische Fallgestaltung definiert, nach der im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an solitären Standorten und damit auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein können. Hierfür ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung im Einzelfall ein Nachweis zu führen. Gemäß den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt eine atypische Fallgestaltung vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden.<sup>54</sup> Geprüft werden muss gemäß dem Prüfschema für großflächige Lebensmittelmärkte die Nahversorgungsrelevanz sowie Zentrenverträglichkeit.<sup>55</sup>

Ausnahme 1

Der Standort des Vorhabens ist aufgrund seiner Standortgemeinschaft mit weiteren Anbietern und mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 qm als Sonderstandort eingeordnet worden.<sup>56</sup> Der Handlungsbedarf und die Perspektive zur Einzelhandelsentwicklung sind aus der bestehenden Situation sowie den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abzuleiten und werden wie folgt definiert:

Einordnung  
Planvorhaben

- Handlungsbedarf: Überplanung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ggf. unter Einbeziehung der Randbereiche
- Perspektive: Teilfunktion Nahversorgung sowie Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel; keine Einzelhandelsentwicklung nördlich der Oldentruper Straße

Das Vorhaben:

- befindet sich in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage mit Anbindung an Wohngebiete in nördlicher und östlicher Richtung bei einem Einwohnerpotenzial von rd. 2.850 Einwohnern<sup>57</sup>,
- leistet einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung, wenngleich diese Funktion auch durch weitere Betriebsstätten im Standortumfeld übernommen werden kann<sup>58</sup>,

<sup>53</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 48

<sup>54</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 50

<sup>55</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 51

<sup>56</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009; S. 27 bzw. S. 28

<sup>57</sup> Gemäß Einwohner NRW – Online-Rechner; www.it.nrw.de; Zugriff erfolgte am 17.01.2017

<sup>58</sup> Wenngleich diese keine bessere Standortlage einnehmen

- gefährdet weder die wohnortnahe Grundversorgung im Bestand noch beeinträchtigt es gewünschte Entwicklungen<sup>59</sup>,
- befindet sich innerhalb des Standortes „Oldentruper Kreuz“, für den als perspektivische Entwicklung die Teilfunktion Nahversorgung genannt wird<sup>60</sup>,
- ist Ersatz für eine derzeitig ansässige Betriebsstätte mit einem zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt.

---

<sup>59</sup> Siehe Ergebnisse der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse

<sup>60</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld, 2009; S. 141

## 10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens im Bielefelder Stadtbezirk Heepen. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraumes, sofern überhaupt messbar, zu Umlenkungseffekten von 0,8 % bis maximal 4,3 % der Bestandumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb der schützenswerten Zentren und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich aus den Umlenkungseffekten nicht ableiten.
- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen bewegen sich in einer Größenordnung von 1,0 % bis 3,9 % der Bestände. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebaulichen Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Sonderstandorten finden sich in Höhe von 0,5 % bzw. 1,8 % und liegen damit unterhalb relevanter Schwellenwerte. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten.
- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

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

---

Abwägungsgrundlage

---

Zentrale Versorgungsbereiche

---

Sonstige Lagen

---

Sonderstandorte

Münster, 18.01.2017

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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

## 11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorgehensweise .....	4
Abb. 2:	Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes .....	7
Abb. 3:	Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	8
Abb. 4:	Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern.....	9
Abb. 5:	Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern .....	10
Abb. 6:	Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region .....	14
Abb. 7:	Lage im Raum.....	16
Abb. 8:	Fotos Standortumfeld .....	16
Abb. 9:	Regionalplan .....	17
Abb. 10:	Einordnung des Planstandorts in das Konzept .....	18
Abb. 11:	Fotos Planstandort.....	19
Abb. 12:	Geplante Betriebsanlage .....	19
Abb. 13:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes .....	20
Abb. 14:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos .....	22
Abb. 15:	Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes .....	26
Abb. 16:	5-Min-Fahrzeitisochrone .....	27
Abb. 17:	Radiale Abgrenzung ( $r=1,5$ km) betreibergleicher Märkte .....	28
Abb. 18:	Wettbewerbsstrukturen im Umland .....	29
Abb. 19:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets .....	30
Abb. 20:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	31
Abb. 21:	ZVB im Untersuchungsraum .....	33
Abb. 22:	Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	35
Abb. 23:	Regionales Kaufkraftniveau.....	36
Abb. 24:	Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial .....	37
Abb. 25:	Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum Hillegossen .....	39
Abb. 26:	Fotos C-Zentrum Hillegossen.....	40

Abb. 27: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen.....	40
Abb. 28: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum Heepen .....	41
Abb. 29: Fotos C-Zentrum Heepen .....	42
Abb. 30: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	43
Abb. 31: Räumliche Abgrenzung – C-Zentrum ZVB Heeper Straße .....	44
Abb. 32: Fotos C-Zentrum – ZVB Heeper Straße.....	45
Abb. 33: Beispiele untersuchungsrelevanter Angebotsstrukturen.....	45
Abb. 34: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Stieghorst .....	46
Abb. 35: Fotos D-Zentrum Stieghorst .....	47
Abb. 36: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen .....	47
Abb. 37: Räumliche Abgrenzung – D-Zentrum Sieker.....	48
Abb. 38: Fotos D-Zentrum Sieker .....	49
Abb. 39: Solitäre Nahversorgungsstandorte .....	50
Abb. 40: Nahversorgungsrelevante Angebote in den Sonderstandortbereichen.....	51
Abb. 41: Beispiel für sonstige Lagen .....	51
Abb. 42: Beispiel für sonstige Anbieter in sonstigen Lagen .....	52
Abb. 43: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes .....	52
Abb. 44: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum .....	53
Abb. 45: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	55
Abb. 46: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	56
Abb. 47: Beispiel Randsortimente.....	57
Abb. 48: Umlenkungswirkungen .....	59
Abb. 49: Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum .....	68
Abb. 50: Anteilsverhältnisse .....	69