

STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

zur Erweiterung des K+K Lebensmittelvollsortimenters
im Ortsteil Südkirchen

Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Südkirchen

Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Nordkirchen

Stefan Kruse
Christina Nitz

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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

März 2017

Inhalt

Inhalt	5
1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung..... 6
2	Methodische Vorgehensweise..... 7
3	Beschreibung und Einordnung des Vorhabens..... 10
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum 13
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsraums..... 13
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation 15
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation 15
5	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens..... 17
6	Kompatibilitätsprüfung mit dem LEP NRW und dem Einzelhandelskonzept..... 20
7	Fazit und Empfehlungen..... 23
8	Verzeichnisse 24

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Für den im Ortsteil Südkirchen bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (K+K) besteht ein Interesse zur Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von derzeit 920 m² auf 1.400 m².

Für das geplante Vorhaben ist die Änderung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Oberstraße“ Südkirchen erforderlich. Dieser begrenzt die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m².

Für den Ortsteil Südkirchen verbinden sich mit den Erweiterungsvorhaben Chancen (z. B. Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation im Ortsteil Südkirchen bzw. der wohnungsnahen Nahversorgungsstrukturen), aber auch Risiken (z. B. Umsatzverlagerung durch nahversorgungsrelevante Sortimente aus zentralen Versorgungsbereichen, Schwächung der verbrauchernahen Grundversorgung in den Ortsteilen Nordkirchen und Capelle). Daher sollen auf Grundlage der bestehenden Marktsituation im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung die potenziellen (positiven wie negativen) Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und gutachterlich bewertet werden.

Der Fokus der Untersuchung richtet sich auf mögliche Auswirkungen auf ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche (als faktisch vorhandene zentrale Versorgungsbereiche) in Nordkirchen, Selm, Olfen und Werne. Dabei beruht die Ermittlung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf der Abbildung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen, welche mit Hilfe einer Modellberechnung simuliert werden, die auf einem Gravitationsansatz basiert.

Eine Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nordkirchen ist bereits in einer Stellungnahme aus Dezember 2015 erfolgt. In Kapitel 6 der vorliegenden Untersuchung werden die Ergebnisse noch einmal dargestellt.

Folgende Fragestellungen stehen somit im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen (zusätzlichen) Umsatz wird das Vorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der Erweiterung verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus eigenen primärstatistischen Erhebungen des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** im Untersuchungsraum, die im März 2017 aktualisiert wurden. Im Rahmen dieser Aktualisierung erfolgte eine Begehung bzw. Befahrung des Untersuchungsraums mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Es wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen der untersuchungsrelevanten Sortimente der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben.

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die räumliche Lage der Angebote im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig. Für den Untersuchungsraum wurde diesbezüglich neben den Vor-Ort-Recherchen auf folgende Grundlagen zurückgegriffen:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen, 2017
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Werne, 2015

Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum erfolgt.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. 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 **Gravitationsmodell**¹ 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 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, werden die potenziell induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimenten 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 Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. pro-

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.

zentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung² in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. 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“.³

In einem weiteren – zwingend erforderlichen – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines potenziellen Vorhabens sind abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen zu qualifizieren. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht (vgl. dazu Kapitel 5).

² Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrierorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

³ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort (Oberstraße 41) liegt am nördlichen Siedlungsrand im Ortsteil Südkirchen. Südlich schließt sich der gewachsene Ortskern Südkirchen an. Die Oberstraße stellt die Verlängerung der ursprünglichen Hauptgeschäftsstraße des Ortskerns dar und verbindet den Ortskern mit der Münsterstraße (L 810). Der Standort wird im Einzelhandelskonzept als (teil)integrierte Lage eingeordnet und übernimmt bereits heute eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die in Südkirchen lebende Bevölkerung.

Im Ortsteil Südkirchen, der den Hauptteil des Versorgungsbereiches darstellt leben derzeit rund 3.200 Einwohner.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung; Geodatenbasis © Kreis Coesfeld 2015

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind der Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen, welcher in rund 6 Minuten mit dem Kfz (bzw. rund 4 km Entfernung) erreicht wird, sowie die Zentralen Versorgungsbereiche in

- Werne (mit dem Kfz in rund 9 Minuten bzw. rund 12 km),
- Selm Ludgeristraße (mit dem Kfz in rund 10 Minuten bzw. rund 7 km)
- Selm Kreisstraße (mit dem Kfz in rund 11 Minuten bzw. rund 10 km)
- Selm Bork (mit dem Kfz in rund 14 Minuten bzw. rund 10 km)

Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen des Vorhabens soll am Standort Oberstraße 41 der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer derzeitigen **Gesamtverkaufsfläche von rund 920 m²** auf rund 1.400 m² erweitert werden.

Für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters kann davon ausgegangen werden, dass üblicherweise das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel rund 86 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.400 m² rund 1.200 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Das übrige Angebot umfasst jeweils Waren aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.), die alle im Hinblick auf den Verkaufsflächen- und Umsatzanteil eines Marktes der zu betrachtenden Größenordnung eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen. Aufgrund des geringen flächen- und umsatzmäßigen Anteils der Randsortimente und die Vielzahl von Angebotsstandorten im Untersuchungsraum sind mögliche städtebauliche Auswirkungen für diese untersuchungsrelevanten Sortimente nicht nachweisbar, aber auch nicht zu erwarten. Zur Bewertung des Vorhabens sind somit die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel näher zu betrachten.⁴

Umsatzprognose für das Vorhaben

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Vorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung⁵ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn – wie in der vorliegenden Untersuchung – der Betreiber bekannt ist. Somit 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 Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben des bekannten Betreibers zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

⁴ Aufgrund der vergleichsweise geringen Umsatz- bzw. Verkaufsflächenanteile der übrigen Sortimente, die auf die übrigen Standorte im Untersuchungsraum umzuverteilen sind, sind negative städtebauliche Auswirkungen (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) nicht zu erwarten bzw. nachweisbar, da monetäre und prozentuale Umverteilungen zu gering bzw. < 0,1 Mio. Euro pro Standort ausfallen.

⁵ 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.

Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens ist neben dem Kaufkraftniveau zudem die aktuelle Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsraums relevant. Im Einzelnen werden der Untersuchung die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Vorhabens (worst-case)

Warengruppe	Verkaufsfläche Bestand (in m ²)	Verkaufsfläche Bestand (in m ²)	umverteilungsrelevant (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²)	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	800 m ²	1.200 m ²	400 m ²	4.000	1,6
Restfläche*	120 m ²	200 m ²	/	/	/

* Die unter Restfläche zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen (z.B. Gesundheit und Körperpflege, Haushaltswaren, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.). Es werden dazu keine Umsätze ausgewiesen, da nicht untersuchungsrelevant.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des Marktes am Standort handelt. Der K+K Markt wurde im Jahr 2010 eröffnet. Vorschädigungen der Versorgungssituation im Gemeindegebiet Nordkirchen und in den Umlandgemeinden sind nicht vorhanden.

Bei der Bewertung des Gesamtvorhabens ist festzuhalten, dass durch die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eine Attraktivitätssteigerung erlangt wird. Im Hinblick auf die Bestimmung künftiger Umsatzenlenkungen des erweiterten Marktes ist aber auch zu berücksichtigen, dass Umsätze des bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sind. Somit ist wie in der Tabelle dargestellt in der weiteren Betrachtung lediglich der über den Bestandsumsatz hinausgehende prognostizierte Umsatz umverteilungsrelevant.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten 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. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

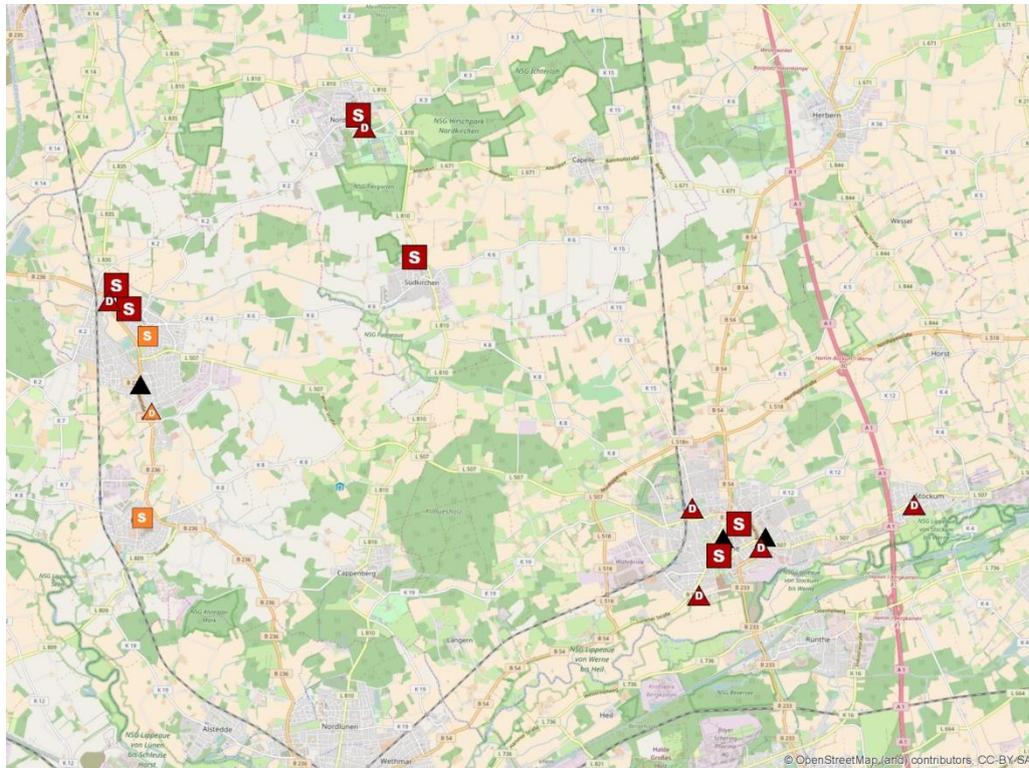
Der Vorhabenstandort liegt im Ortsteil Südkirchen in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage. Seine verkehrliche Erschließung ist über die Münsterstraße (L 810) gegeben, welche eine Hauptverbindungsachse zwischen Nordkirchen und Lünen darstellt. Aus dem Siedlungsbereich des Ortskerns Südkirchen ist der Standort fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Ansiedlungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf den Ortskern Südkirchen beschränken. Es ist anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Lebensmittelvollsortimenters aus dem Ortsteil Südkirchen selbst stammt, da hier ein entsprechender räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandort vorhanden ist.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da potenzielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden dürfen. Mögliche räumlich-funktionale Verflechtungen können für die benachbarten Kommunen realistisch angenommen werden, wenn sie vom Vorhabenstandort innerhalb eines überschaubaren Zeit-

raums von ca. zehn bis 15 PKW-Fahrminuten zu erreichen sind und somit innerhalb des Untersuchungsraumes liegen (vgl. Karte 2).

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlagen: © OpenStreetMap- CC BY-SA

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche, der Hauptgeschäftsbereich Nordkirchen, die zentralen Versorgungsbereiche Selm Bork, Selm Kreisstraße, Selm Ludgeristraße und der zentrale Versorgungsbereich Werne. Darüber hinaus befinden sich unterschiedliche Standorte mit dem untersuchungsrelevanten Kernsortiment Nahrungsmittel und Genussmittel an integrierten Standorten im Untersuchungsraum.

Insbesondere aufgrund des umfassenden und vielfältigen Angebotes an Lebensmittelbetrieben im Untersuchungsraum kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort hauptsächlich nicht nennenswert über eine 12-Minuten-Fahrtzeit hinausgehen. Auswirkungen eines möglichen Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind daher nicht zu erwarten. Über diesen Wirkungsbereich hinaus sind nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Nahversorgungsstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen (vgl. Kapitel 4.3) speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Der Untersuchungsraum besteht aus der Gemeinde Nordkirchen und den Städten Selm und Werne. In diesem Einzugsgebiet leben derzeit insgesamt rund 66.000 Einwohner. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Nordkirchen liegt bei einem Wert von 101,6, in Selm bei 97,3 und in Werne bei 102,7. Die Werte für Nordkirchen und Werne liegen damit knapp über und der Wert für die Stadt Selm knapp unter dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100)⁶.

Die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt im Untersuchungsraum bei rund 2.400 Euro⁷. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die rund 66.000 Einwohner im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein Kaufkraftvolumen von rund 156,9 Mio. Euro⁸ in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Im Nahbereich im Ortsteil Südkirchen leben rund 3.200 Einwohner mit einer projektrelevanten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 7,6 Mio. Euro.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotsituation

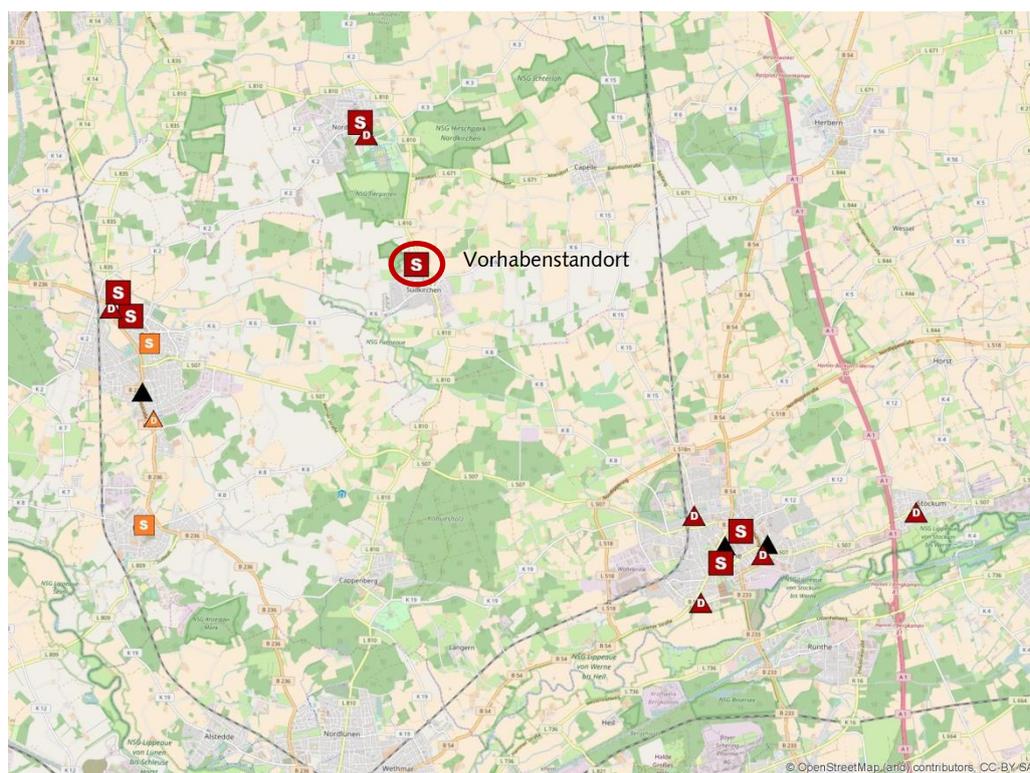
Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums befinden sich, neben dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter (K+K) am Vorhabenstandort, 18 strukturprägende Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche. Rund 80 % dieser Betriebe sind großflächig. Die nachfolgende Karte 3 zeigt die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum (und teilweise darüber hinaus).

⁶ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016 und eigene Berechnungen

⁷ inkl. Lebensmittelhandwerk; eigene Berechnungen auf Grundlage von IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016

⁸ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016)

Karte 3: Angebotssituation im Untersuchungsraum



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

Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig rund 54 Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment auf einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt knapp 18.100 m² führen. Daraus ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von 0,27 m² pro Einwohner im Untersuchungsraum. Dieser Wert weist auf eine durchschnittliche Angebotsausstattung hin. Der geschätzte, derzeit auf dieser Fläche generierte sortimentspezifische Umsatz beträgt rund 102,3 Mio. Euro.

Durch die Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität⁹ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Bei einem Kaufkraftvolumen von 156,9 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im abgegrenzten Untersuchungsraum ergibt sich eine Zentralität von 0,65. Per Saldo kann demnach ein deutlicher Kaufkraftabfluss von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konstatiert werden, was zum einen auf das dichte Netz von Lebensmittelmärkten aber zum anderen auch auf ländliche Prägung des Untersuchungsraumes und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Nordkirchen und der Mittelzentren Selm und Werne zurückzuführen ist.

⁹ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

5 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits 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 werden¹⁰.

Relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind 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** (im vorliegenden Fall des Nachbarbezirks) **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 ist¹¹, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**¹².

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.¹³

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:

¹⁰ 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 in einigen Fällen selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

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

¹² Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

¹³ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

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

Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens 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.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Gravitationsrechnung aufgeführt, die sich für die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters auf eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.400 m² ergeben könnten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes bestehenden Standorten / Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. In einem Gravitationsmodell wurde im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung der untersuchungsrelevante Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche bzw. sonstige Lagen (insbesondere Nahversorgungsstandorte) folgende Umsatzumverteilungsquoten (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Bezirk	Angebotsstandorte	Erweiterung Lebensmittelvollsortimenters auf 1.400 m ² (Worst Case)	
		monetär, in Mio. Euro (gerundet)	maximaler Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
Ortsteil Capelle	integrierte Streulage	-*	-*
Kernort Nordkirchen	zentraler Bereich	0,2	2 %
	städttebaulich integrierte Lagen	-*	-*
Ortsteil Südkirchen	städttebaulich integrierte Lagen	-*	-*
Selm	zentraler Bereich Bork	-*	-*
	zentraler Bereich Kreisstraße	0,2	1 %
	zentraler Bereich Ludgeristraße	0,2	1 %
Werne	zentraler Bereich	0,3	2 %
	städttebaulich integrierte Lagen	0,1	2 %
	nicht integrierte Lagen SO Hansering	0,3	2 %
	nicht integrierte Lagen	-*	-*
	Stockum städttebaulich integrierte Lagen	-*	-*

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

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

Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Die Tabelle zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Nahrungs-

und Genussmittel im Untersuchungsraum, die sich bei der Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Südkirchen auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m² ergeben können. Aufgezeigt werden jeweils die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst Case.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters auf eine Größenordnung von rd. 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche ist von einem zusätzlichen umverteilungsrelevanten Soll-Umsatz des Vorhabens im Worst Case von rd. 1,6 Mio. auszugehen¹⁴. Dies entspricht rund 2 % des waren-gruppenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsraum.

- Bezogen auf die einzelnen Standorte zeigen die Berechnungsergebnisse monetäre Umsatzumverteilungen, die sich bei der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters (Worst Case) in einem Spektrum von maximal 0,1 bis 0,3 Mio. Euro Umsatzumverteilungen bewegen. Die entsprechenden Umverteilungsquoten belaufen sich dabei auf 2 %.

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Unter Berücksichtigung von städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten sind die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie folgt zu beurteilen.

- Die rechnerisch ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters unter Berücksichtigung der Annahmen des Worst Case in Höhe von bis zu 2 % für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, lassen voraussichtlich kein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen erwarten.
- Vergleichbares gilt für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen der Umsatzumverteilungen in Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Auch hier lassen die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten bei der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters unter Berücksichtigung der Annahmen des Worst Case kein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen erwarten.

¹⁴ Bei der Bestimmung potenzieller Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben wurde berücksichtigt, dass Umsätze des bestehenden Marktes bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sind. Daher wurde der geschätzte Umsatz des Vorhabens nur anteilig in die Berechnung eingestellt.

6 Kompatibilitätsprüfung mit dem LEP NRW und dem Einzelhandelskonzept

Im Sinne des § 11 (3) BauNVO dürfen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht negativ auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken. Dementsprechend sind die Planvorhaben auf der Grundlage des LEP NRW 6.5 Großflächiger Einzelhandel mit Blick auf Ziel 2 zu überprüfen:

Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten¹⁵ 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.

Bedeutung für die Vorhabenstandorte:

- *Der Vorhabenstandort ist planungsrechtlich gesichert durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Oberstraße“ Südkirchen.*
- *Der Standort ist städtebaulich integriert, liegt jedoch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahmen auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bedeutung für den Vorhabenstandort:

- *Der Vorhabenstandort befindet sich planungsrechtlich im Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Oberstraße“ Südkirchen.*
- *Dient der Nahversorgung da er im Wesentlichen die wohnortsnahe Versorgung für den Ortsteil Südkirchen darstellt.*

¹⁵ Als zentrenrelevante Leitsortimente werden im LEP NRW 6.5 Großflächiger Einzelhandel folgende Sortimente definiert: Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant), Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant), Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Spielwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto), Uhren, Schmuck - Diese werden ggf. durch zentrenrelevante Sortimente, die in der ortstypischen Sortimentsliste definiert wurden, ergänzt.

- *Auch das Umsatzpotenzial des erweiterten Marktes überschreitet für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die sortimentspezifische Kaufkraft (7,6 Mio. Euro) nicht.*
- *Berechnungen haben ergeben, dass ein Umschlagen in negative Auswirkungen ausgeschlossen werden kann.*

Die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters ist somit mit dem Ziel 2 LEP NRW 6.5 Großflächiger Einzelhandel vereinbar.

Im **Einzelhandelskonzept der Gemeinde** ist der Standort des K+K im Ortsteil Südkirchen als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft. Er übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Südkirchen und teilweise auch für den Ortskern Capelle, der heute über ein sehr geringes Nahversorgungsangebot verfügt. Zur Einordnung der geplanten Erweiterung des Lebensmittelanbieters wird die Empfehlung 1 des Einzelhandelskonzeptes herangezogen:

Empfehlung 1 hat zum Ziel, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen möglich sind. Das bedeutet, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich (Hauptgeschäftsbereich) liegen sollen und nur dann außerhalb des Kernortes Nordkirchen möglich sind, wenn sie vorwiegend der Versorgung des jeweiligen Ortskernes dienen und städtebaulich integriert sind.

Einzelhandelsbetriebe - wie der K+K Lebensmittelmarkt - können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordkirchen in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- der Nahversorgung dienen d. h. die sortimentspezifische Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet dabei nicht überschreitet (Nordkirchen gesamtes Gemeindegebiet, Südkirchen und Capelle jeweils nur die Ortsteile),

Der K+K Lebensmittelanbieter mit der aktuellen Gesamtverkaufsfläche von 920 m² - davon von 800 m² Nahrungs- und Genussmittel - überschreitet die vorhandene sortimentspezifische Kaufkraft in Südkirchen derzeit nicht. Der geschätzte Umsatz des Marktes liegt bei rund 3,0 Mio. Euro. Demgegenüber steht eine sortimentspezifische Kaufkraft in Südkirchen von rund 7,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 40 %. Bei einer Erweiterung des Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² (davon rund 1.200 m² Nahrungs- und Genussmittel) errechnet sich bei einer unterstellten leicht höheren Flächenproduktivität für den Gesamtmarkt eine Kaufkraftabschöpfungsquote von ca. 60 %.

- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und

Der Standort an der Oberstraße in Südkirchen ist als (teil)integriert einzustufen. Der Vorhabenstandort liegt zwar am Ortsrand Südkirchens, grenzt jedoch unmittelbar an Wohnsiedlungsbereiche und hat zudem einen räumlichen Bezug zum Kernbereich Südkirchen

- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 800 m-Distanz).

In einer Distanz von 800 m² lebt ein Großteil der Südkirchener Bevölkerung.

Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebs mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich kann die Nahversorgung zukünftig gesichert und verbessert werden. Der Standort liegt zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, übernimmt jedoch im Ortsteil Südkirchen als ergänzender Nahversorgungsstandort im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung eine zentrale Versorgungsfunktion. In der geplanten Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet im Bestand nicht gefährdet bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigt werden.

Bereits im Bestand schließt der Standort in städtebaulich (teil)integrierter Lage eine Versorgungslücke im Nahbereich des Ortsteils Südkirchen. Zudem ist davon auszugehen, dass durch den bestehenden Markt keine Vorschädigungen im zentralen Versorgungsbereich nachzuweisen sind und von der geplanten Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

7 Fazit und Empfehlungen

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben, die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Südkirchen, sind im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung mit einer Umverteilung der jeweiligen prognostizierten Umsätze des Vorhabens im Untersuchungsraum die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort liegt in siedlungsräumlich integrierter Lage am nördlichen Rand des Ortsteils Südkirchen. Der Anbieter übernimmt bereits heute eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die in Südkirchen lebende Bevölkerung.
- Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters wurde eine maximal zu erwartende Flächenproduktivität angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den Worst Case zu berechnen. Bei der anzunehmenden Verkaufsflächendimensionierung von **1.400 m²** für den Lebensmittelmarkt kann unter Berücksichtigung der Annahmen des realitätsnahen Worst Case für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von einem **Umsatz** von rund **4,8 Mio. Euro** ausgegangen werden. Aufgrund des bereits existierenden Bestandsumsatzes ergibt sich ein umverteilungsrelevanter Umsatz von 1,6 Mio. Euro.
- Die prognostizierten **Umsatzumverteilungen** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen im Hinblick auf die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters unter Berücksichtigung der Annahmen mit den höchsten Flächenproduktivitäten für alle untersuchten Standorte unter 2 %. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in schädliche Auswirkungen ist auf Grundlage der errechneten Umsatzumverteilungsquoten voraussichtlich nicht zu erwarten.
- Die Kompatibilitätsprüfung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde und den Zielen des LEP NRW zeigt, dass die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters am avisierten Standort mit den einschlägigen Kriterien **kompatibel** ist.

8 Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes	10
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraums	14
Karte 3:	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	16

Tabellen

Tabelle 1:	Maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Vorhabens	12
Tabelle 2:	Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum.....	18