

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur geplanten Umstrukturierung des
Volksbankgebäudes in der Ahauser Innenstadt
u. a. mit Einzelhandel

Geplante Umstrukturierung des Volksbankgebäudes in der Ahauser Innenstadt u. a. mit Einzelhandel

Kompatibilität mit den
landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW)

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse des Vorhabens

Untersuchung im Auftrag der Stadt Ahaus

Endbericht

Stefan Kruse
Corinna Breker

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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

September 2017

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	6
2	Methodik und Vorgehensweise	8
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	9
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	14
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens.....	17
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	20
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	20
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	21
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	22
5	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	26
5.1	Auswirkungen des Vorhabens	28
5.1.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	28
5.2	Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen.....	29
5.3	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben.....	31
6	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	35
7	Kompatibilität der reduzierten Vorhabendimensionierung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW.....	36
8	Zusammenfassung / Fazit.....	38
	Verzeichnisse / Anhang	40

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In der Ahauser Innenstadt ist die Umstrukturierung und partielle Umnutzung des derzeitigen Volksbank-Gebäudes in der Fußgängerzone geplant. Nachzeitigem Planungs- und Diskussionsstand soll die geplante Gesamtverkaufsfläche eine Größenordnung von rd. 3.000 m² einnehmen. Die derzeit avisierte Branchenstruktur umfasst neben dem Schwerpunkt Bekleidung (rd. 2.300 m²) auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 750 m²). Der rechtskräftige Bebauungsplan weist große Teile des Planstandortes als MK-Gebiet aus, kleinere Teile als MI-Fläche. Insgesamt wird angestrebt, den gesamten Standortbereich als MK-Fläche zu fassen. Hierzu sind daher sowohl ein B-Plan-Änderungsverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit der geplanten MK-Ausweisung sollen aber keinerlei weitere Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit einzelner Sortimente einhergehen. Diese Absicht macht es daher erforderlich, dass der hierdurch realistischerweise mögliche Sortimentsumfang im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung im Hinblick auf die Verträglichkeit insbesondere in Bezug auf die unmittelbaren Nachbarkommunen bewertet wird. Dabei muss auch eine Rolle spielen, dass ebenfalls in der Ahauser Innenstadt aktuell ein kleines Einkaufscenter (Fa. Berken) in Bau ist.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich mit den Planvorstellungen Chancen (z. B. Stärkung der Ahauser Innenstadt, Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion) aber auch Risiken (z. B. Umsatzverlagerungen aus anderen Standorten heraus; Schwächung zentraler Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden) verbunden sein können, so dass im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsbewertung i. S. v. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundlage erarbeitet werden soll, die die positiven wie negativen Auswirkungen einer solchen Entwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere außerhalb von Ahaus – aufzeigt. Zunächst gibt eine Wirkungsbewertung gemäß § 11 (3) BauNVO Auskunft über die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens. Anschließend sollte das Planvorhaben im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW; 2017) eingeordnet und bewertet werden.

Die Untersuchung umfasst somit zwei Bausteine, bei denen folgende Aspekte / Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses stehen:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie sind die perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiche in den unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen hinsichtlich ihrer Bedeutung / Stabilität einzuordnen?
- Wie stellt sich die Wettbewerbssituation im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandorts dar?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?

- Wie stellt sich die aktuelle Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)
- Ergeben sich bauplanungsrechtlich relevante Schlussfolgerungen (wie z. B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner geplanten Ausrichtung und Dimensionierung – insbesondere in Verbindung mit dem bereits in Bau befindlichen kleinen Einkaufszenters – ein über die Grenzen der Stadt Ahaus hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 4.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

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

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

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die Eingangsparameter der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenzieller Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmendaten in diesem Raum.
- In Kapitel 5 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor in Kapitel 5.1 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet (Kapitel 6).
- Ausgehend von den prognostizierten Verkaufsflächengrößenordnungen setzt sich Kapitel 7 mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW auseinander und überprüft, ob das projektierte Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kompatibel ist.
- Das abschließende Kapitel 8 fasst die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammen.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

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

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

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

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

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

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

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

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

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

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

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadt Ahaus sowie den potenziell betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum) im Dezember 2014 und wurde im Zuge der aktuellen Untersuchung aktualisiert. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen / Befahrungen erhoben⁴:

- Ahaus
- Gronau
- Heek
- Legden

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

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

- Stadtlohn
- Vreden

Bei der Erhebung berücksichtigt wurde der projektrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum. Für die Stadt Ahaus erfolgte die Erhebung flächendeckend, in den Umlandkommunen war die Erhebung auf die zentralen Versorgungsbereichen beschränkt. In die Untersuchung einbezogen wurden hierbei alle **Einzelhandelsunternehmen**, die eine oder mehrere der in Tabelle 1 angeführten Branchen als **Hauptsortiment** führen. Mit Blick auf das geplante Angebot des Vorhabens wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls in Tabelle 1 zu entnehmenden Branchen zuzuordnen. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen⁵ ermittelt.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Verkaufsflächenerhebung

Warengruppe	Sortimentsgruppe
überwiegend kurzfristiger Bedarf	
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
überwiegend mittelfristiger Bedarf	
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Sport und Freizeit	Sportbekleidung und Sportschuhe
überwiegend langfristiger Bedarf	
Elektronik / Multimedia	Elektronik / Multimedia

Quelle: eigene Zusammenstellung

Weitere potenzielle Sortimente wurden nicht separat in die Untersuchung eingestellt, da sachgerecht davon ausgegangen werden kann, dass bestimmte Sortimente aufgrund ihrer potenziellen Größenordnung sowie Beschaffenheit nicht untersuchungsrelevant sind. Die in Tabelle 1 aufgeführten Warengruppen und Sortimente spiegeln klassische innenstadtrelevante Leitsortimente dar, die häufig auch in größeren Verkaufsflächendimensionierungen realisiert werden und somit untersuchungsrelevant sind. Warengruppen – wie beispielsweise Uhren / Schmuck – weisen hauptsächlich kleinere Verkaufsflächengrößen auf, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen. Ebenso gilt dies für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese sind

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

grundsätzlich für den Vorhabenstandort geeignet, lassen jedoch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und deren versorgungsstrukturelle Bedeutung erwarten.

Weiterhin spielt bei den Überlegungen zur angebotsseitigen Datenbasis eine Rolle, dass sich das kleine Einkaufscenter der Fa. Berken im Süden des zentralen Versorgungsbereiches der Ahauser Innenstadt derzeit in Bau befindet. Die im Vorfeld in einer Wirkungsanalyse prognostizierten Umsatzumverteilungen dieses Vorhabens (siehe Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Realisierung eines kleinen Einkaufscenters in der Ahauser Innenstadt) werden in der aktuellen Wirkungsanalyse berücksichtigt und in die Berechnung eingestellt.

Erhebungssystematik

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

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungszentren)
- sonstige integrierte Streulagen (nur für Ahaus)
- sonstige nicht integrierte Streulagen (nur für Ahaus)

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig.

Dabei kommt dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004, 2007, 2011 und 2013 im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung ein. Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁶ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus:

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversor-

⁶ vgl. u. a. Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

gungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Ein wesentliches Kriterium zum Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereiches ist insbesondere die sogenannte Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.).

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

Städtebauliche Kriterien

- Städtebaulich integrierte Lage, Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Diese Kriterien kamen bei einigen der im Untersuchungsraum lokalisierten zentralen Versorgungsbereichen zur Anwendung, sofern nicht auf vorhandene Abgrenzungen aus aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden konnte. Bei vorhandenen Einzelhandelskonzepten der Umlandkommunen wurden die darin beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche zugrunde gelegt.

Nachfrageseitige Datenbasis

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

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

zeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

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

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sogenannten „10 %-Marke“⁷. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden beziehungsweise Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

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

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

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie⁸: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit zirka 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge

⁷ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

⁸ vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde⁹.

- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt/eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.¹⁰
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹¹, über 10 % bis 20 %¹² bis hin zu etwa 30 %¹³.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁴

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müs-

⁹ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

¹⁰ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

¹¹ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹² vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹³ vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁴ vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

sen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁵ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

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

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁶

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

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁷ beziehungsweise
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁸.

¹⁵ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

¹⁶ ebenda

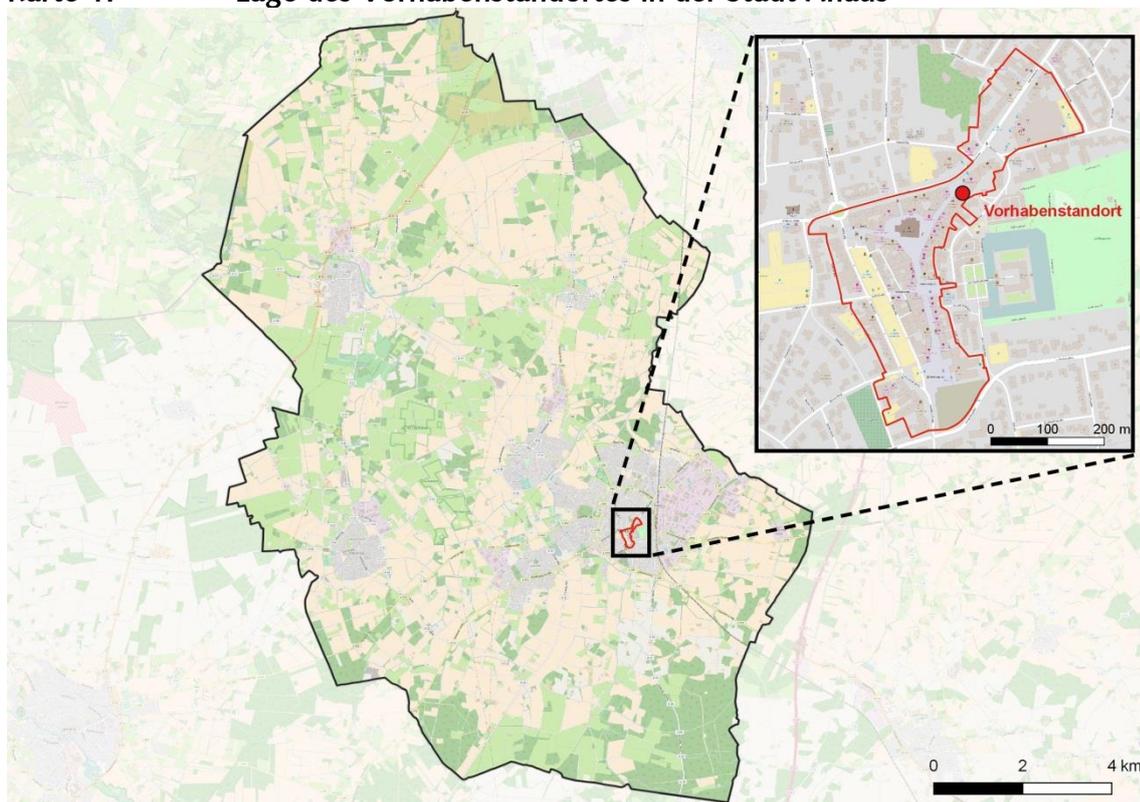
¹⁷ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁸ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen bzw. nördlichen Bereich der Ahauser Innenstadt, in der Fußgängerzone am Markt in unmittelbarer Nähe zur Königstraße. Somit ist er Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Ahaus



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

Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung¹⁹ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird.

¹⁹ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

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

Für das Planvorhaben im Ahauser Hauptgeschäftsbereich wurden folgende Warengruppen untersucht, die für potenzielle Einzelhandelsbetriebe im derzeitigen Volksbankgebäude vorgesehen sind:

- Gesundheit und Körperpflege,
- Bekleidung,
- Schuhe / Lederwaren,
- Sport und Freizeit (für die Untersuchung berücksichtigte Sortimente: Sportartikel; Sportbekleidung und Sportschuhe),
- Elektronik / Multimedia

Die potenzielle Branchenstruktur für das Planvorhaben in Ahaus wurde mit diesen Warengruppen in der Untersuchung berücksichtigt, um für das geplante Vorhaben ein umfassendes Bild an möglichen Verkaufsflächengrößen darzustellen.

Die Gesamtverkaufsfläche soll insgesamt rd. 3.000 m² betragen, dabei sind die Verkaufsflächenanteile der jeweiligen Warengruppen von den individuellen Sortimentskonzepten der jeweiligen Betreiber abhängig. Folglich ist es nicht zwingend notwendig, dass alle der zuvor aufgeführten Warengruppen immer in dem Vorhabenstandort in Ahaus vorhanden sind.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 2 dargestellten maximalen Verkaufsflächendimensionierungen und die unter Berücksichtigung **realitätsnaher Worst Case-Annahmen zur Flächenproduktivität** prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen):

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens – Annahmen

Sortimentsgruppe	sortimentsspezifische Verkaufsfläche (Annahmen, worst case) (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²) worst case	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Bekleidung	3.000	3.000	9,0
Gesundheit und Körperpflege	1.000	7.300	7,3
Schuhe / Lederwaren	2.000	3.000	6,0
Sport und Freizeit	1.500	3.000	4,5
Elektronik / Multimedia	2.000	4.500	9,0

Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis der geplanten Verkaufsflächendimensionierung sowie gutachterlicher Annahmen im Hinblick auf eine Flexibilität der Verkaufsflächengrößen

Bei den vorangestellten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen handelt es sich **nicht** um Verkaufsflächen, die **additiv zu verstehen sind**. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen sogenannten Flächenpool, der je Warengruppe die jeweils maximal anzunehmende Größenordnung im Rahmen des Vorhabens darstellt und einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung entsprechen. Zugrunde gelegt wurden zunächst einmal hohe Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimente. Auf dieser Grundlage wird letztendlich ein Flächenpool mit maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen errechnet, aus dem sich die Flächenpotenziale und die entsprechende Sortimentsstruktur des ehemaligen Volksbank-Gebäudes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² zusammensetzen können.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

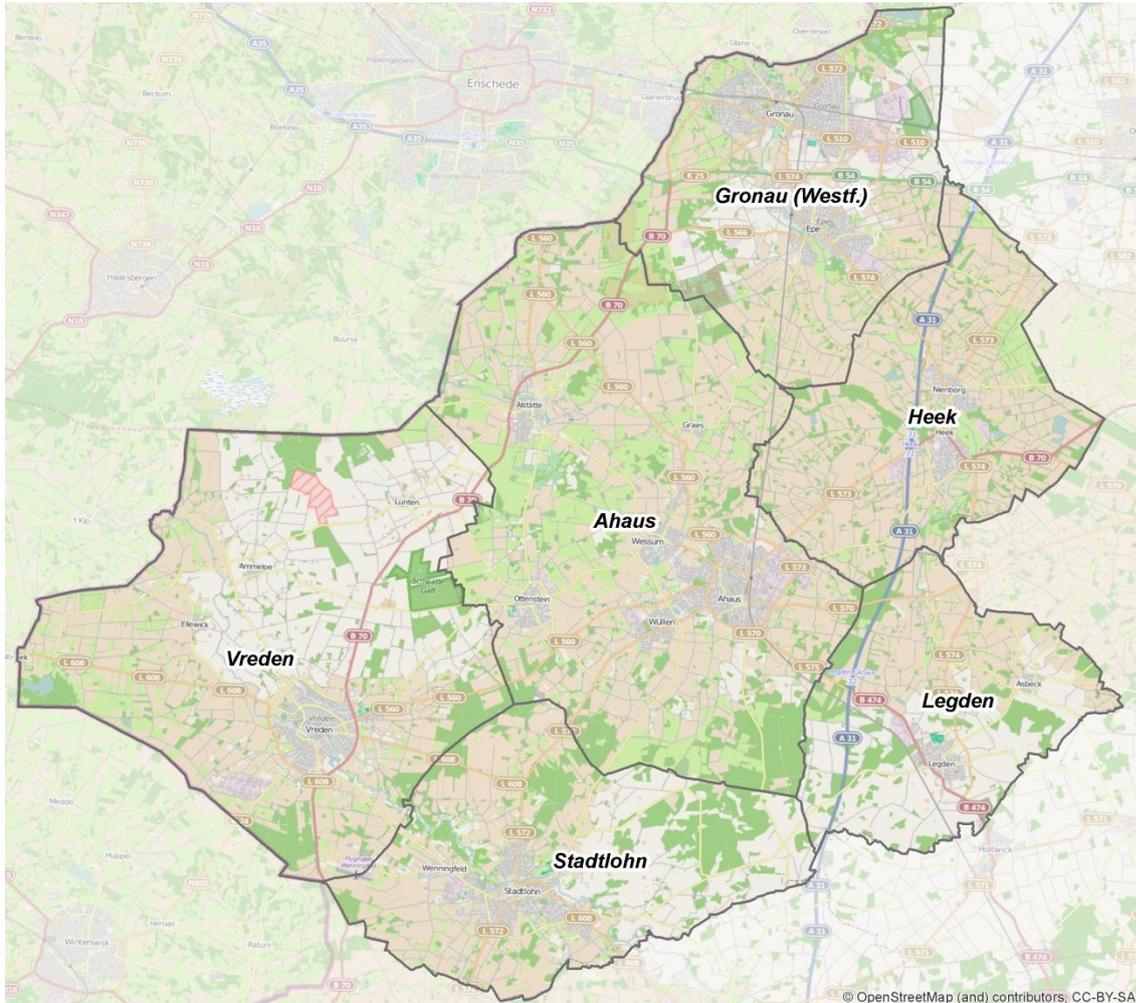
Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

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

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

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurde als Untersuchungsraum die Stadt Ahaus sowie ihre direkt angrenzenden Umlandkommunen innerhalb Deutschlands definiert. Dabei orientiert sich die Abgrenzung des Untersuchungsraums vor allem an der bestehenden Angebotsbeziehungsweise Konkurrenzsituation in den umliegenden Städten und Gemeinden. Als Untersuchungsraum werden demnach die Gemeinden Ahaus, Gronau, Heek, Legden, Stadtlohn und Vreden festgelegt (vgl. Karte 2). Landesplanerisch haben die Gemeinden – mit Ausnahme der Grundzentren Heek und Legden – eine mittelzentrale Funktion.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes

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

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **147.500 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen** von rund **219 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und Gemeinden und deren warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 3.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **91,3 (Gronau)** bis **97,2 (Ahaus)** insgesamt **unterdurchschnittlich**.

Tabelle 3: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Merkmal	Ahaus	Gronau	Heek	Legden	Stadtlohn	Vreden	Gesamt
Einwohner (gerundete Werte)	39.600	48.700	8.500	7.300	20.900	22.600	147.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	97,2	91,3	93,3	94,6	97,0	96,0	-
einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro							
Bekleidung	20,9	23,2	4,2	3,7	11,0	11,6	74,5
Gesundheit und Körperpflege	14,6	16,8	3,0	2,6	7,7	8,2	52,8
Schuhe / Lederwaren	5,6	6,3	1,1	1,0	2,9	3,1	20,1
Sport und Freizeit	4,2	4,7	0,8	0,7	2,2	2,3	15,0
Elektronik / Multimedia	15,8	17,7	3,2	2,8	8,3	8,8	56,6
Summe*	61,0	68,5	12,4	10,8	32,1	34,1	218,9

* alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: IfH, Köln 2016, eigene Berechnungen

Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die anzunehmenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden durch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsbereich beeinflusst. Insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet ist von besonderer Bedeutung. Ein wesentlicher Parameter dieser Entwicklung ist

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2040.

Der Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen prognostiziert für den Zeitraum zwischen 2015 und 2040 einen **Bevölkerungsrückgang** im gesamten Untersuchungsraum von ca. - **2,3 %**. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsrückgang um knapp 3.300 Einwohner auf rund **141.900²⁰** Einwohner. In einer kleinräumigen Betrachtung zeigen sich für fünf der sechs Gemeinden leichte Schrumpfungstendenzen. Lediglich für Heek wird ein Bevölkerungswachstum von fast 10 % prognostiziert.

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden für Ahaus weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Ver-

²⁰ Durch die Zugrundelegung unterschiedlicher Quellenangaben kommt es zu Abweichungen in den Summen. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Daten des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

kaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum geben Tabelle 4 und Tabelle 5.

- Insgesamt wurde in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (vgl. Auflistung in Kapitel 3) eine Gesamtverkaufsfläche von rund **44.000 m²** erhoben, auf der ein **geschätzter Jahresumsatz** von rund **183 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Der quantitative **Angebotsschwerpunkt** innerhalb der untersuchten Warengruppen liegt mit rund 28.900 m² Verkaufsfläche beziehungsweise rund 98 Mio. Euro Umsatzvolumen eindeutig in der Warengruppe **Bekleidung**. Die Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** folgt mit rund 6.400 m² Verkaufsfläche und ca. 26 Mio. Euro Umsatzvolumen.
- Weitere Verkaufsflächenschwerpunkte zeigen sich in den Warengruppen **Elektronik / Multimedia** sowie **Gesundheit und Körperpflege**, für die im Untersuchungsraum jeweils mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche erhoben werden konnten. Die Warengruppe **Sport und Freizeit** wurde mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 m² aufgenommen.
- Der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt unter den untersuchten Städten mit rund **17.000 m² Verkaufsfläche** und knapp **69 Mio. Euro Umsatz** der Stadt **Ahaus** selbst zu. Ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt zeigt sich in der nordöstlich von Ahaus gelegenen Stadt **Gronau**, die bei einem geschätzten Umsatz von rund **51 Mio. Euro** über ca. **12.400 m²** untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie im Stadtteilzentrum Epe verfügt.
- Die Städte **Stadtlohn** und **Vreden** nehmen das Mittelfeld im Vergleich des projektrelevanten Angebots im Untersuchungsraum ein, obwohl auch hier – insbesondere mit Blick auf das Umsatzvolumen – Unterschiede bestehen. Sie weisen eine Verkaufsflächenausstattung von ca. **8.500 m²** bzw. **5.400 m²** sowie ein Umsatzvolumen von rund **41 Mio.** bzw. **20 Mio. Euro** auf.
- Die Gemeinden **Heek** und **Legden** verfügen über ein deutlich geringeres Angebot in den untersuchungsrelevanten Warengruppen. Bei einer projektrelevanten Verkaufsflächenausstattung von knapp **500 m²** bzw. **300 m²** wird hier ein geschätzter jährlicher Umsatz von jeweils weniger als **2 Mio. Euro** erzielt.

Tabelle 4: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in m²)

Warengruppe	Ahaus	Gronau	Heek	Legden	Stadtlohn	Vreden	Summe
Bekleidung	11.300	8.600	450	150	5.200	3.300	28.900
Gesundheit und Körperpflege	1.100	1.100	< 100	< 100	800	250	3.400
Schuhe / Lederwaren	1.800	2.000	< 100	< 100	1.000	1.500	6.400
Sport und Freizeit	1.100	100	< 100	-	300	300	1.800
Elektronik / Multimedia	1.700	550	-	< 100	1.200	< 100	3.500
Summe	17.000	12.400	500	300	8.500	5.400	44.000

Hinweis: alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

Die Verkaufsflächen beziehen sich für Ahaus auf die Gesamtstadt, für die Umlandkommunen nur auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 5: Prognostizierte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in Mio. Euro)

Warengruppe	Ahaus	Gronau	Heek	Legden	Stadtlohn	Vreden	Summe
Bekleidung	38,3	29,8	0,7	0,5	18,7	10,4	98,4
Gesundheit und Körperpflege	9,1	8,4	0,5	0,4	7,0	2,3	27,7
Schuhe / Lederwaren	7,7	8,1	< 0,1	0,2	4,4	5,9	26,3
Sport und Freizeit	3,9	0,3	< 0,1	-	1,2	1,3	6,7
Elektronik / Multimedia	9,8	4,0	-	0,5	9,3	0,3	23,9
Summe	68,8	50,6	1,2	1,7	40,5	20,2	183,0

Hinweis: alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

Die Verkaufsflächen beziehen sich für Ahaus auf die Gesamtstadt, für die Umlandkommunen nur auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

Im Untersuchungsraum gibt es, neben einem perspektivischen Nahversorgungszentrum, **sieben zentrale Versorgungsbereiche**, davon – der Anzahl der Kommunen im Untersuchungsraum entsprechend – **sechs Hauptgeschäftszentren**:

- Insgesamt werden in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sowie an den weiteren Ahauser Einzelhandelsstandorten auf rund **44.000 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **183 Mio. Euro Umsatz** generiert. Die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile entfallen auf die Warengruppen **Bekleidung** mit rd. **28.900 m² Verkaufsfläche** und ca. **98 Mio. Euro Umsatz** sowie **Schuhe / Lederwaren** mit rd. **6.400 m² Verkaufsfläche** und **26,3 Mio. Euro Umsatz**.
- Über das umfangreichste Angebot – unter den zentralen Versorgungsbereichen – verfügt das **Hauptgeschäftszentrum Ahaus** mit rund **10.200 m² projektrelevanter Verkaufsfläche** und geschätzten **45 Mio. Euro Umsatz** in den untersuchten Warengruppen. Eine ähnlich hohe Ausstattung weist das **Hauptgeschäftszentrum Gronau** auf – mit einer Verkaufsfläche von rund **9.500 m²** sowie **37 Mio. Euro Umsatz** in den untersuchungsrelevanten Warengruppen.
- Im Hinblick auf die Angebotsausstattung der zentralen Versorgungsbereiche folgen die Innenstädte von Stadtlohn (rund **8.500 m² projektrelevante Verkaufsfläche** sowie **40,5 Mio. Euro Umsatz**) und Vreden (rund **5.400 m² projektrelevante Verkaufsfläche** sowie **20,2 Mio. Euro Umsatz**).
- Die Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden Heek und Legden ist mit **500 m²** bzw. **300 m² Verkaufsfläche** sowie **1,2** bzw. **1,7 Mio. Euro Umsatz** als geringfügig einzustufen.

5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden²¹.

Das interkommunale Abstimmungsgebot²² schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.²³ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und/oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.²⁴ Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde²⁵.

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

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²⁶, beziehungsweise
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur

²¹ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

²² vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

²³ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

²⁴ vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

²⁵ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

²⁶ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt²⁷.

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

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.**²⁸

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

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

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.²⁹ Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.³⁰ So heißt es bei Uechtritz: *„Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichti-*

²⁷ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

²⁸ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

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

³⁰ sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz): UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

gen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“ Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

5.1 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

5.1.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Allen Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 2) aufgelisteten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) des Planvorhabens zugrunde gelegt.

Für das Planvorhaben – die Umstrukturierung und partielle Umnutzung des derzeitigen Volksbank-Geländes – ist zu berücksichtigen, dass sich bei einigen Sortimenten in der avisierten Größenordnung ein über das Stadtgebiet hinausreichender Einzugsbereich sowie (aufgrund der Attraktivität des Vorhabens) eine entsprechende Streuung der Auswirkungen ergibt. Der Einzugsbereich wird somit aller Voraussicht nach zum Teil über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. hierzu auch Karte 2 in Kapitel 4.1). Um dieser schwer zu prognostizierenden Streuung des Vorhabenumsatzes Rechnung zu tragen, wird der im Untersuchungsraum umzuverteilende Vorhabenumsatz in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eingestellt. Im Sinne des realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes wird dabei allerdings davon abgesehen, im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung eine Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft zu berücksichtigen. Der im Untersuchungsraum umzuverteilende Vorhabenumsatz wird demnach mit bis zu **90 %** für alle untersuchungsrelevanten Warengruppen angesetzt.

Den oben angeführten Argumenten entsprechend sind damit sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt. Tabelle 6

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

Tabelle 6: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro) worst case	umverteilungsrelevanter Umsatzanteil (in %)	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro) worst case
Bekleidung	9,0	90	8,1
Gesundheit und Körperpflege	7,3	90	6,6
Schuhe / Lederwaren	6,0	90	5,4
Sport und Freizeit	4,5	90	4,1
Elektronik / Multimedia	9,0	90	8,1

Quelle: eigene Berechnungen

Nachfolgend werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in den einzelnen Warengruppen mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

5.2 Herleitung von Verkaufsflächenobergrenzen

Wie oben bereits erwähnt, wurden in einer ersten Rechnung die in Kapitel 3 (Tabelle 2) maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und umverteilungsrelevanten Umsätze des Planvorhabens zu Grunde gelegt. Diese Eingangswerte stellen zunächst potenzielle Verkaufsflächenspielräume für die einzelnen Warengruppen innerhalb des derzeitigen Volksbank-Geländes dar, die im Hinblick auf die Modellrechnung zunächst realistisch anzunehmen sind.

Den Vorstellungen der Stadt Ahaus zufolge soll eine möglichst hohe Flexibilität der Verkaufsflächen erreicht werden. Eine erste Berechnung der zunächst in die Modellrechnung eingestellten Verkaufsflächengrößenordnungen prognostiziert jedoch bereits für einige Warengruppen hohe Umsatzumverteilungsquoten, die negative Auswirkungen auf Einzelhandelsstandorte außerhalb der Ahauser Innenstadt erwarten lassen.

Als Ergebnis konnten Umsatzumverteilungsquoten ermittelt werden, die insbesondere für die Warengruppen Sport und Freizeit sowie Elektronik / Multimedia teilweise deutlich über 10 % hinausgehen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Ahauser Umlandkommunen sind folglich zu erwarten. Dementsprechend muss eine vollständige Flexibilität der Verkaufsflächenspielräume für das avisierte Planvorhaben ausgeschlossen werden, so dass Sortimentsbeschränkungen zwingend geboten sind.

Im Hinblick auf die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung der Ahauser Innenstadt – in Verbindung mit dem in Bau befindlichen kleinen Einkaufscenter³¹ – ist es aus gutachterlicher Einschätzung erforderlich, die perspektivische Umsatzumverteilungsquote für potenziell betroffene Standorte auf maximal bis zu 7 % zu begrenzen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für einzelne Warengruppen wurden die maximalen Umsatzumverteilungsquoten niedriger angesetzt. Beispielsweise ist die Warengruppe Bekleidung als innenstadtrelevantes Leitsortiment im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen auf die Innenstadt sensibel einzuordnen.

Ausgehend von den Annahmen zur maximalen Umsatzumverteilungsquote von bis zu maximal 7 % wurden verträgliche Verkaufsflächengrößenordnungen für die einzelnen Warengruppen hergeleitet. Die Verkaufsflächengrößenordnungen orientieren sich dabei u. a. an den für das kleine Einkaufscenter der Fa. Berken maximal verträglichen Verkaufsflächen.

Tabelle 7: Maximal verträgliche Verkaufsflächen und Umsätze für das avisierte Planvorhaben

Warengruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche <i>in m²</i>	Flächenproduktivität (worst case) <i>in Euro / m²</i>	Umsatz <i>in Mio. Euro</i>	Umverteilungsrelevanter Umsatz (90 %) <i>in Mio. Euro</i>
Bekleidung	2.500	3.000	7,5	6,8
Gesundheit und Körperpflege	600	7.300	4,4	3,9
Schuhe / Lederwaren	1.000	3.000	3,0	2,7
Sport und Freizeit	800	3.000	2,4	2,2
Elektronik / Multimedia	800	4.500	3,6	3,2

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

Die maximal mögliche sortimentspezifische Verkaufsflächengrößenordnung wurde jeweils in die Modellrechnung eingestellt und zeigt die Ergebnisse, die im folgenden Kapitel aufgeführt werden.

³¹ Die im Vorfeld in einer separaten Wirkungsanalyse errechneten Umsatzumverteilungen für das in Bau befindliche kleine Einkaufscenter in der Ahauser Innenstadt wurden in die Berechnung eingestellt, indem die Umsätze, die durch das Einkaufscenter generiert werden, im bestehenden Untersuchungsraum umverteilt wurden.

5.3 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte – auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des in Bau befindlichen kleinen Einkaufszentrums in der Ahauser Innenstadt – im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 8 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der Lagen erfolgt differenziert nach Kommunen sowie nach städtebaulich integrierten und nicht integrierten Standorten.

Tabelle 8: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst Case

Standort	Bekleidung		Gesundheit und Körperpflege		Schuhe / Lederwaren		Sport und Freizeit		Elektronik / Multimedia	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Standorte in Ahaus										
Hauptgeschäftszentrum	13 %	4,5	31 %	2,7	24 %	1,5	45 %	1,3	24 %	0,8
perspektivisches Nahversorgungszentrum Ottenstein	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Alstätte (ehem. Ortsteilzentrum)	5 %	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen	*	*	*	*	*	*	*	*	24 %	0,9
Sonderstandort Coesfelder Straße	13 %	0,2	*	*	24 %	0,4	*	*	*	*
städtebaulich nicht integrierte Streulagen	12 %	0,3	*	*	*	*	44 %	0,7	22 %	0,8
zentrale Versorgungsbereiche der Umlandkommunen										
Gronau	2 %	0,4	7 %	0,3	3 %	0,2	*	*	7 %	0,1
Gronau-Epe	4 %	0,2	7 %	0,2	6 %	0,1	*	*	7 %	0,1
Heek	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Legden	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Stadtlohn	2 %	0,4	7 %	0,5	3 %	0,1	*	*	4 %	0,4
Vreden	4 %	0,4	*	*	4 %	0,3	*	*	*	*
Gesamt	7 %	6,8	14 %	3,9	10 %	2,7	30 %	2,2	13 %	3,2

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Ausgehend von realistisch anzunehmenden sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößen für das derzeitige Volksbankgebäude mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² lassen sich die oben aufgeführten Umsatzumverteilungen ermitteln.
- Aufgrund der räumlichen Lage zeigt sich die relativ wie absolut stärkste Betroffenheit innerhalb des Ahauser Stadtgebietes – insbesondere im Hauptgeschäftszentrum selbst, aber auch zum Teil in städtebaulich integrierten sowie nicht integrierten Lagen. Für das Hauptgeschäftszentrum ergeben sich teilweise sehr hohe Umsatzumverteilungsquoten von bis zu mehr als 40 %. Im Worst Case können hier über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen relative Umsatzumverteilungen zwischen 13 % und 45 % prognostiziert werden. Dies entspricht im konkreten Fall einer absoluten warengruppenspezifischen Umsatzumverteilung von bis zu 4,5 Mio. Euro in der Warengruppe Bekleidung im Ahauser Hauptgeschäftszentrum. Die weiteren monetären Umsatzumverteilungen liegen für diesen Standort zwischen 0,8 Mio. Euro und 2,7 Mio. Euro.
- Plausibel nachweisbare Umsatzumverteilungen ergeben sich – neben den weiteren Lagen in Ahaus – auch für die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen. Dabei lassen sich für die zentralen Versorgungsbereiche in Gronau, Gronau-Epe, Stadtlohn und Vreden Umsatzumverteilungen prognostizieren. Für die Gemeinden Heek und Legden liegen die Umsatzumverteilungen unter einem Wert von 100.000 Euro, so dass sie sich nicht plausibel darstellen lassen.
- Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten im Bereich Bekleidung lassen sich erwartungsgemäß für die Standorte im Ahauser Stadtgebiet konstatieren. So ergeben sich für das Ahauser Hauptgeschäftszentrum 13 % bzw. 45 Mio. Euro Umsatzumverteilungen, für den Sonderstandort an der Coesfelder Straße 13 % und 0,2 Mio. Euro sowie für städtebaulich nicht integrierte Streulagen 12 % und 0,3 Mio. Euro. Umsatzumverteilungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen liegen bei maximal 4 % und 0,4 Mio. Euro.
- In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege lassen sich die höchsten Umsatzumverteilungsquoten für das Hauptgeschäftszentrum in Ahaus mit 31 % sowie 2,7 Mio. Euro nachweisen. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen liegen die maximalen Umsatzumverteilungsquoten bei maximal 7 % und 0,5 Mio. Euro.
- Die Warengruppe Schuhe / Lederwaren ist im Ahauser Hauptgeschäftszentrum mit prognostizierten Umsatzumverteilungen von 24 % bzw. 1,5 Mio. Euro betroffen, am Sonderstandort Coesfelder Straße sind dies 24 % sowie 0,4 Mio. Euro. Maximale Umsatzumverteilungen ergeben sich für die zentralen Versorgungsbereiche im Umland mit 6 % bzw. 0,3 Mio. Euro.
- Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Sport und Freizeit lassen sich für die Standorte Hauptgeschäftszentrum (45 % bzw. 1,3 Mio. Euro) sowie städtebaulich nicht integrierte Streulagen (44 % bzw. 0,7 Mio. Euro) in Ahaus nachweisen. Innerhalb der Umlandkommunen ergeben sich lediglich Werte von weniger als 100.000 Euro, die sich sowohl rechnerisch als auch methodisch nicht plausibel darstellen lassen.

- Die Warengruppe Elektronik / Multimedia ist im Ahauser Hauptgeschäftszentrum mit Umsatzumverteilungsquoten von 24 % bzw. 0,8 Mio. Euro betroffen, in städtebaulich integrierten Streulagen mit 24 % bzw. 0,9 Mio. sowie in städtebaulich nicht integrierten Streulagen mit 22 % bzw. 0,8 Mio. Euro. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen ergeben sich maximale Umsatzumverteilungsquoten von 7 % bzw. 0,4 Mio. Euro.
- Insgesamt lassen sich demnach maximale **Umsatzumverteilungsquoten von maximal bis zu 7 %** in den zentralen Versorgungsbereichen der Ahauser Umlandgemeinden prognostizieren.

6 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten zu beurteilen. Dabei wird in einem ersten Schritt bewertet, inwieweit für die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist.

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergeben sich sowohl gegenüber den Standorten in Ahaus als auch gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum teilweise Umsatzumverteilungen, die insbesondere für die Standorte innerhalb der Stadt Ahaus deutlich erhöht sind. Wenngleich sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ahauser Innenstadt befindet und sich die Ahauser Innenstadt gemäß der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht selbst schädigen kann, ist zu erwarten, dass eine Vorhabenrealisierung in der untersuchten Größenordnung zu Angebotsverschiebungen innerhalb der Ahauser Innenstadt führen könnte. Dabei sind negative städtebauliche Auswirkungen – im Sinne eines Wegbrechens der zugewiesenen Versorgungsfunktion – hingegen nicht zu erwarten.

Mit Blick auf die Umlandkommunen zeigen sich – nach erfolgter Verkaufsflächenreduzierung – maximale Umsatzumverteilungsquoten von 7 %. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind im Hinblick auf die hier definierten maximalen Verkaufsflächengrößen für das avisierte Vorhaben nicht zu erwarten.

Für das Vorhaben ist demnach ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauN-VO auszuschließen. Die ermittelten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen sind folglich (unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten) als maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen zu verstehen.

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

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

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

Dabei handelt es sich um die folgenden **Ziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind**³²:

„1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

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

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

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

Zentrenrelevant sind

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

(...)“

³² vgl. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB). Hier heißt es: *„Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“*

„3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

Zu den oben genannten Zielen ist Folgendes auszuführen:

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

Nach den Festlegungen des Regionalplans Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 befindet sich der Vorhabenstandort im Allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Ahaus. Somit ist die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 1 des Kapitels 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW nachgewiesen.

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

Bei dem projektierten Vorhaben handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem vorrangig zentrenrelevanter Einzelhandel realisiert werden soll. Nach dem aktuell geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus liegt die Fläche des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Ziel 2 des LEP NRW ist folglich gegeben.

Bewertung Ziel 3 „Beeinträchtigungsverbot“

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

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich (eine reduzierte sortimentspezifische Vorhabendimensionierung vorausgesetzt) die zu erwartenden **Umsatzumverteilungen** durch das Vorhaben in den umliegenden Städten und Gemeinden bei **maximal 7 %**, häufig sogar deutlich darunter, bewegen werden, weshalb ein **Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** vor dem Hintergrund der gegebenen Rahmenbedingungen **nicht zu erwarten** ist (vgl. Kapitel 6). Vor diesem Hintergrund kann auch eine **Erfüllung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes** bestätigt werden. Es ist weder eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns der Stadt Ahaus, dessen Bestandteil das Vorhaben ist, zu erwarten. Noch wird in Anbetracht der sehr geringen bzw. sogar nicht nachweisbaren Umsatzumverteilungen die verbrauchernahe Versorgung im Umland wesentlich beeinträchtigt oder die Funktionsfähigkeit der untersuchten zentralen Orte.

Insgesamt ist an dieser Stelle festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben zur Umnutzung des ehemaligen Volksbank-Gebäudes für Einzelhandel in der Ahauser Innenstadt den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW (2017) nicht entgegensteht.

8 Zusammenfassung / Fazit

- Die vorliegende landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse untersucht in einem ersten Schritt die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens, im derzeitigen Volksbankgebäude in der Ahauser Innenstadt Einzelhandelsflächen zu realisieren. Diese umfassen maximal eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.000 m². Die in die Analyse einzustellenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen orientieren sich dabei zum einen an den aktuell geplanten Verkaufsflächendimensionierungen (Bekleidung ca. 2.300 m² sowie Drogeriemarkt mit ca. 750 m²) sowie zum anderen an gutachterlichen Annahmen im Hinblick auf eine gewünschte Flexibilität in der Verkaufsflächengestaltung des Vorhabenstandortes. Hier wurden zunächst maximale Verkaufsflächengrößenordnungen angenommen, um dem rechtlich geforderten Worst Case-Ansatz Rechnung zu tragen.
- Entsprechend der Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Ahauser Hauptgeschäftszentrums wird sich das Angebot am Vorhabenstandort fast ausschließlich aus **zentrenrelevanten Sortimenten** zusammensetzen, so dass sich die größten Angebotsüberschneidungen mit den Angeboten in den **zentralen Versorgungsbereichen** des Untersuchungsraumes ergeben.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ahaus und ist daher grundsätzlich für Erweiterungen von Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente geeignet.
- Gemäß den durchgeführten Analysen wird ein derartiges Vorhaben ein **Einzugsgebiet** erschließen, welches sich insbesondere auf die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden erstrecken wird. Zum **Untersuchungsraum** zählen aus diesem Grund alle Städte und Gemeinden, die auf deutscher Seite direkt an das Stadtgebiet von Ahaus angrenzen. Umverteilungsrelevant sind die Umsätze des Planvorhabens nach Abzug des aktuellen Bestandsumsatzes sowie unter Berücksichtigung des Anteils von Streukunden (rd. 10 %).
- Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen sind die höchsten Umsatzumverteilungen innerhalb des Ahauser Stadtgebietes zu erwarten. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen lassen keine negativen Auswirkungen auf Standorte außerhalb des Ahauser Stadtgebietes erwarten, sofern die maximal verträglichen Verkaufsflächengrößenordnungen nicht überschritten werden. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit dem LEP NRW – auch mit Ziel 3 (Beeinträchtigerungsverbot) – ist somit gegeben.
- Der Nachweis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit lässt sich nur erbringen, wenn die maximal realisierbaren, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen auf ein **verträgliches Maß reduziert** werden:

Tabelle 9: Maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen

Warengruppe	maximal verträgliche Verkaufsfläche (in m ²)
Bekleidung	2.500
Gesundheit und Körperpflege	600*
Schuhe / Lederwaren	1.000
Sport und Freizeit	800
Elektronik / Multimedia	800

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

* Durch den Anteil an Randsortimenten in Drogeriemärkten ist ein Drogeriemarkt in der geplanten Größenordnung von ca. 750 m² bei der maximal verträglichen Verkaufsflächengrößenordnung von rd. 600 m² in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege am Vorhabenstandort weiterhin möglich.

- Für die in der Tabelle aufgeführte Vorhabendimensionierung ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auszuschließen.
- Die ermittelten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen sind folglich (unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten) als maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen zu verstehen.
- Für die Stadt **Ahaus** liegen die Umverteilungsquoten weiterhin teilweise auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Allerdings können diese unter städtebaulichen Gesichtspunkten in Kauf genommen werden, da sich diese Umsatzumverteilung auf diverse Anbieter in der Innenstadt verteilen wird und infolgedessen Geschäftsaufgaben, die im weiteren zu zusätzlichen Leerständen und einem Wegbrechen der Versorgungsfunktion führen, nicht zu befürchten sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich gemäß der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbe- reich nicht selbst schädigen kann.
- Die errechneten maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen bilden insgesamt einen Flächenpool, aus dem die Verkaufsflächendimensionierungen für die einzelnen Warengruppen potenzieller Einzelhandelsbetriebe zusammengestellt werden können.

Für die reduzierte Vorhabendimensionierung ist demnach ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auszuschließen. Die ermittelten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen sind folglich (unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten) als maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen zu verstehen.

Verzeichnisse / Anhang

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Ahaus	17
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	21

Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Verkaufsflächenerhebung	11
Tabelle 2:	Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens – Annahmen	19
Tabelle 3:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	22
Tabelle 4:	Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (<i>Angaben in m²</i>)	24
Tabelle 5:	Prognostizierte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (<i>Angaben in Mio. Euro</i>)	24
Tabelle 6:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen	29
Tabelle 7:	Maximal verträgliche Verkaufsflächen und Umsätze für das avisierte Planvorhaben	30
Tabelle 8:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst Case	32
Tabelle 9:	Maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen	39