

AUSWIRKUNGSANALYSE

Nahversorgungszentrum Borghausen
in 59909 Bestwig

Ergänzungsteil zur Potenzial- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: o.9 Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden

Projekt-Nr.: P1812-5084

Bearbeiter: Michael Schmidt, Sascha Erb
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 24. Juni 2019

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Hamburg, 24. Juni 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		
1	1	4.4	34
		Ergänzende Wirkungsanalyse	
		für das Sortiment Modischer Bedarf	34
2	4	4.4.1	34
		Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	
2.1	4	4.4.2	34
		Umsatzschätzung und Tragfähigkeit	
2.2	5	4.4.3	37
		Umverteilungswirkungen – Modischer Bedarf	
2.3	10	4.5	39
		Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment	
2.4	11	Haushaltswaren	39
		4.5.1	39
2.5	12	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	
		4.5.2	39
		Umsatzschätzung und Tragfähigkeit	
3	13	4.5.3	41
		Umverteilungswirkungen – GPK/Haushaltswaren	
4	16	4.6	44
		Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment	
4.1	16	Spielwaren	44
		4.6.1	44
4.2	18	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	
		4.6.2	44
4.3	27	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit	
		4.6.3	47
4.3.1	27	4.7	49
		Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment	
4.3.2	27	Schreibwaren	49
		4.7.1	49
4.3.3	30	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	
		4.7.2	49
4.3.4	30	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit	
		4.7.3	51
		Umverteilungswirkungen – Schreibwaren	
		5	54
		RAUMORDNERISCHE ZIELPRÜFUNG (ERGÄNZENDE	
		AKTUALISIERUNG)	54
		5.1	54
		Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017	
		5.2	55
		Regionalplan Arnsberg 2012	
		5.3	56
		Regionales Einzelhandelskonzept Kreis Soest	
		und Hochsauerlandkreis 2013	56
		6	60
		ZUSAMMENGEFASSTES ERGEBNIS	
		ANHANG	62

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Bestwig plant der Eigentümer des Standortverbundes der Fachmärkte Rewe, Aldi und KiK Textildiscount, verkehrsgünstig gelegen an der Ortsdurchfahrt der B7 in Borghausen, eine Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi mit dann 1.900 qm bzw. 1.280 qm VKF auf einem vakanten und bisher gewerblich genutzten Nachbargrundstück (u. a. Wäscherei, Möbellager, Produzierendes Gewerbe). Die Bestandsmärkte sind in drei Baukörpern um einen gemeinsamen Stellplatz gruppiert. Für die beiden Lebensmittelmärkte besteht sowohl flächenseitiger wie auch technischer Restrukturierungsbedarf, der in den bestehenden Baukörpern nicht zu bewerkstelligen ist.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Fa. o.9 Stadtplanung, Minden, die bulwiengesa AG, Hamburg, auf Basis eines Angebotes vom 31.07.2018 mit der Erstellung eines Projektentwicklungsgutachtens zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Borghausen in Bestwig inkl. Nutzungskonzept für die geräumten Ladeneinheiten und einer anhängigen Wirkungsanalyse für den Periodischen Bedarf, die im Oktober 2018 fertiggestellt wurde. Das Gutachten beinhaltet auch eine Potenzialanalyse, in der in Verbindung mit der vollständigen Bestandsaufnahme des Angebotsnetzes und der Ermittlung des Nachfragepotenzials für Hauptwarengruppen Verkaufsflächenpotenziale ermittelt wurden. Die Potenzialanalyse verifiziert zunächst den städtebaulichen Lagecharakter und somit auch das Integrationsgebot gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Nordrhein-Westfalen 2017 für das Vorhaben und prüfte zudem, ob die unter Einbeziehung der für Handelszwecke weiterzunutzenden Altflächen in der Gemeinde Bestwig neu hinzutretende Verkaufsfläche im Rahmen ihres grundzentra-

len Versorgungsauftrags noch ausreichend tragfähig ist. Dies konnte insoweit bestätigt werden. Da zur Nachnutzung der freigezogenen Altobjekte noch keine konkreten Vorstellungen bestanden, prüfte die im damaligen Gutachten enthaltene Auswirkungsanalyse zu diesem Zeitpunkt lediglich die geplante Neuaufstellung und Erweiterung der Kernbetriebe Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) und Lebensmittel-Discounter (Aldi) und stellte fest, dass diese Maßnahme für umgebende Versorgungsbereiche ausreichend verträglich sein würde. Mit diesem Befund konnte zunächst die Neuaufstellung beider Märkte eingeleitet werden; jedoch war noch keine ganzheitliche Aussage zur Gesamtmaßnahme möglich, weil der Charakter der Nachnutzungen der freizuziehenden Altobjekte noch nicht bekannt und somit auch nicht operationalisierbar war. Die Potenzialanalyse gestattete allerdings eine Voreinschätzung, welcher Sortimentsmix in den Altflächen voraussichtlich ausreichend verträglich anzusiedeln sein würde. Dabei zeichnete sich ab, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt nicht in Frage kommen würde und sich zusätzliche Verkaufsflächen für Sortimente des Periodischen Bedarfs auf nachrangige Teilverkaufsflächen beschränken sollten. Ferner war aus der Potenzialanalyse ablesbar, dass die Nachnutzungen sich idealerweise auf einen breiteren Branchenmix stützen und nach Möglichkeit auch „nicht zentrenrelevante“ Teilsortimente aufweisen sollten, um großflächige Schwerpunktbildungen in Einzelsortimenten zu vermeiden.

Zu den geeignete Ansiedlungsoptionen zählen u. a. ein Sonderpostenmarkt und/oder Kleinpreiskaufhaus, welche nunmehr auch verfolgt werden.

Gemäß „Definitionen zur Einzelhandelsanalyse“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. können diese Vertriebsformen wie folgt charakterisiert werden:

Ein **Sonderpostenmarkt** ist „ein Einzelhandelsgeschäft, in dem zu niedrigen Preisen Artikel (Restposten) als Sonderposten angeboten werden. Da solche Sonderposten nur bis zum jeweiligen Ausverkauf

im Sortiment geführt werden können, wechselt das Sortiment relativ häufig. Ein Restposten- oder Sonderposten-Fachmarkt ist damit ein discountorientierter Fachmarkt, der nicht an speziellen Warengruppen oder Bedarfsbereichen ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet.“¹

Bei einem **Kleinpreiskaufhaus** bzw. einem „Kleinpreiswarenhaus oder Kleinpreisgeschäft handelt es sich um eine Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem auf niedrige ‚kleine‘ Preise besonderer Wert gelegt wird und dessen Sortiment sich aus Erzeugnissen zahlreicher Branchen zusammensetzt.“²

Auf dieser Basis konnte der Vorhabenträger mit den Anbietern **Sonderpostenmarkt Centershop und Kleinpreiskaufhaus TEDI** standortgerechte Nachnutzungen akquirieren, welche ausreichend verbindlich hinsichtlich der vorgesehenen Betriebstypen und Sortimentskonzepte sind und daher anhand von vorgelegten Sortimentslisten der jeweiligen Betreiber wirkungsanalytisch geprüft werden konnten.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Fa. o.9 Stadtplanung, Minden, die bulwiengesa AG daher am 15. Februar 2019 mit einer separaten Auswirkungsanalyse als Gutachtenergänzung und -fortsetzung Ihrer zuvor am 29. Oktober 2018 ausgelieferten Potenzial- und Wirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Borghausen in Bestwig, welche die zusätzlich geplanten Formate Sonderpostenmarkt und Kleinpreiskaufhaus nunmehr zusätzlich zur Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte in die Untersuchung einbezieht. Auch der am Standort vorhandene und dort verbleibende Kik-Textildiscounter ist in die Untersuchung einbezogen.

¹ Vgl. Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Seite 80

² Vgl. ebenda, Seite 68

Inhalt der Gutachtenergänzung

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden³. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Auswerten der für TEDI und Centershop überlassenen Sortimentsgliederungen, Zuordnung und Zusammenfassung zu operationalisierenden Warengruppen.
- Integration beider Sortimentsgliederungen in ein Totalmodell für den gesamten Standort inkl. Rewe/Aldi/Kik mit ihren jeweiligen Teil- und Randsortimenten für die beiden Zustände „bisher“ und „künftig“. Berechnung und Ausweis der Verkaufsflächenzunahme je Warengruppe.
- Entwicklung eines begründeten Maßstabs für Verkaufsflächen-Schwellwerte, ab denen im Anschluss eine umfängliche quantitative Wirkungsanalyse durchgeführt wird. Wir beziehen unterschiedliche Flächenproduktivitäten und Zielumsätze sowie die Aufnahmefähigkeit des lokalen Marktes in die Untersuchung ein, indem wir zusätzlich zur Verkaufsflächenbilanz
 - eine Zielumsatzbilanz anhand der spezifischen Flächenproduktivitäten der in Rede stehenden Betriebsformen erstellen und

³ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- die errechneten zusätzlichen Zielumsätze dem verfügbaren Nachfragenvolumen gegenüberstellen und anhand dessen das Ausmaß der Markteinflussnahme bestimmen.
- Auswirkungenanalyse für des gesamte geplante NVZ Borghausen mit den zusätzlichen Angebotskomponenten Centershop-Sonderpostenmarkt und TEDi-Kleinpreiskaufhaus.
Mit der ergänzenden Auswirkungenanalyse erfolgte ein Aktualisierung und Erweiterung der im Herbst 2018 bereits vorgelegte Untersuchung für die Neuaufstellung der beiden Anbieter Rewe/Aldi zu einer ganzheitlichen Analyse für das gesamte Planvorhaben. Zusätzlich zum Periodischen Bedarf wurden die vier Teilwarengruppen des Gesamtvorhabens Modischer Bedarf, Haushaltswaren, Spielwaren und Schreibwaren (jeweils VKF > 100 qm) auf ihre Auswirkungen überprüft.
- Spiegelung des Projektes an den landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017) und dem Regionalen Einzelhandelskonzept
- Prüfschema regionales Einzelhandelskonzept 2013:
Spiegelung des Planvorhabens am vereinbarten Prüfschema im regionale Konzept.
- Gesamtergebnis:
Kurzcharakterisierung der Gesamtmaßnahme im Kontext der zuvor durchgeführten Marktanalyse und Zusammenfassung des Prüfergebnis.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Potenzial- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter in 59909 Bestwig, bulwiengesa 2018
- Vollerhebung des Einzelhandelsangebotes innerhalb des Einzugsgebietes sowie an wesentlichen Wettbewerbsstandorten im weiteren Umfeld
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten
- Einzelhandelskonzepte, Einzelhandelsanalysen:
 - „Regionales Konzept zum Schutz zentraler Versorgungsgebiete im Kreis Soest und im Hochsauerlandkreis“, 2013, kurz „REHK 2013“;
 - Einzelhandelskonzept für die Stadt Brilon, GMA 2010;
 - Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, Stadt+Handel 2016
- Raumordnungskonzepte
Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017,
Regionalplan Arnsberg/Teilplan Kreise Soest und Hochsauerlandkreis 2012
Erlass zur Konkretisierung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Wohnen, Gewerbe und Industrie

Die Untersuchung wurde im ersten Quartal 2019 durchgeführt.
Die vorliegende Gutachtenergänzung baut auf der Erstuntersuchung von bulwiengesa für den Standort⁴ auf und setzt ihre Kenntnis insoweit voraus.

⁴ Potenzial- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter in 59909 Bestwig, bulwiengesa 2018

2 VORHABENSTANDORT NVZ BORGHAUSEN (AKTUALISIERUNG)

2.1 Keypoints

Räumliche Gliederung des Projektareals	Das Projektareal besteht aus zwei Teilbereichen. Im östlichen Teilbereich I liegt derzeit Rewe, Aldi und KIK zusammen um einen Parkplatzverbund. Es ist geplant Rewe und Aldi von Teilbereich I auf den Teilbereich II zu verlagern, s. Karten nächste Seiten. Im Altobjekt Aldi soll ein TEDI-Markt, auf der vakanten Rewe-Ladenfläche der Sonderpostenmarkt Centershop realisiert werden. Die Bestandsgebäude auf Teilbereich II werden zurückgebaut und die Lebensmittelmärkte neu aufgestellt. Die beiden Teilbereiche sind durch eine enge Verbindungsstraße zwischen Aldi und KIK miteinander verbunden. Die Eingänge von den Bestandsgebäuden Aldi & KIK sind nach Osten hin orientiert, so dass die Teilbereiche ohne bauliche Veränderungen der Bestandsstruktur nicht als gesamtheitlicher Angebotsstandort operieren werden.	Grundstückszuschnitt/ Topografie	Im östlichen Teil I des Areals liegt die Bundesstraße circa 5 Meter höher als das Projektareal. Westlich nimmt dieser Höhenversatz ab und wird durch die Einfahrt in das Gelände angeglichen (Teilbereich II). Die Grundstücke Teilbereich I und II sind beide nahezu rechteckig.
Standorttyp/ Lage im Stadtgebiet	Das Projektareal liegt städtebaulich integriert im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Bestwig.	Planungsrechtliche und konzeptionelle Einordnung	Für den Teilbereich I liegt der gültige B-Plan: Nr. 134 „Borghausen-Märkte“ vor. Hier sind folgende Nutzungen laut B-Plan festgesetzt: Sondergebiet (SO), welches sich in zwei Sondergebietskategorien aufteilt: SO1 für REWE und Aldi: „Zulässig sind: Großflächiger Einzelhandel: Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 qm insgesamt.“ SO2 für KIK: „Zulässig sind Handel, ausgenommen Lebensmittelmärkte und -discounter sowie Getränkemarkte.“ In Teilbereich II besteht kein B-Plan. Der FNP weist hier eine „Gemischte Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ aus. Zukünftig ist vorgesehen das Gesamtareal (Teilbereich I & II) als Sondergebiet zu überplanen und die textlichen Festsetzungen an das künftige Nutzungskonzept anzupassen..
Verkehrliche Erreichbarkeit MIV	Das Projektareal ist verkehrlich gut erreichbar an der Bundesstraße 7 gelegen, welche zweispurig an dem Standort vorbei läuft. Die Höchstgeschwindigkeit ist 50 km/h. Die Zufahrt zu dem Teilbereich I verfügt über eine eigene Abbiegespur mit Signalanlage (westlich kommend). Aus östlicher Richtung ist die Einfahrt zum Standort, durch eine einfache Abbiegespur geregelt. Die Ausfahrt vom Teilbereich I auf die Bundesstraße ist durch die Signalanlage der Kreuzung gesteuert. Teilbereich II verfügt nur über eine einfache Zu-/ Abfahrt ohne Abbiegespur und Ampelschaltung. Die städtische Bundesstraße ist bisher noch stark befahren und durch Ampelschaltungen entstehen teilweise Rückstaus. Mit einer erheblichen Entlastung nach Fertigstellung der A 46 nach 2019 ist zu rechnen.	Umfeldnutzungen	Nördlich des Projektgebietes befindet sich eine Eisenbahntrasse. In östlicher Richtung folgt die Ortschaft Nuttlar. Westlich des Projektareals liegt eine Tankstelle sowie ein Raiffeisenmarkt. Südlich grenzt das Areal an ein Schulzentrum sowie ein Wohngebiet. Zwischen den Teilbereichen I und II befinden sich entlang der B7 zwei Wohnhäuser und eine Seniorenhilfe.
Verkehrliche Erreichbarkeit ÖPNV	Unmittelbar am Projektareal liegt die Bushaltestelle „Schulzentrum“, welche von den Linien R74, R75 und der Nachtbuslinie 3 frequentiert wird. Diese Buslinien verbinden Bestwig mit Meschede in einer 30 minütigen Taktung.	Sichtbarkeit/ Werbewirksamkeit	Die Sichtbarkeit des Teilbereichs I ist aus östlicher Richtung eingeschränkt, da es durch den Höhenunterschied zwischen der Bundesstraße und dem Grundstück keine direkte Einsicht gibt. Dies wird noch durch die Straßenbepflanzung zum Grundstück verstärkt. Westlich kommend ist eine direkte Sichtbarkeit vorhanden. Teilbereich II verfügt zukünftig über eine sehr gute Sichtbarkeit.
Fußläufige Erreichbarkeit	Geh- und Fahrradwege entlang der umliegenden Straßen stellen eine gute Erreichbarkeit dar.	Fazit	Das Projektareal liegt im ZVB Bestwig. Eine gute Verkehrsanbindung und ergänzender Einzelhandel + Besatz im Umfeld qualifiziert den Standort als guten Angebotsstandort.

2.2 Planvorhaben (aktualisiert)

Eine Auswirkungsanalyse soll grundsätzlich das Vorhaben untersuchen, das am Ende auch verwirklicht werden soll. Kleinere Abweichungen treten im Verlauf des Planungsprozesses regelmäßig ein. Dies ist zumindest dann so lange unschädlich für die Verwendbarkeit und Aussagekraft der Auswirkungsanalyse, wie das gesamte Vorhaben oder einzelne untersuchte Komponenten nicht signifikant größer werden als untersucht. Daher werden zur Abfederung dieser Varianten häufig von vornherein etwas größere oder nach Teilsortimenten auch überschießende Verkaufsflächen untersucht, womit letztlich auch ein „Worst-Case-Szenario“ verfolgt werden kann. Fällt das Vorhaben realiter kleiner aus, ist dies vollkommen unbedenklich und erzeugt kein zusätzliches städtebauliches und raumordnerisches Risiko.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine differenzierte Gesamtverkaufsflächendarstellung von 5.980 qm zu 6.130 qm (vgl. nachfolgende tabellarische Darstellung) durch die unterschiedliche Anrechnung von Freiverkaufsflächen. Der im Rewe-Altobjekt vorgesehene Sonderpostenmarkt Centershop ist mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von max. 1.660 qm eingestellt, von denen jedoch gemäß übersandter Flächenaufstellung der Fa. Centershop 200 qm für witterungsunempfindliche Garten- und Baustoffsortimente als umfriedete Freiverkaufsfläche, d. h. außerhalb geschlossener und umbauter Räume, betrieben werden würden. Für Baumärkte, Baustoffhandlungen und Gartenmärkte ist es üblich, derartige Flächen im Rahmen von Zielumsatzermittlungen unterzugewichten, um die Flächenproduktivität des Vorhabens als Leistungsbenchmark vergleichbar zu halten.

Freiverkaufsflächen werden demzufolge nur zu 25 % gewichtet, d. h. in die für die Zielumsatzermittlung herangezogene Verkaufsfläche ge-

hen nur 50 von 200 qm geplanter Verkaufsfläche ein; dafür wird diese mit der vollen typischen Raumleistung dieses Sortimentes belegt.⁵

Die Zielumsatzermittlung für das Centershop-Aktionskaufhaus gilt also sowohl für einen Fachmarkt, welcher die vorgesehenen Sortimente

- a) auf 1.510 qm umbauter und beheizter Verkaufsfläche oder
- b) auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.660 qm anbietet, davon dann jedoch 200 qm Freiverkaufsfläche.

Ferner haben wir die einzelnen Teilsortimente gemäß der vorgelegten Sortimentslisten der Betreiber leicht um bis ca. 10 % übergewichtet, um gewisse Spielräume in der Sortimentsgestaltung zu erhalten. Deshalb sind auch die in der Untersuchung berücksichtigten Gesamt-Verkaufsflächen für TEDi, Kik und Centershop tendenziell um 5-10 % höher, als nach Umsetzung tatsächlich zu erwarten ist. Kik misst beispielsweise aktuell rd. 500 qm VKF und soll nicht erweitert werden – wir stellen in der Addition aller Teilsortimente gleichwohl 540 qm VKF in unsere Untersuchung ein, damit Spielräume für die Anpassung des Sortimentes an Markterfordernisse verbleiben. Wir empfehlen, diese erweiterten Ansätze auch in die textlichen Festsetzungen des B-Plans zu übernehmen. Fallen Verkaufsflächen später etwas kleiner aus als untersucht und festgesetzt, ist dies allemal zulässig und würde auch vom Untersuchungsergebnis gedeckt.

Es bleibt dem Planungsträger ansonsten unbenommen, auf Basis des Gutachtens entweder eine Gesamtverkaufsfläche von 5.980 qm (Centershop: bis 1.510 qm) in umbauten Räumen festzusetzen oder eine Gesamtverkaufsfläche von 6.130 qm (Centershop: bis 1.660 qm), wovon dann jedoch im SO-Gebiet Centershop 200 qm außerhalb umbauter Räume festgesetzt werden müssten, damit diese Größenordnung von der Wirkungsanalyse noch gedeckt wäre.

⁵ Vgl. hierzu u. a. Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Seite 206

Durch die kaufhausähnliche Betriebstypik wird im Plangebiet künftig ein breites Warengruppenspektrum angeboten, wobei ein Großteil der künftig angebotenen Warengruppen jedoch jeweils aus nur geringfügigen Teil- und Ergänzungssortimenten besteht, bei denen von vornherein mehr als unwesentliche Markteinflußnahmen ausgeschlossen werden können und für die quantitative Auswirkungsanalyse erforderlich ist.

Als Indikatoren für eine ausreichende Untersuchungsrelevanz ziehen wir einen Verkaufsschwellenwert von >100 qm VKF je Sortiment (vgl. 2.4 Übersicht Sortimentsstruktur) sowie eine durch den Zusatzumsatz zusätzlich generierte Kaufkraftbindung von mehr als 10 %-Punkte⁶ im Plangebiet heran. (vgl. 2.5 Übersicht Kaufkraftbindung Vorhabenumsatz).

Als Vorhabensortimente mit voraussichtlich ausreichender Untersuchungssignifikanz für eine quantitative Wirkungsanalyse wurden neben dem vorwiegend in den Lebensmittelmärkten angebotenen Kernsortiment „Periodischen Bedarf“ (Lebensmittel, Verbrauchsgüter) die in der Region zentrenrelevanten Nonfood-Sortimente

- Modischer Bedarf (v. a. Bekleidung, modische Accessoires)
- Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren,
- Schreibwaren und
- Spielwaren

identifiziert.

Auf Grund ihrer geringfügigen Ausprägung nicht quantitativ untersucht werden die ansonsten zumindest in Teilen des Einzugsgebietes „zentrenrelevanten“ Sortimente

- Elektroartikel (Zuwachs +60 qm von 30 auf 90 qm)

⁶ Kaufkraftbindung = Anteil des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens für diese Warengruppe im Einzugsgebiet (hier: Nachfragevolumen in der Gemeinde Bestwig), die das Vorhaben auf sich konzentrieren kann. Nicht zu verwechseln mit der projektinduzierten Umsatzumverteilung im Wettbewerbsnetz, wofür ebenfalls Schwellenwerte von 10 % herangezogen werden und welche zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes berechnet werden!

- Bücher/Karten (Zuwachs +20 qm von 0 auf 20 qm)
- Schmuck (Zuwachs +40 qm von 0 auf 40 qm)
- Fahrräder/Zubehör (Zuwachs +20 qm von 0 auf 20 qm)
- Heimtextilien (Zuwachs +30 qm von 40 auf 70 qm)
- Lampen/Leuchten (Zuwachs +20 qm von 0 auf 20 qm)
- sowie zusammengefasste Flächen für
- Sonstige Sortimente (Zuwachs +115 qm von 10 auf 125 qm), welche je Einzelsortiment <20 qm ausmachen.

Nach Einschätzung von bulwiengesa sind von diesen geringfügigen Teilsortimenten im Rahmen der vorgesehenen Dimensionierungen a priori keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in umgebenden Zentralorten zu erwarten, so dass auf eine quantitative wirkungsanalytische Untersuchung verzichtet werden kann.

Dies lässt sich wie folgt begründen:

- Die aus der Untersuchung ausgeklammerten Teilsortimente bewegen sich sowohl hinsichtlich ihrer gesamten Ziel-Verkaufsfläche als auch des Verkaufsflächenzuwachses im Rahmen ortsüblicher Fachgeschäfte in ländlichen Räumen. Von derartigen Betrieben gehen regelmäßig keine signifikanten überörtlichen Auswirkungen aus, schon gar nicht auf übergeordnete Zentralorte.
- Diese Verkaufsflächen nehmen im vorliegenden Fall jedoch ausnahmslos keine eigenständigen Fachgeschäfte auf, sondern bilden jeweils nachgeordnete Teilsortimente ab, die sich zudem mehrheitlich auf mehrere Betriebe verteilen und dadurch an Schlagkraft verlieren.
- Die Auslastung derartiger Teilsortimente liegt typischerweise unterhalb der einschlägiger Fachgeschäfte, so dass der Zielumsatz je Sortiment niedriger ausfällt, als würde ein Fachgeschäft glei-

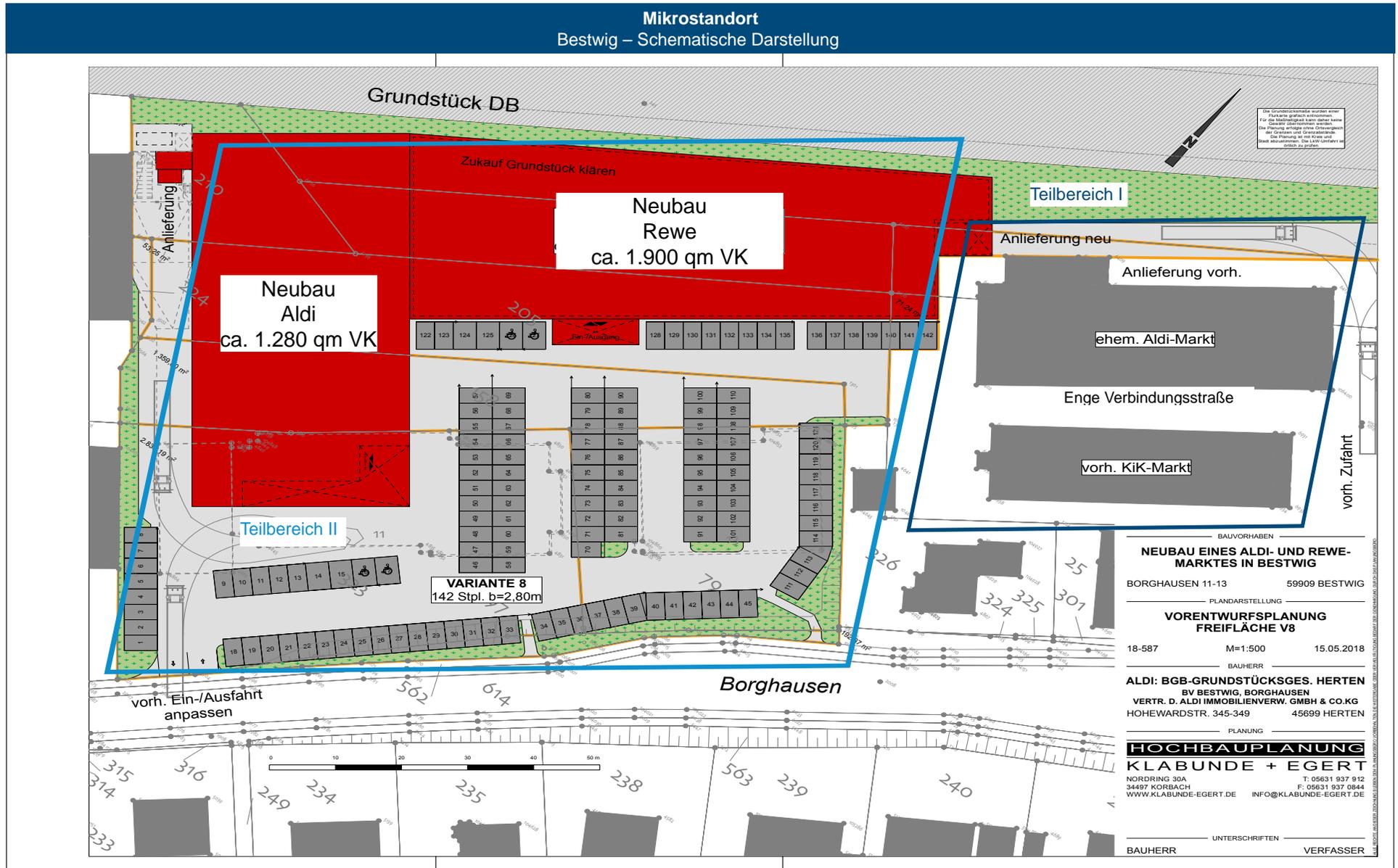
cher Gesamtdimensionierung neu angesiedelt. Dadurch schwächen sich die Wettbewerbseffekte nochmals ab.

- Zu großen Teilen werden derartig geringfügig ausgebildete Teilsortimente nicht zielgerichtet gekauft, sondern in Form von Mitnahme- und Spontankäufen. Dies hat insbesondere bei Sonderposten- und Aktionswaren zur Folge, dass der damit erzielte Umsatz nicht vollständig dem regionalen Wettbewerb mit gleichartigen Sortimenten entzogen wird.
- Dort, wo Umsätze dieser Sortimente umgebenden Wettbewerbern entzogen werden, geschieht dies üblicherweise in vergleichbaren Betriebsformen; z. B. nehmen die Umsätze der Aktions assortimente der Lebensmittel-Discounter typischerweise proportional zum Kernsortiment zu und werden zusammen mit dem Kernsortiment gekauft. Entsprechend stehen vergleichbare Betriebstypen im Wettbewerbsfokus, weniger der innenstadtprägende Fachhandel.
- Ferner ist das Plangebiet Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches, in dem zentrenrelevante Sortimente nicht kleinteilig gesteuert werden.

Solange sich Sortimente weit unterhalb der Großflächigkeit bewegen, dabei die Dimensionierung ortsüblicher Fachgeschäfte nicht nur je Einzelbetrieb im Planvorhaben sondern auch in der Gesamtsumme aller addierten Teilflächen nicht überschreiten und zudem lediglich als nachrangige Teilsortimente mit im jeweiligen Branchenvergleich überwiegend unterdurchschnittlicher Auslastung angesiedelt werden können, kann nach gutachterlichem Ermessen auf eine differenzierte Auswirkungsanalyse verzichtet werden.

Projektkonzeption	Geplant ist die Errichtung eines neuen Angebotsstandortes für die Anbieter Aldi und Rewe, auf dem derzeit mindergenutzten Teilbereich II. Auf den ehemaligen Ladenflächen sollen ein Centershop-Sonderpostenmarkt und ein TEDI-Kleinpreiskaufhaus angesiedelt werden.		
Flächenberechnung	Bestand VKF	Zukünftig VKF	Δ DELTA
Aldi (Verlagerung)	700 qm	1.280 qm	580 qm
Rewe (Verlagerung)	1.500 qm	1.900 qm	400 qm
KIK	500 qm	540 qm	40 qm
Centershop (Bestandsgebäude Rewe)		1.510 qm *	1.510 qm
		(1.660 qm)**	(1.660 qm)
TEDi (Bestandsgebäude Aldi)		750 qm	750 qm
Gesamtsumme*	2.700 qm	5.980 qm	3.280 qm
Gesamtsumme**	2.700 qm	6.130 qm	3.430 qm
*) Freiverkaufsfläche Centershop branchenüblich nur zu 25 % berücksichtigt => Betriebswirtschaftliche VKF.			
**) Nachrichtlich: Freiverkaufsfläche Centershop 200 qm voll berücksichtigt => planungsrechtliche VKF.			
Stellplätze	130	272	142
Erschließung des Grundstücks und Stellplatzausstattung	Die Erschließung im Bereich des Projektareals ist von der Bundesstraße 7 (Borghausen) vorgesehen. Zudem ist der Zukauf einer Brachfläche, im nördlichen Teil, von der Deutschen Bahn vorgesehen, um eine weitere Lieferzone für Rewe zu ermöglichen. Vorgesehen sind knapp 142 Stellplätze und somit eine auskömmliche Ausstattung. Im Bereich der Zufahrt fehlt eine Linksabbiegerspur, was bisher zu Rückstaubildungen führen kann. Nach Verkehrsentlastung sinkt dieses Risiko.		
Verbindung zwischen den Teilbereichen	Durch die vorhandene bauliche Struktur, Durchfahrt zwischen Aldi und KIK, besteht eine Verbindung zwischen den Teilbereichen I und II. Diese könnte als weitere Zu-/Abfahrt zum Teilbereich II genutzt werden.		

Baulich-funktionales Konzept	Die Planungen sehen im Teilbereich II, die Errichtung eines L-förmigen, ebenerdigen Gebäudes vor. Aldi wird rd. 1.280 qm Verkaufsfläche zzgl. 130 qm Lagerfläche belegen. Rewe nimmt rd. 1.900 qm Verkaufsfläche zzgl. 500 qm Lagerfläche in Anspruch. Der Zugang zu den Märkten erfolgt über zwei separate Eingänge, welche jeweils zum vorgelagerten Parkplatz hin orientiert sind.
Warenanlieferung	Die Warenanlieferung wird gemäß der zum Gutachtenzeitpunkt verfolgten Planung über zwei separate Zufahrten geregelt. Für Aldi erfolgt die Anlieferung über das geplante Parkplatzareal im Teilbereich II. Die Anlieferung des Rewe Marktes erfolgt, unter der Prämisse des Zukaufs einer Teilfläche der Bahn AG, über den Teilbereich I zwischen Aldi Altobjekt und Bahntrasse.
Sortimentsgestaltung	Aldi wird im Neubau sein neues Filialkonzept ANIKO umsetzen. Einher geht damit ein im Vergleich zum Vorgängermarkt leicht ausgebauter Angebot an Obst, Gemüse, Fleisch und Fisch aber auch ein erweitertes Sortiment an Bioprodukten, frischen Backwaren und Convenience-Artikeln. Durch breitere Gänge und einer entsprechenden Beschilderung wird der Markt zukünftig heller und großzügiger und damit kundenfreundlicher. Für Rewe ist eine Vertiefung des Frischeangebotes, ein Ausbau der Verkehrswege im Markt sowie eine Vergrößerung der Kassenzone geplant. Damit einhergehend ist ein geringfügiger Sortimentsausbau.
Fazit	Das geplante Neubauprojekt bietet konzeptionell gute Standortvoraussetzungen. Die Kombination eines Vollsortimenters und Discounters, auf einer größeren Fläche ist prinzipiell marktgängig und weit verbreitet. Zur Förderung der Synergien zwischen den Teilbereich I und II sollte eine Überfahrt eingerichtet bzw. die vorhandene Fahrgasse hierfür ausgebaut werden. Durch das Projekt kann der vorhandene städtebauliche Abstand zwischen der Geschäftsagglomeration im mittleren Teil des zentralen Versorgungsbereiches und dem östlichen Teil geschlossen werden.



Quelle: Auftragsgeber, bearbeitet durch die bulwiengesa AG

2.3 Übersicht Sortimentsstruktur NVZ Borghausen Altobjekte (Bestand, inkl. Aldi)

Altobjekte (Ausgangslage, inkl. zwischenzeitlich geschlossenem Aldi-Discounter)							
Sortiment	Zentrenrelevant			Rewe inkl. Backshop	Aldi Discounter	KiK Textil-discounter	Gesamtobjekt Bestand
	Bestwig	Meschede	Olsberg				
Periodischer Bedarf	N	N	N	1.420	620	0	2.040
Modischer Bedarf	Z	Z	Z	10	20	400	430
Elektroartikel	Z	Z	Z	10	20	0	30
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Z	Z	Z	50	10	70	130
... darin:							
GPK/Haushaltswaren	Z	Z	Z	20	5	40	65
Schreibwaren	Z	Z	Z	20			20
Spielwaren	Z	Z	Z		5	30	35
Bücher und Karten	Z	Z	Z				0
Schmuck	Z	Z	Z				0
Sonstige	Z	Z	Z	10			10
DIY/Garten/Freizeit				10	20		30
... darin:							
Fahrrad/Zubehör		Z					0
Einrichtungsbedarf					10	30	40
... darin:							
Heimtextilien	Z	Z	Z		10	30	40
Lampen/Leuchten		Z	Z				0
Gesamt-Verkaufsfläche				1.500	700	500	2.700

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

2.4 Übersicht Sortimentsstruktur Projektvorhaben NVZ Borghausen KÜNFTIG, davon untersuchungsrelevant

Projektplanung inkl. Nachbelegung Rewe/Aldi-Altobjekt durch Sonderpostenformate											
Sortiment	Zentrenrelevant			Erweitert:	Erweitert:	Unverändert:	Neu: Centershop Aktions- und Sonderpostenmarkt (ex Rewe)	Neu: TEDi Kleinpreiskaufhaus (ex Aldi)	Gesamtobjekt künftig	Veränderung	Wirkungsanalytische Betrachtung Schwellenwert VKF-Zuwachs > 100 qm
	Bestwig	Meschede	Olsberg								
Periodischer Bedarf	N	N	N	1.800	1.150		240	190	3.380	1.340	1.340
Modischer Bedarf	Z	Z	Z	10	30	440	80	40	600	170	170
Elektroartikel	Z	Z	Z	10	30		20	30	90	60	
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Z	Z	Z	60	20	70	320	350	820	690	
... darin:											
GPK/Haushaltswaren	Z	Z	Z	30	10	40	100	150	330	265	265
Schreibwaren	Z	Z	Z	20			60	80	160	140	140
Spielwaren	Z	Z	Z		5	30	60	50	145	110	110
Bücher und Karten	Z	Z	Z				20		20	20	
Schmuck	Z	Z	Z				20	20	40	40	
Sonstige	Z	Z	Z	10	5		60	50	125	115	
DIY/Garten/Freizeit				20	30		620	80	750	720	
... darin:											
Fahrrad/Zubehör		Z					20		20	20	
Einrichtungsbedarf					20	30	230	60	340	300	
... darin:											
Heimtextilien	Z	Z	Z		20	30	20		70	30	
Lampen/Leuchten		Z	Z				20		20	20	
Gesamt-Verkaufsfläche*)				1.900	1.280	540	1.510	750	5.980	3.280	
<i>Gesamt-Verkaufsfläche**)</i>				<i>1.900</i>	<i>1.280</i>	<i>540</i>	<i>1.660</i>	<i>750</i>	<i>6.130</i>	<i>3.430</i>	

*) Freiverkaufsfläche Centershop branchenüblich nur zu 25 % berücksichtigt: 50 qm von 200 qm. Kik, Centershop und T€di sind zudem etwa 5-10 % größer berechnet als vorhanden bzw. beabsichtigt. => Betriebswirtschaftliche Verkaufsfläche, gestattet die Berechnung vergleichbarer Flächenproduktivitäten

***) Nachrichtlich: Freiverkaufsfläche Centershop 200 qm voll berücksichtigt (DIY/Garten/Freizeit dann 770 qm statt 620 qm) => planungsrechtliche Verkaufsfläche. Die planungsrechtliche Verkaufsfläche ist für die Berechnung von Flächenproduktivitäten ungeeignet, sofern darin nennenswerte Anteile an Kalthallen (Gewichtung 50 %) oder Freiverkaufsflächen (Gewichtung 25 %) enthalten sind.

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

2.5 Übersicht der Kaufkraftbindung der zusätzliche Zielumsätze des Projektvorhabens nach Sortimenten

Ermittlung Kaufkraftbindung Vorhabenumsatz (Ersteinschätzung)					
Sortiment	Zusatz-VKF	Zusatz-Umsatz Gesamt in Tsd. Euro	Nachfragevolumen im EZG in Tsd. Euro	Zusatzumsatz im Einzugsgebiet Kongruenzansatz (max. 33 % externe Zuflüsse)	Kaufkraft- bindung im EZG in %
Periodischer Bedarf	1.340	4.403.110	30.246	2.950.084	9,8
Modischer Bedarf	170	268.750	6.141	180.063	2,9
Elektroartikel	60	129.800	3.255	86.966	2,7
Hartwaren/Persönlicher Bedarf					
... darin:					
GPK/Haushaltswaren	265	269.660	655	180.672	27,6
Schreibwaren	140	117.900	240	78.993	33,0
Spielwaren	110	137.710	285	92.266	32,4
Bücher und Karten	20	32.000	636	21.440	3,4
Schmuck	40	54.000	396	36.180	9,1
Sonstige	110	166.000	1.881	111.220	5,9
DIY/Garten/Freizeit					
... darin:					
Fahrrad/Zubehör	20	30.000	356	20.100	5,7
Einrichtungsbedarf					
... darin:					
Heimtextilien	40	69.300	550	46.431	8,4
Lampen/Leuchten	20	26.000	190	17.420	9,2

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

3 NACHFRAGEVOLUMEN DER UNTERSUCHUNGSRELEVANTEN SORTIMENTE

Als Ergänzung zu der in der Potenzial- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter in Bestwig berechneten Nachfragevolumens für den Periodischen Bedarf sind nachfolgend die ladenhandelsrelevanten⁷ Nachfragevolumina für die in Kapitel 2 zusätzlich identifizierten untersuchungsrelevanten Sortimente Modischer Bedarf, Haushaltswaren, Spielwaren und Schreibwaren ermittelt worden.

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftindex stehen neben dem bekannten Nachfragevolumen für das vorhabenbezogene Kernsortiment Periodischer Bedarf von etwa 30,2 Mio. p.a. im Sortiment Modischer Bedarf rd. 6,1 Mio. Euro p.a. zur Verfügung (vgl. nachfolgende Tabellen), das Sortiment GPK/Haushaltswaren erreicht ein Nachfragevolumen von knapp 0,7 Mio. Euro p.a. Die Ausgabevolumina für die Segmente Spielwaren sowie für Schreibwaren betragen etwa 0,3 bzw. rd. 0,2 Mio. Euro p.a.

Im Ausgangsgutachten Potenzial- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter in Bestwig wurde das Einzugsgebiet des geplanten NVZ Borghausen nach Marktzone bereits marktanalytisch abgegrenzt und erläutert. Es beschränkt sich grundsätzlich auf die Gemeinde Bestwig und entspricht somit dem raumordnerischen Versorgungsraum. Nachstehende tabellarische Darstellungen erläutern die Verteilungen der Nachfragevolumina der untersuchten Sortimente über die einzelnen Einzugsgebietszonen.

⁷ Auf den Versand- und Onlinehandel entfallende Marktanteile sind bereits herausgerechnet. Die Auswirkungsanalyse verzichtet im Rahmen eines zusätzlichen Worst Case-Ansatzes insoweit darauf, eine mögliche Rückholung von Umsätzen aus dem Versand- und Onlinehandel zum Planvorhaben belastungsmindernd für den stationären Handel anzunehmen.

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf (Apotheken anteilig) Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2017					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Bestwig Nord	8.535	2.774	23.674	78,3
Zone 2	Bestwig Süd	2.369	2.774	6.571	21,7
EZG	Alle Marktzone	10.904	2.774	30.245	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2017):		2.860	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,22	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	86	2.774 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	86	2.774 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Modischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2017					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Bestwig Nord	8.535	563	4.807	78,3
Zone 2	Bestwig Süd	2.369	563	1.334	21,7
EZG	Alle Marktzone	10.904	563	6.141	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2017):		720	€/Ew. p. a.	Elastizität: 1,59	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	86	563 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	86	563 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: GPK/Haushaltswaren Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2017					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Bestwig Nord	8.535	60	513	78,3
Zone 2	Bestwig Süd	2.369	60	142	21,7
EZG	Alle Marktzone	10.904	60	655	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2017):		82 €/Ew. p. a.		Elastizität: 1,95	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	86	60 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	86	60 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Schreibwaren Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2017					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Bestwig Nord	8.535	22	188	78,3
Zone 2	Bestwig Süd	2.369	22	52	21,7
EZG	Alle Marktzone	10.904	22	240	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2017):		30 €/Ew. p. a.		Elastizität: 1,95	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	86	22 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	86	22 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Spielwaren Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2017					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Bestwig Nord	8.535	26	223	78,3
Zone 2	Bestwig Süd	2.369	26	62	21,7
EZG	Alle Marktzone	10.904	26	285	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2017):		36 €/Ew. p. a.		Elastizität: 2,00	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	86	26 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	86	26 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Ausblick Nachfrageentwicklung

Wie in Kap. 4,2 „Einzugsgebiet und Nachfragesituation in Bestwig“ des Ausgangsgutachtens ausgeführt, geht bulwiengesa aufgrund der Einwohnerprognose für Bestwig bis 2025 von einer rückläufigen Einwohnerzahl aus. Vom Jahr 2014 bis zum Jahr 2025 wird mit einer Abnahme von rd. -1,6 % bzw. ca. -0,2 % p. a. gerechnet.

Wie seit etwa 10 Jahren anhaltend ist zumindest auch in den kommenden fünf Jahren mit steigenden Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in der Warengruppe Periodischer Bedarf⁸ in einer Größenordnung von rund +1-2 % p. a. zu rechnen, so dass eine Einwohnerabnahme im prognostizierten Rahmen dadurch mehr als kompensiert werden kann. Für die Bewertung der nachfolgende Auswirkungsanalyse für die Neuaufstellung des (Rewe-)Vollsortimenters und des (Aldi-)Discountmarktes ist insoweit zu berücksichtigen, dass dieses Vorhaben in einen wachsende lokalen Markt eintritt. Entgegenzuhalten ist, dass mit einem Rückgang des überörtlichen Durchgangsverkehrs auf der B 7 nach Fertigstellung der Ortsumgehung der A 46 auch der Umfang möglicher Umsatzbeiträge durch externe Durchgangs- und Zufallskunden künftig niedriger als gegenwärtig einzuschätzen ist.

In den untersuchungsrelevanten, aperiodischen Bedarfssegmenten Mode, Haushaltswaren, Spielwaren und Schreibwaren und im Modischen Bedarf sind keine signifikanten Steigerungen ladenhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben zu erwarten. Allenfalls entwickelt sich die Pro-Kopf-Nachfrage annähernd stabil. Aufgrund der prospektiv sinkenden Einwohnerzahlen im Zeitablauf ist eine geringfügige Verschärfung projektinduzierter Verdrängungseffekte möglich.

⁸ Die bulwiengesa AG berechnet jährlich die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für rund 50 einzelhandelsrelevante Konsumgütersortimente. Berechnungsbasis sind branchenbezogene Handelspanels, Marktzahlen des HDE (Handelsverband Deutschland) sowie verschiedene Handels- und Konsumstatistiken des Statistischen Bundesamtes, darunter die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

4 AKTUALISIERTE WIRKUNGSANALYSE: NEUAUFSTELLUNG VOLLSORTIMENTER/ LEBENSMITTELDISCOUNTER/ZUSÄTZLICHE FORMATE SONDERPOSTENMARKT UND KLEINPREISKAUFHAUS

4.1 Methodische Vorbemerkung

Im Rahmen der aktualisierten Wirkungsanalyse für den Standort NVZ Borghausen ermitteln wir die zu erwartenden Auswirkungen einer Neuaufstellung des Aldi-Marktes⁹ und des gegenwärtig von Rewe betriebenen Lebensmittel-Vollsortimenters zusätzlich der aktuell geplanten Formate Sonderpostenmarkt und Kleinpreiskaufhaus in den Altobjekten in Verbindung mit dem bestehenden KiK-Markt auf die weiteren Angebotsstandorte und Nahversorgungsnetze im Umfeld und bewerten diese auf ihr städtebauliches Risikopotenzial.

Als Ziel-Verkaufsflächen dieser aktualisierten Wirkungsanalyse sind veranschlagt¹⁰:

- 1.900 qm für den Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Backshop
- 1.280 qm für den wieder angesiedelten Aldi Discountmarkt
- 1.510 qm (davon 240 qm VKF Periodischer Bedarf) für den Sonderpostenmarkt Centershop¹¹
- 750 qm (davon 190 qm VKF Periodischer Bedarf für das Kleinpreiskaufhaus TEDI)
- 540 qm KiK Textildiscounter

⁹ Der bestehende Aldi-Markt wurde bereits geschlossen.

¹⁰ Für KiK, Centershop und TEDI sind zum Erhalt gewisser Spielräume für die Sortimentsgewichtung um 5-10 % überschüssige Verkaufsflächen berücksichtigt.

¹¹ bzw. 1.660 qm bei anderer Gewichtung der Freiverkaufsflächen für Garten- und Baustoffsortimente

Aufgrund der in den Altobjekten geplanten Sonderbetriebsformen Sonderpostenmarkt und Kleinpreiskaufhaus werden in der nachfolgenden aktualisierten Wirkungsprognose neben dem Periodischen Bedarf die in Kapitel 2 identifizierten zusätzlichen prüfungsrelevanten Sortimente

- Modischer Bedarf,
- GPK/Haushaltswaren
- Spielwaren
- Schreibwaren

auf ihre Auswirkungen überprüft.

Die Wirkungsanalyse unterstellt, dass auf der ehemaligen Aldi-Ladenfläche und nach Verlagerung des Rewe in dessen Altobjekt der o.g. Sonderpostenmarkt und das Kleinpreiskaufhaus mit den dargestellten Verkaufsflächenumfängen realisiert werden.

In die Auswirkungsanalyse schließen wir auch relevante Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in den Nachbargemeinden ein, sofern diese mit dem Planvorhaben im Wettbewerb stehen und z.B. Ziel von Einkäufen ortsansässiger Haushalte sind oder soweit diese durch Umschichtungen überörtlicher Streukunden berührt werden können.

Hierzu wird im Folgenden zunächst die Bestandserhebung und Leistungsbewertung des Einzelhandelsnetzes von Bestwig (vgl. Ausgangsgutachten Kap. 4) auf relevante Standorte des Umlands ausgedehnt.

Auswirkungen gehen im Regelfall von der Umlenkung regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt die-

se Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang),
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbindung, Angebotsverluste oder -verflachung),
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.¹²

Basis hierfür ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt der erweiterten und neu aufgestellten Lebensmittelmärkte in die Kaufkraftstrom-Modellrechnungen der Ausgangslage¹³ und damit die Ableitung der Kaufkraftstrom-Modellrechnungen für die Prognosesituation für das untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf. Für die Ausgangssituation unterstellen wir, dass der im Frühjahr geschlossene Aldi-Discounter weiterhin betrieben wird, so dass in der Prognosesituation eine Übernahme bisheriger Aldi-Bestandsumsätze in das Neubauvorhaben berücksichtigt werden kann.

Nicht untersucht werden die jeweiligen Nonfood-Randsortimente der beiden Anbieter, da sie in Bezug auf die Verkaufsfläche nur eine stark untergeordnete Bedeutung einnehmen und der erwartete Umsatz sich aus diversen Einzelsortimenten zusammensetzt und dadurch der mit der Neuaufstellung zu erwartende Mehrumsatz je Warengruppe nur noch eine geringfügige Marktwirksamkeit entfaltet.

¹² Die Darstellung der potenziellen Auswirkungen deckt sich mit den Anforderungen des REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013, S. 83

¹³ Eine Erläuterung der Marktverteilungsberechnung ist im Anhang beigefügt.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbindung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden) auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 %.

Dieser Schwellenwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie aus dem Jahre 1997, deren Aussagen zum so genannten „10 %-Schwellenwert“ in einer Folgestudie aus 2017 im Grundsatz bestätigt wurden¹⁴. Demzufolge ist eine Umverteilungsquote von etwa 10 % durchaus als Indikator für eine vorhabenindizierte städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigung geeignet. Jedoch wurde wie bereits zuvor 1997 ergänzt, dass die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind. Auch höhere Quoten als 10 % können unter günstigen Begleitumständen wie Marktwachstum, erhöhtes Kaufkraftpotenzial oder eine insgesamt noch niedrige Wettbewerbsintensität durchaus vertretbar sein.

Andererseits stellte das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2015 fest, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % im betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorge-

¹⁴ Vgl. GMA (1997): „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, Seite 41.
Vgl. „Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ DSSW Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Berlin 2017, zusammengefasst Seite 184.

schädigt“ ist. „Vorschädigungen“ können sich aus bereits fortgeschrittener Lageerosion nebst nachhaltiger Leerstandsbildung, unzureichender Frequentierung, verbreitet vernachlässigter Instandhaltung von Gebäudesubstanz und Ladenlokalen und signifikanten Angebotsdefiziten ergeben.

Auch dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen ist berücksichtigt, dass

- die Berechnung unter der Annahme eines Worst-Case-Szenarios angefertigt wird. Wir unterstellen eine leistungsfähige Betriebsführung sowie optimale Objekt- und Standortbedingungen und simulieren zudem verschärfend, dass trotz der durch die ergänzenden Ladeneinheiten induzierten Kopplungskäufe aufgrund der zu erwartenden Verkehrsrückgänge auf der B 7 auch durch eine Neuaufstellung beider Märkte per Saldo nur begrenzte zusätzlichen externen Kunden nach Bestwig orientiert werden können.
- Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen. Als Hauptwettbewerber werden von der Etablierung insbesondere die weiteren Vollsortimenter und Discounter im Einzugsgebiet sowie im Umland betroffen sein.

- die Auswirkungen mit zunehmender Distanz sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld tendenziell zurückgehen.
- die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage auf lokaler Ebene in Bezug auf das Sortiment Periodischer Bedarf noch mäßig ausgeprägt ist. Auf regionaler Ebene besteht ein dichtes Netz an Anbietern im Lebensmittelbereich.
- die Verkaufsflächenauslastung des Wettbewerbsnetzes in der Ausgangslage als gut auskömmlich und durchschnittlich belastbar eingeschätzt ist.
- die Bestandsgebäude (Aldi und Rewe) unter den nach Projektumsetzung intensivierten Wettbewerbsbedingungen nicht mehr durch einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt, sondern durch die geplanten Formate Sonderpostenmarkt (Centershop) und Kleinpreiskaufhaus (TEDi) mit nur geringem nahversorgungsrelevantem Angebot nachgenutzt werden.

4.2 Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Im Ausgangsgutachten Potenzial- und Wirkungsanalyse Verlagerung/Neuaufstellung Discounter und Vollsortimenter in Bestwig wurde die Angebotssituation im Periodischen Bedarf sowie in den übrigen Branchen in der Gemeinde Bestwig bereits untersucht und bewertet. Deshalb beschränkt sich die nachfolgend Darstellung auf umliegende Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit potenziellem Einfluss auf Bestwig u. a. in Meschede, Olsberg und Brilon, die erhoben und einer Leistungsbewertung unterzogen wurden.

Wettbewerbsübersicht im Segment Periodischer Bedarf – Ausgangslage					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone	Verkaufs- fläche qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Mio. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u.a.)
Untersuchungsstandort	1	2.040	4.560	9,3	Rewe, Aldi – Bestandsobjekte
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	3.845	4.550	17,5	Edeka, Lidl, Netto, TEKA TKK, Getränkemarkt, Bäcker
Σ Bestwig ZVB	1	5.885	4.550	26,8	
Bestwig - sonstige Anbieter Zone 1	1	230	9.130	2,1	Bäckereien, Fleischereien,
Σ Anbieter Zone 1	1	6.115	4.730	28,9	
Bestwig - Anbieter Zone 2	2	250	4.400	1,1	Nah & frisch, Bäckerei, Fleischerei, Getränkemarkt
Σ Summe Bestwig	1-2	6.365	4.710	30,0	
Abfluss nach...					
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		6.560	4.440	29,1	Hit, Aldi, Hit Getränkemarkt, Rewe, Netto, Rossmann, Bäckereien
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		190	36.420	6,9	Fleischereien, Bäcker
Olsberg - ZVB Innenstadt		1.140	6.230	7,1	Lidl, Bäckereien, Fleischer, Kleinhandel
Meschede - Innenstadt		4.095	5.080	20,8	Rewe, Aldi, dm, Reformhaus, Bäckereien, Fleischereien, Apotheken, Kleinhandel
Meschede - Im Schwarzen Bruch		5.360	4.910	26,3	Hit, Aldi, Lidl, Getränke Hofmann, Bäcker
Brilon - ZVB Innenstadt		1.630	3.190	5,2	Markant, Drogerie, Reformhaus, Woolworth, Kiosk, Bäckerei
Brilon - NVZ Mühlenweg		3.190	5.050	16,1	Edeka, Aldi, Netto, Bäckerei
Brilon - FMA Hasselborn		2.780	4.960	13,8	Hit, Lidl, Bäckerei
Brilon - FMA Freiladestr.		2.730	4.430	12,1	Rewe, Penny, Rossmann, Bäckerei

Quelle: bulwiengesa AG

Wettbewerbsübersicht im Segment Modischer Bedarf – Ausgangslage					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum / Standortbereich	Zone	Verkaufs- fläche qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Modischer Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u.a.)
Untersuchungsstandort	1	430	1.310	565	KiK, Rewe, Aldi – Bestandsobjekte
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	345	1.920	663	Schuhhaus Risse, Raiffeisenmarkt, Lidl, Netto, Kleinhandel
Σ Bestwig ZVB	1	775	1.580	1.228	
Bestwig - sonstige Anbieter Zone 1	1	420	1.500	630	Schuh Schweizer Lagerverkauf
Σ Anbieter Zone 1	1	1.195	1.550	1.858	
Bestwig - Anbieter Zone 2	2				
Σ Summe Bestwig	1-2	1.195	1.550	1.858	
Abfluss nach...					
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		1.580	2.130	3.361	Takko, Compact Sport + Spiel
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		950	2.040	1.938	Cruse, KiK, Sport & Mode Schettel, Schuhmode Gerke
Olsberg - ZVB Innenstadt		980	2.020	1.984	Schüter-Eickel Modehaus, Ernesting's family, Schuhhaus Bartmann, IS Moden, Lidl, Kleinhandel
Meschede - Innenstadt		5.000	2.520	12.607	Modehaus Heine, C&A, Deichmann, Takko, Jeans Fritz, s.Oliver, Götde Schuhhaus, NKD, Kleinhandel
Meschede - Im Schwarzen Bruch		120	3.230	388	Hit, Aldi, Lidl
Brilon - ZVB Innenstadt		4.735	2.240	10.610	C&A, Woolworth, Sportpoint, Modehaus Otto, Schuh Schweizer, Brauer fashion, Quick-Schuh u.a.
Brilon - NVZ Mühlenweg		120	2.800	336	Action, Edeka, Aldi, Netto
Brilon - FMA Hasselborn		30	2.500	75	Hit
Brilon - FMA Freiladestr.		2.010	1.940	3.893	KiK, Miller & Monroe, Takko, Deichmann, Mister + Lady jeans, TEDI

Quelle: bulwiengesa AG

Wettbewerbsübersicht im Segment GPK/Haushaltswaren – Ausgangslage					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone	Verkaufs- fläche qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz GPK/Haus- haltswaren Tsd. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u.a.)
Untersuchungsstandort	1	65	1.890	123	KiK – Bestandsobjekt
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	55	2.640	145	Rossmann, Kleinhandel
Σ Bestwig ZVB	1	120	2.230	268	
Bestwig - sonstige Anbieter Zone 1	1	20	1.200	24	Kleinhandel
Σ Anbieter Zone 1	1	140	2.090	292	
Bestwig - Anbieter Zone 2	2				
Σ Summe Bestwig	1-2	140	2.090	292	
Abfluss nach...					
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		260	2.190	570	Hit, Rossmann
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		60	1.000	60	KiK
Olsberg - ZVB Innenstadt		70	1.460	102	Kleinhandel
Meschede - Innenstadt		790	1.310	1.034	Dänisches Bettenlager, NKD, Sonderpostengeschäfte, dm
Meschede - Im Schwarzen Bruch		150	2.800	420	Hit
Brilon - ZVB Innenstadt		1.165	1.670	1.946	Feldmann, Woolworth, Ihr Platz, Kleinhandel
Brilon - NVZ Mühlenweg		400	2.200	880	Action
Brilon - FMA Hasselborn		330	2.920	964	Obi, Hit
Brilon - FMA Freiladestr.		240	1.670	400	KiK, TEDi, Rossmann

Quelle: bulwiengesa AG

Stadt Olsberg

ZVB Neues Stadtzentrum

Im sog. „Neuen Stadtzentrum“ von Olsberg besteht mit Hit, Rewe, Aldi, Rossmann, Netto zzgl. ergänzender Anbieter eine sehr attraktive und gut frequentierte Angebotsagglomeration. Der Ankeranbieter Hit verfügt im Parkplatzverbund mit einem neu aufgestellten Aldi-Markt und Rossmann über eine durchaus überörtliche Ausstrahlung und weist eine hohe Frischekompetenz auf. Insgesamt ist der Zentrale Versorgungsbereich als leistungsfähiger Angebotsstandort, der durch die diversen Lebensmittelmärkte geprägt wird, zu bewerten. Aufgrund der relativen räumlichen Nähe zu Bestwig und dem ausgeprägten und qualifizierten Angebot im Periodischen Bedarf, kann von einer bestehenden Einkaufsorientierung auch aus den östlichen Ortsteilen von Bestwig ausgegangen werden.

Im aperiodischen Bedarfsbereich ist neben dem neuen und modernen Sportfachmarkt Compact Sport + Spiel, der neben den Sortimenten Sportbekleidung und Schuhe auch über eine große Spielwarenabteilung verfügt, der Bekleidungsmarkt Takko angesiedelt. Darüber hinaus führen der Verbrauchermarkt Hit und der Drogeriemarkt Rossmann vorhabenrelevante Randsortimente.

ZVB Bigge und ZVB Innenstadt

Das Angebot in den beiden weiteren Zentralen Versorgungsbereichen in Olsberg ist im periodischen Bedarfsbereich wesentlich eingeschränkter und stärker auf die lokale Nahversorgung ausgelegt. Im ZVB Bigge besteht das Periodische Angebot aus handwerklichen Betrieben, die auf die umliegende Wohnbevölkerung als Kundschaft abzielt. Auch die Betreiber im ZVB Innenstadt Olsberg inkl. dem dort vor-

handenen Lidl-Markt sind primär für die Eigenversorgung der Stadt Olsberg von Bedeutung.

Vorhabenrelevant sind an beiden Standortbereichen schwerpunktmäßig Anbieter im Modischen Bedarfsbereichs, u. a. der Textildiscounter KiK und der Modevollsortimenter Cruise (ZVB Bigge) sowie das Modehaus Schlüter-Eickel und der Filialist Ernsting's family (ZVB Innenstadt) verortet.

Stadt Meschede

ZVB Innenstadt

Die Innenstadt von Meschede als nächstgelegenes Mittelzentrum weist im Bereich der Ruhrstraße einen ausgeprägten Einzelhandelsbesatz mit filialisierendem Einzelhandelsbesatz (C&A, Apollo, Deichmann, s.Oliver u. a.) auf. In den Seitenstraßen ergänzen inhabergeführte Geschäfte das Angebot. Mit dm ist auch ein moderner Drogeriemarkt vorhanden. Die großflächigen Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi liegen im Ergänzungsbereich des ZVBs und bilden eine Standortgemeinschaft in der Nähe des Bahnhofes. Die o. g. Anbieter präsentierten sich bzgl. ihrer Objektsituation marktkonform, wenngleich der Aldi-Markt eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße aufweist.¹⁵ Im Bekleidungssegment sind neben dem zentrenprägenden Anbieter Modehaus Heine in größeren Ladeneinheiten vorhabenrelevant die Filialisten Takko und NKD, im Bereich Haushaltwaren das Dänische Bettenlager ansässig. Insgesamt ist der Angebotsstandort ZVB Innenstadt als leistungsfähiger und gut frequentierter Zentraler Versorgungsbereich einzuschätzen. Leerstände sind nur vereinzelt in den Seitenlagen vorhanden.

¹⁵ Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2016, Stadt+Handel

Wettbewerbsübersicht im Segment Spielwaren – Ausgangslage					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum / Standortbereich	Zone	Verkaufs- fläche qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Spielwaren Tsd. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u.a.)
Untersuchungsstandort	1	50	1.200	60	KiK – Bestandsobjekt
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	450	1.300	585	Henke-Fachmarkt für Hausgeräte & Spielwaren
Σ Bestwig ZVB	1	500	1.290	645	
Bestwig - sonstige Anbieter Zone 1	1				
Σ Anbieter Zone 1	1	500	1.290	645	
Bestwig - Anbieter Zone 2	2				
Σ Summe Bestwig	1-2	500	1.290	645	
Abfluss nach...					
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		490	1.900	930	Compact Sport + Spiel, Hit, Rossmann
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		40	1.200	48	KiK
Olsberg - ZVB Innenstadt					
Meschede - Innenstadt		30	1.070	32	Sonderpostengeschäfte Euro Market und Trend Discount
Meschede - Im Schwarzen Bruch		60	2.500	150	Hit
Brilon - ZVB Innenstadt		905	1.970	1.779	Feldmann, Woolworth, Schatzkiste, Kleinhandel
Brilon - NVZ Mühlenweg		80	2.000	160	Action
Brilon - FMA Hasselborn		40	2.000	80	Hit
Brilon - FMA Freiladestr.		130	1.270	165	KiK, TEDi

Quelle: bulwiengesa AG

Wettbewerbsübersicht im Segment Schreibwaren – Ausgangslage					
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze					
Teilraum /Standortbereich	Zone	Verkaufs- fläche qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Schreibwaren Tsd. Euro p. a.	Anbieter (Auswahl u.a.)
Untersuchungsstandort	1	20	2.500	50	Rewe – Bestandsobjekt
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	70	2.900	203	Henke-Fachmarkt für Hausgeräte & Spielwaren, Rossmann, Kleinhandel
Σ Bestwig ZVB	1	90	2.810	253	
Bestwig - sonstige Anbieter Zone 1	1				
Σ Anbieter Zone 1	1	90	2.810	253	
Bestwig - Anbieter Zone 2	2				
Σ Summe Bestwig	1-2	90	2.810	253	
Abfluss nach...					
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		140	3.790	530	Hit, Rossmann
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		40	1.200	48	KiK
Olsberg - ZVB Innenstadt		40	3.500	140	Kleinhandel
Meschede - Innenstadt		80	1.190	95	Sonderpostenformate Euro Market und Trend Discount, Kleinhandel
Meschede - Im Schwarzen Bruch		60	3.500	210	Hit
Brilon - ZVB Innenstadt		210	2.690	564	Woolworth, Ihr Platz, Kiosk
Brilon - NVZ Mühlenweg		80	2.500	200	Action
Brilon - FMA Hasselborn		20	3.000	60	Hit
Brilon - FMA Freiladestr.		110	2.390	263	TEDi, Rossmann

Quelle: bulwiengesa AG

FMA Meschede – GE Jahnstraße/Im Schwarzen Bruch

Die Fachmarkttagglomeration Im Schwarzen Bruch liegt nördlich abgesetzt von der Innenstadt Meschede. Durch die Kombination eines modernen Aldi-Marktes mit einem leistungsfähigen Verbrauchermarkt (Hit) entfaltet der Standort überörtliche Ausstrahlung und zieht auch Kunden aus Bestwig an. Der benachbarte Lidl-Discounter kann lt. örtlichem Nahversorgungskonzept hingegen „nicht mehr vollumfänglich als marktfähig bewertet werden“¹⁶. Beide Märkte führen nennenswerte vorhabenrelevante Nonfood-Randsortimente.

Stadt Brilon

ZVB Innenstadt

Die Innenstadt des Mittelzentrums Brilon präsentiert sich städtebaulich als attraktiver Geschäftsbereich. Entlang der Bahnhofstraße besteht ein durchgehendes Einzelhandelsangebot mit diversen Filialbetrieben, u. a. C & A, Woolworth, Ihr Platz und Quick-Schuh. In der Springstraße verfügt das großflächige Feldmann Markt Centrum über ein großes Spielwaren- und Haushaltswarenangebot. Mit Markant ist auch ein Lebensmittelmarkt vorhanden, der vorwiegend Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Vermehrte Leerstände sind nicht offensichtlich. Das Einzugsgebiet der Innenstadt von Stadt Brilon erstreckt sich aufgrund der räumlichen Nähe auch auf Ortsteile der Gemeinde Bestwig und wird von dort für die Deckung des Aperiodischen Bedarfs aufgesucht.

NVZ Mühlenweg

Im Nahversorgungszentrum Mühlenweg sind jeweils ein marktkonformer Edeka- und Aldi-Markt am Markt. Zusätzlich ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter und eine Filiale des niederländischen Aktionskaufhauses Action ansässig. Durch den Anbieter Action ist der primär auf die Nahversorgung ausgerichtete Einkaufsstandort wettbewerbsrelevant.

FMA Hasselborn

Im dezentralen Angebotsstandort FMA Hasselborn liegt der Verbrauchermarkt Hit zusammen mit Lidl und Obi. In einem älteren Gebäudekomplex gelegen und mit einer Parkgarage über zwei Ebenen ausgestattet verfügt der Verbrauchermarkt zwar nicht über optimale Objektbedingungen, weist jedoch eine hohe Frequentierung auf und bietet ein umfassendes Sortiment an. Zudem ist Hit der größte Lebensmittelmarkt in der Stadt Brilon. Ein in der Nähe befindlicher Combi-Supermarkt wurde mittlerweile geschlossen und wird durch einen Fahrradhandel nachgenutzt. Durch Hit strahlt dieser Fachmarktbereich mit geringer Intensität auch auf Bestwig aus, dürfte von dort allerdings primär für den Baumarkt angefahren werden.

FMA Freiladestraße

Der Lagebereich Freiladestraße stellt einen der bedeutendsten Angebotsstandorte im Großraum Brilon dar. Durch die vorhandenen Anbieter, KiK, Takko, Mister-Lady, Miller & Monroe, Fressnapf, Deichmann, Penny, Rossmann, Rewe besteht ein großes Angebot an Periodischen und Modischen Bedarf. Außerdem ist das Kleinpreiskaufhaus TEDI

¹⁶ Nahversorgungskonzept für die östlichen Stadtteile der Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2016, Stadt+Handel

angesiedelt. Die Anbieter des Standorts präsentieren sich marktkonform und gut frequentiert.

Trotz der bereits recht großen Distanz strahlt diese Fachmarkttagglomeration auch für Käufe des Periodischen und Aperiodischen Bedarfs nach Bestwig aus.

strahlen nach Bestwig aus. Die umgebenden Ortszentren und Innenstädte werden typischerweise gezielt zur Deckung des Aperiodischen Bedarfs aus Bestwig aufgesucht und stehen deshalb eher im Wettbewerb zu den geplanten Sonderpostenformaten mit schwerpunktmäßig aperiodischen Sortimenten.

Relevante Wettbewerbsplanungen

Im gesamten Untersuchungsgebiet (Bestwig, Olsberg, Brilon, Meschede) liegen derzeit für das Kernsortiment Periodischer Bedarf nach Angaben der Planungsbehörden keine Planungen (Bauanträge, B-Planverfahren oder ähnliches) vor, die hinsichtlich eines ausreichend fortgeschrittenen Entwicklungsstandes als sicher in den Markt eintretend zu berücksichtigen sind. Sowohl in Meschede als auch in Olsberg ist seit längerem die jeweilige Neuaufstellung/Verlagerung der dortigen Lidl-Märkte im Gespräch. In beiden Städte besteht bisher keine Einigung über den zukünftigen Standort der Märkte, so dass in der hier durchgeführten marktanalytischen Analyse nur auf das aktuelle Bestandsnetz Bezug genommen wird.

In Meschede wird derzeit zwar ein Netto-Discountmarkt erweitert; er liegt jedoch als Stand-Alone im östlichen Stadtgebiet und hat als Stadtteil-Nahversorger keine Wettbewerbsrelevanz für das Untersuchungsvorhaben in Bestwig.

Zusammenfassung regionaler Wettbewerb

Im Umfeld von Bestwig besteht im Periodischen Bedarf ein durchaus reichhaltiges Angebot mit attraktiven und leistungsfähigen Lebensmittelmärkten. Insbesondere Verbundstandorte und Fachmarkttagglomerationen mit eingebetteten Vollsortimentern oder Verbrauchermärkte

4.3 Aktualisierte Wirkungsanalyse für das Sortiment Periodischer Bedarf

4.3.1 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Die Umsatzleistung des Bestandsstandortes wird unter Berücksichtigung der gegenwärtigen durchaus veralteten Markt- und Objektsituation sowie basierend auf Betreiberangaben auf einen Gesamtumsatz von rd. 10,1 Mio. Euro p. a. bzw. 9,3 Mio. Euro p. a. für Periodischen Bedarf geschätzt. Dies entspricht auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.220 qm einer mäßigen Raumleistung von \varnothing rund 4.550 Euro/qm VKF.

In der Ausgangslage, d.h. unter Berücksichtigung des inzwischen geschlossenen Aldi-Markts als Bestandsfläche, dürfte der Verbundstandort rund 24 % des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet auf sich vereinen.

In der Zone 1 wird die Kaufkraftbindung (KKB) mit rund 25,5 % am höchsten eingeschätzt. In der Zone 2 (18,0 %) liegt der Wert niedriger, da Ramsbeck u. a. selbst über einen kleineren Nahversorger verfügt. Etwa mehr als 2 Mio. Euro dürften beide Lebensmittelmärkte zusammengekommen mit überörtlichen Kunden, vorwiegend Zufalls- und Durchgangskunden auf der B 7, erwirtschaften.

Innerhalb der Gemeinde Bestwig handelt es sich um den marktführenden und insoweit auch standortprägenden Angebotsbereich.

4.3.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit

Die Umsatzschätzung für den neu aufgestellten und erweiterten Verbundstandort leitet sich aus dem Nachfragevolumen im Sortiment Periodischer Bedarf und der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage ab.

Aufgrund der zukünftigen modernen Positionierung und bei moderater Verkaufsflächenerweiterung und einer Vertiefung des Sortiments des Vollsortimenters und der Neuaufstellung des Aldi-Marktes nebst Umstellung auf dessen aktuelles Vertriebskonzept sowie der zusätzlich geplanten Ladeneinheiten Centershop und TEDi wird der neue Verbundstandort deutlich attraktiver werden.

Da nicht nur vorhandene Objekte erweitert werden, sondern eine völlige bauliche Neuaufstellung erfolgt, nimmt auch das akquisitorische Potenzial in Folge eines rundum modernisierten Marktauftritts zu. Anders als bei einer bloßen Verkaufsflächenerweiterung zu erwarten wäre, ist daher mit einer linear zum Flächenausbau verlaufenden Umsatzsteigerung zu rechnen. Sie findet ihre Grenze in der Annahme, dass in Bestwig trotz der Kopplungseffekte mit den Zusatz geplanten Ladeneinheiten am Standort auf Grund des zu erwartenden Verkehrsrückgangs auf der B 7 im periodischen Bedarfssegment nur ein begrenzter Ausbau externer Umsätze mit überörtlichen Kunden realistisch ist.

Für den neuen Verbundstandort ermittelt sich im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf nach Einstellung der Neuaufstellung in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung und unter der Maßgabe einer leistungsstarken Betreibung sowie einer kunden- und marktgerechten Planumsetzung eine Zielumsatzerwartung von rund 13,7 Euro p. a. und liegt damit ca. + 47 % über dem Ausgangsniveau.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Periodischer Bedarf für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord Umsatz/KKB		Zone 2 Bestwig Süd Umsatz/KKB		Einzugsgebiet Total Umsatz/KKB		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	6,0	25,5	1,2	18,0	7,2	23,9	2,1	9,3	31,0
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	11,4	48,0	2,7	41,5	14,1	46,6	3,4	17,5	58,4
Bestwig ZVB	17,4	73,5	3,9	59,5	21,3	70,5	5,5	26,8	89,4
Bestwig - Streulage Zone 1	1,8	7,5	0,1	1,0	1,8	6,1	0,2	2,1	6,9
Bestwig Zone 1	19,2	81,0	4,0	60,5	23,2	76,5	5,7	28,9	96,3
Bestwig - Streulage Zone 2			1,1	16,0	1,1	3,5	0,1	1,1	3,7
Σ Bestwig	19,2	81,0	5,0	76,5	24,2	80,0	5,8	30,0	100,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	0,7	3,0	0,3	5,0	1,0	3,4	28,1	29,1	
Meschede - ZVB Innenstadt	0,5	2,0	0,1	1,0	0,5	1,8	20,2	20,8	
Meschede - Im Schwarzen Bruch	1,2	5,0	0,3	5,0	1,5	5,0	24,8	26,3	
Brilon - ZVB Innenstadt	0,1	0,5		0,5	0,2	0,5	5,1	5,2	
Brilon - NVZ Mühlenweg	0,1	0,5		0,5	0,2	0,5	16,0	16,1	
Brilon - FMA Hasselborn	0,5	2,0	0,1	2,0	0,6	2,0	13,2	13,8	
Brilon - FMA Freiladestr.	0,4	1,5	0,1	1,5	0,5	1,5	11,7	12,1	
Regionaler Abfluss gesamt	3,4	14,5	1,0	15,5	4,5	14,7			
Diffuser Abfluss	1,1	4,5	0,5	8,0	1,6	5,3			
Ausgabenvolumen	23,7	100,0	6,6	100,0	30,2	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Die Kaufkraftbindung des Verbundstandortes in Bestwig kann von durchschnittlich ca. 24 % auf künftig mehr als 35 % gesteigert werden.

Umsatzschätzung NVZ Borghausen Periodischer Bedarf – Prognose						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf Mio. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Mio. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... %	
					Herkunft	
1	8.535	23,7	37,5	8,9	64,9	
2	2.369	6,6	27,5	1,8	13,2	
EZG	10.904	30,2	35,3	10,7	78,1	
plus externer Zufluss				3,0	21,9	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				13,7	100,0	
Dimensionierung und Auslastung Periodischer Bedarf						
Ladeneinheit	Umsatz Mio. Euro p. a.		Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.		
Rewe	7,3		1.800	4.070		
Aldi	5,6		1.150	4.890		
Centershop (Sopo-Sort.)	0,5		240	1.920		
TEDi (Sopo-Sort.)	0,3		190	1.450		
Σ Periodischer Bedarf	13,7		3.380	4.050		

Quelle: bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich, Angaben zu den erwarteten Umsätzen ergeben sich zum einen aufgrund der Kaufkraftstrommodellrechnung zum anderen durch Gespräche mit den Betreibern vor Ort.

Der Zielumsatz im Sortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – künftig wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des EZG (Nahbereich) können aufgrund der Attraktivierung des Angebotes zukünftig rund 37,5 % (+12 %-Punkte) der Kaufkraft gebunden werden.

- Aus Zone 2 werden rund 27,5 % der Nachfrage auf den Standort orientiert.
- Hinzu kommen im Vergleich zur Ausgangslage im Kernsortiment zusätzliche rund 0,9 Mio. Euro p. a. infolge von Kopplungskäufen durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes. Sie würden allerdings nicht vollständig zusätzlich gewonnen, sondern aufgrund der bevorstehende Verkehrsverlagerung auf die A 46 auch aus anderen Märkten der Gemeinde Bestwig abgezogen.

Bezogen auf eine Gesamt-Verkaufsfläche im Periodischen Bedarf von künftig etwa 3.380 qm leitet sich prospektiv eine durch die Sonderpostenmärkte abgesenkte ø Flächenauslastung des Planvorhabens von rd. 4.050 Euro/qm ab. Die beiden Lebensmittelmärkte generieren dabei eine ø Flächenproduktivität von etwa 4.370 Euro/qm. Sie spiegelt eine künftig erhöhte lokale Wettbewerbsintensität wider und ist insoweit etwas unterdurchschnittlich, jedoch wirtschaftlich üblicherweise auskömmlich. Speziell bei Aldi ist zu berücksichtigen, dass die Benchmarks des Bestandsnetzes auf Erweiterungen nicht 1:1 übertragbar sind, denn mit steigender Verkaufsfläche geht die Auslastung dort systemisch zurück.

4.3.3 Umsatzrekrutierung im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Der Umsatz des Gesamtvorhabens rekrutiert sich weitestgehend aus dem Ausgangsumsatz des bestehenden Verbundstandortes (rund 67,8 %) sowie aus lokaler Umverteilung im Einzugsgebiet und an den wesentlichen Lagebereichen außerhalb davon. Zusätzliche diffuse Mehrumsätze, welche außerhalb der betrachteten Wettbewerbsstandorte umverteilungswirksam werden, sind mit 0,6 Mio. gering. Die Wirkungsanalyse erklärt insoweit vollständig den Mehrumsatz des Vorhabens. Der im Vergleich zur Ausgangslage zusätzliche Umsatz im Sortiment Periodischer Bedarf wird auf rund 4,4 Mio. p. a. beziffert. Gemäß der Modellrechnung werden knapp 39 % des Umsatzes innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere rund 50 % werden von betrachteten Einkaufsalternativen im Umfeld von Bestwig umverteilt. Der modernisierte Standort und der erweiterte Vollsortimenter führen insoweit in deutlichem Umfang auch Einkaufsfahrten an benachbarte Verbund- und Fachmarktstandorte zurück.

Umsatzrekrutierung des projektierten Vorhabens im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
	Zielumsatz p. a.	
	Mio. Euro	Anteil in %
Übernahme Bestandsumsatz	9,3	67,8
Zusatzumsatz durch Umverteilung in Bestwig	1,7	12,4
Zusatzumsatz durch Umverteilung von betrachteten Einkaufsalternativen außerhalb Bestwig	2,2	15,7
Zwischensumme Umverteilung im EZG + konkret betrachtete Lagebereiche außerhalb	3,8	28,1
Diffuse Umverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes	0,6	4,1
Verbundstandort – Zielumsatz Prognose	13,7	100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

4.3.4 Umsatzumverteilungseffekte Periodischer Bedarf

Das nach der Erweiterung und Neuaufstellung des Verbundstandortes wirksam werdende Umverteilungsvolumen im Sortiment Periodischer Bedarf beläuft sich auf rund 4,4 Mio. Euro p. a. Eine detaillierte Übersicht zur Marktverteilungsrechnung befindet sich auf der nächsten Seite.

Umverteilungswirkungen in Zone 1 (Kernort Bestwig)

Die Neuaufstellung der NVZ Borghausen wird sich am stärksten auf die übrigen und unmittelbar konkurrierenden Anbieter Edeka, Lidl und Netto im ZVB Bestwig auswirken. Mit einer erwarteten Umsatzreduzierung von 1,6 Mio. Euro bzw. -8,9 % wird es hier zu einer erhöhten Umsatzverlagerung kommen, die im Einzelfall auch eine Aufgabe marktschwacher Objekte, vornehmlich des kleinen und veralteten Edeka-Supermarktes, nicht ausschließt.

Dieser Wettbewerb entfaltet sich allerdings innerhalb des Ortszentrums Bestwig und ist hinsichtlich der Folgewirkungen insoweit abwägbar. Für das Vorhaben sprechen eine Sicherung vorhandener Standorte (Aldi hat durch seine kürzliche Schließung bereits signalisiert, dass der Standort Bestwig ohne Ertüchtigung nicht gehalten wird) und somit auch der Versorgungsfunktion sowie eine Modernisierung und Attraktivierung des gesamten Geschäftskerns. Hierzu leistet auch die Schließung der Lücke im durchgehenden Geschäftsbesatz, die derzeit noch durch das städtebaulich unattraktive und untergenutzte Gewerbegrundstück hervorgerufen wird. Sie bietet zudem auch die Chance einer besseren Verknüpfung der einzelnen Lagebereiche innerhalb des Ortszentrums. Demgegenüber kann das Risiko vereinzelter Geschäftsschließungen an anderer Stelle in Kauf genommen werden.

Die weiteren Kleinanbieter in solitären Streulagen stehen weniger im Wettbewerb zum Planvorhaben und werden durchschnittlich mit einer Umverteilungsquote von rund 5 % belastet. Damit liegen diese auf einem geringen Niveau, dass normalerweise einzelbetrieblich aufgefangen werden kann.

Umsatzumverteilung nach Lagebereichen im Segment Periodischer Bedarf NVZ Borghausen					
Teilraum/Standortbereich	Zone	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatz zukünftig in Mio. €	Δ in Mio. €	Δ in %
Untersuchungsstandort	1	9,3	13,7	4,4	47,4
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	17,5	16,0	-1,6	-8,9
Bestwig ZVB	1	26,8	29,7	2,9	10,7
Bestwig - Streulage Zone 1	1	2,1	2,0	-0,1	-5,0
Bestwig Zone 1	1	28,9	31,6	2,8	9,5
Bestwig - Streulage Zone 2	2	1,1	1,1	0,0	-3,8
Σ Bestwig	1-2	30,0	32,7	2,7	9,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		29,1	28,5	-0,7	-2,3
Meschede - ZVB Innenstadt		20,8	20,6	-0,2	-0,9
Meschede - GE Jahnstr./ Im Schwarzen Bruch		26,3	25,5	-0,8	-3,1
Brilon - ZVB Innenstadt		5,2	5,1	-0,1	-2,1
Brilon - NVZ Mühlenweg		16,1	16,0	-0,1	-0,5
Brilon - FMA Hasselborn		13,8	13,7	-0,1	-0,8
Brilon - FMA Freiladestr.		12,1	11,9	-0,2	-1,6
Regionale Wettbewerber gesamt		123,5	121,3	-2,2	-1,7

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Zone 2 – südliche Ortsteile Bestwig

Das kleinteilige Nahversorgungsnetz in Zone 2 wird mit einer Umverteilungsquote von \varnothing rd. -3,8 % gering bis mäßig betroffen sein. In dieser Marktzone liegt auch der wichtige Nahversorger nah&frisch in Ramsbeck. Dessen örtliche Grundversorgungsfunktion dürfte durch die vergleichsweise große Distanz zum Ortskern Bestwig nicht substantiell beeinträchtigt werden. Aufgrund der geringen bis mäßigen Höhe der erwarteten Umverteilungseffekte ist in Zone 2 nicht mit projektinduzierten Marktaustritten zu rechnen.

Grundsätzlich können Anbieter abseits der Ortsdurchfahrt der B 7 zudem durchaus vom erwarteten Nachfragewachstum in Höhe von +1 bis 2 % p. a. in Bestwig profitieren, weil bei ihnen keine Umsatzverluste durch rückläufigen Durchgangsverkehr entgegeng gehalten werden müssen.

Überörtliche Umverteilungswirkungen

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Borghausen beschränkt sich mit Ausnahme von Streuverflechtungen auf das Gemeindegebiet Bestwig. Umgebende Lagebereiche sind insoweit vornehmlich dann von Umverteilung betroffen, wenn sie als Zielorte für Kaufkraftabflüsse Bestwiger Haushalte in Betracht kommen und diese von dort nach Projektrealisierung zurückgeführt werden. Dies ist regelmäßig nur eine Auswahl sowohl ausstrahlungsstarker als auch – hinsichtlich Betriebstypik und des vorgehaltenen Angebotsspektrums – mit dem Planvorhaben konkurrierender Standorte.

In Olsberg kommt allein der mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot ausgestattete und zudem recht verkehrsgünstig gelegene ZVB „Neues Stadtzentrum“ als Zielort für Kaufkraftabflüsse für

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Periodischer Bedarf für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Prognose											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord Umsatz/KKB		Zone 2 Bestwig Süd Umsatz/KKB		Einzugsgebiet Total Umsatz/KKB		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	8,9	37,5	1,8	27,5	10,7	35,4	3,0	13,7	41,9	4,4	47,4
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	10,2	43,0	2,5	38,0	12,7	41,9	3,3	16,0	48,8	-1,6	-8,9
Bestwig ZVB	19,1	80,5	4,3	65,5	23,4	77,3	6,3	29,7	90,7	2,9	10,7
Bestwig - Streulage Zone 1	1,7	7,1	0,1	0,9	1,7	5,7	0,2	2,0	6,0	-0,1	-5,0
Bestwig Zone 1	20,8	87,6	4,4	66,3	25,1	83,0	6,5	31,6	96,7	2,8	9,5
Bestwig - Streulage Zone 2			1,0	15,4	1,0	3,3	0,1	1,1	3,3	-0,0	-3,8
Σ Bestwig	20,8	87,6	5,4	81,7	26,1	86,3	6,6	32,7	100,0	2,7	9,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	0,2	1,1	0,2	3,8	0,5	1,6	28,0	28,5		-0,7	-2,3
Meschede - ZVB Innenstadt	0,3	1,4		0,4	0,4	1,2	20,2	20,6		-0,2	-0,9
Meschede - Im Schwarzen Bruch	0,6	2,6	0,2	3,3	0,8	2,7	24,6	25,5		-0,8	-3,1
Brilon - ZVB Innenstadt		0,2	0,0	0,1		0,1	5,1	5,1		-0,1	-2,1
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,2	0,0	0,3	0,1	0,2	16,0	16,0		-0,1	-0,5
Brilon - FMA Hasselborn	0,4	1,6	0,1	1,7	0,5	1,6	13,2	13,7		-0,1	-0,8
Brilon - FMA Freiladestr.	0,2	0,8	0,1	0,9	0,3	0,8	11,7	11,9		-0,2	-1,6
Regionaler Abfluss gesamt	1,9	7,8	0,7	10,4	2,5	8,4					
Diffuser Abfluss	1,1	4,5	0,5	8,0	1,6	5,3					
Ausgabenvolumen	23,7	100,0	6,6	100,0	30,2	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Periodischen Bedarf in Betracht. Die übrigen zentralen Lagebereiche (ZVB Bigge und ZVB Innenstadt) werden aus Bestwig allenfalls für Nonfood-Zielkäufe aufgesucht; ihr Nahversorgungsangebot richtet sich weitestgehend an die eigenen Haushalte im Stadtgebiet, weshalb es nicht nennenswert im Wettbewerb zum Planvorhaben steht.

An den übrigen umgebenden Einkaufsstandorten tragen Kunden aus Bestwig jeweils geringfügig zum Gesamtumsatz bei. Ihr Umsatzanteil liegt dort selten bei mehr als 10 %. Eine Rückführung von Kaufkraft-abflüssen aus Bestwig in Nachbargemeinden vermag also keine wesentlichen Belastungen dortiger Versorgungsbereiche auszulösen. Da umgekehrt das Einzugsgebiet des Verbundstandortes mit Ausnahme mäßiger Streuumsätze auf das Bestwiger Gemeindegebiet beschränkt ist, werden überörtliche Verdrängungswirkungen von vornherein auf ein geringes bis mäßiges Ausmaß beschränkt. Tatsächlich bewegen sie sich in einem Rahmen von -0,5 bis max. gut -3 % und sind allumfänglich als verträglich einzustufen.

Für die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann eine Beeinträchtigung aufgrund der projektinduzierten Folgen ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten werden insbesondere nicht zu spürbaren Frequenzrückgängen oder gar Funktionsverlusten an umgebenden Zentralen Versorgungsbereichen führen.

Nachfragewachstum wird die zu erwartenden Umverteilungswirkungen zudem bereits kurzfristig kompensieren. Die überörtlichen Auswirkungen eines neu aufgestellten Verbundstandortes sind insoweit unbedenklich.

Fazit Wirkungsanalyse Periodischer Bedarf

Insgesamt ermitteln sich für die Neuaufstellung des NVZ Borghausen geringe bis mäßige Umverteilungseffekte, die insgesamt als verträglich zu bewerten sind. Eine Beeinträchtigung des schützenswerten Lagebereiches in Bestwig ist nicht zu erwarten. Auch wenn es durch den Ausbau der Autobahn zusätzlich zu einem Austritt eines Nahversorgers kommen würde, wird durch die geplante Entwicklung des Verbundstandortes insgesamt die Qualität und die Angebotsvielfalt verbessert und langfristig gesichert.

Eine projektinduzierte Gefährdung der überörtlichen Nahversorgung sowie schädigende Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche z. B. in Meschede, Olsberg oder Brilon und auch außerhalb des Untersuchungsgebietes können ausgeschlossen werden.

Die Kaufkraft/Umsatz-Relation zur Ermittlung der Zentralitätswerte liegen im Bestand bei knapp unter 100 %. Durch die Entwicklung und Neuaufstellung des Discounter-Marktes und Vollsortimenters wird sich die Zentralität auf etwa 108 % erhöhen. Trotz der Überschreitung der 100 Prozent-Marke konnte durch die Wirkungsanalyse gezeigt werden, dass keine Beeinträchtigungen der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum und darüber hinaus zu erwarten sind.

Das Projektvorhaben kann somit als verträglich und regional konsensfähig eingestuft werden.

4.4 Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment Modischer Bedarf

4.4.1 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

In der Ausgangssituation besteht im Sortiment Modischer Bedarf für die Gemeinde Bestwig derzeit eine relativ geringe Kaufkraftbindung von rund 24 %. Damit fließen rd. 76 % der Nachfrage aus Bestwig an regionale Einkaufsstandorte ab.

Als wesentliche Standorte mit entsprechend umfangreichem Angebotsbesatz sind die Innenstädte der benachbarten übergeordneten Mittelzentren Meschede im Westen und Brilon im Osten zu nennen. In diesen zentralen Versorgungsbereichen werden jeweils über 20 % der im Einzugsgebiet existierenden Nachfrage gebunden.

Wesentlicher Standort in Brilon neben der Innenstadt mit überwiegend diskontierenden Ladeneinheiten ist die Fachmarkttagglomeration Freiladestraße.

Das direkt östlich angrenzende Grundzentrum Olsberg kann rd. 15 % der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet in den beiden zentralen Versorgungsbereichen Neues Stadtzentrum und Innenstadt sowie dem Nebenzentrum Bigge binden.

4.4.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Sortiment Modischer Bedarf sowie der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Verbundeffekten durch die zusätzlich geplanten Sonderpostenformate am Standort NVZ Borghausen.

Der zu prüfende Sortimentsumfang Modischer Bedarf umfasst rd. 600 qm Verkaufsfläche und setzt sich aus dem Bestandmarkt KiK sowie den Randsortimentsanteilen der beiden Nahversorgungskomponenten sowie dem entsprechenden Verkaufsflächenanteilen des Sonderpostenmarktes Centershop und des Kleinpreiskaufhauses TEDi. Für den Modeanbieter KiK gehen wir aufgrund der deutlichen Attraktivierung des Standorts (zusätzliche Kopplungskäufe) von einer Umsatzsteigerung von 15 bis 20 % aus, was einer Steigerung der Flächenproduktivität auf rd. 1.200 Euro/qm entspricht. Typische Raumleistungen von Bekleidungsfachmärkten bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 1.000 bis 1.700 Euro/qm Verkaufsfläche bei einem Durchschnittswert von ca. 1.400 Euro/qm Verkaufsfläche.¹⁷

¹⁷ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 – Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, S. 20

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Modischer Bedarf für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord		Zone 2 Bestwig Süd		Einzugsgebiet Total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	0,4	7,7	0,1	4,9	0,4	7,1	0,1	0,6	30,4
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	0,4	9,0	0,1	7,4	0,5	8,7	0,1	0,7	35,7
Bestwig ZVB	0,8	16,7	0,2	12,3	1,0	15,8	0,3	1,2	66,1
Bestwig - Streulage Zone 1	0,4	8,5	0,1	7,1	0,5	8,2	0,1	0,6	33,9
Bestwig Zone 1	1,2	25,3	0,3	19,4	1,5	24,0	0,4	1,9	100,0
Bestwig - Streulage Zone 2									
Σ Bestwig	1,2	25,3	0,3	19,4	1,5	24,0	0,4	1,9	100,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	0,3	6,7	0,1	7,2	0,4	6,8	2,9	3,4	
Olsberg - Nebenzentrum Bigge	0,2	3,9	0,1	4,2	0,2	4,0	1,7	1,9	
Olsberg - ZVB Innenstadt	0,2	4,0	0,1	4,3	0,2	4,1	1,7	2,0	
Meschede - Innenstadt	1,2	25,1	0,4	27,1	1,6	25,5	11,0	12,6	
Meschede - Im Schwarzen Bruch		0,8		0,8		0,8	0,3	0,4	
Brilon - ZVB Innenstadt	1,0	21,2	0,3	22,8	1,3	21,5	9,3	10,6	
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,7		0,7		0,7	0,3	0,3	
Brilon - FMA Hasselborn		0,1		0,2		0,1	0,1	0,1	
Brilon - FMA Freiladestr.	0,4	7,8	0,1	8,4	0,5	7,9	3,4	3,9	
Regionaler Abfluss gesamt	3,4	70,3	1,0	75,7	4,4	71,5			
Diffuser Abfluss	0,2	4,4	0,1	4,9	0,3	4,5			
Ausgabenvolumen	4,8	100,0	1,3	100,0	6,1	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzschätzung NVZ Borghausen Modischer Bedarf – Prognose					
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf Mio. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Mio. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... %
1	8.535	4,8	10,7	0,5	59,4
2	2.369	1,3	7,4	0,1	11,5
EZG	10.904	6,1	10,0	0,6	70,8
plus externer Zufluss				0,3	29,2
Umsatz Modischer Bedarf p. a.				0,9	100,0
Dimensionierung und Auslastung					
Ladeneinheit	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.		
Rewe (Randsortiment)	25	10	2.500		
Aldi (Randsortiment)	150	30	5.000		
KiK	528	440	1.200		
Centershop (Sopo-Sort.)	112	80	1.400		
TEDi (Sopo-Sort.)	48	40	1.200		
Σ Modischer Bedarf	863	600	1.440		

Quelle: bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich, Angaben zu den erwarteten Umsätzen ergeben sich aufgrund der Kaufkraftstrommodellrechnung.

Für das Segment Modischer Bedarf ermittelt sich eine maximale Umsatzerwartung von rund 0,9 Mio. Euro p. a. Diese setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des EZG (Nahbereich) werden gut 11 % der Kaufkraft gebunden.

- Die südlichen Ortschaften Bestwigs (Zone 2) tragen bei einer Kaufkraftbindung von gut 7 % knapp 12 % zum Vorhabenumsatz im Segment Modischer Bedarf bei.
- Zufalls- und Streukunden des Planvorhabens generieren zusätzlich knapp 0,3 Mio. Euro.

Durch die prospektiv zusätzliche Verkaufsfläche des NVZ Borghausen in Höhe von 170 qm werden die bisherigen Kaufkraftabflüsse im Modischen Bedarf in Bestwig leicht reduziert. Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet erhöht sich leicht um etwa 3 %-Punkten auf knapp 27 %, womit allerdings weiterhin über 70 % der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet an andere Einkaufsstandorte abfließt.

Hinzu kommen im Sortimentsbereich Modischer Bedarf in Bestwig gesamt ca. 0,5 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, vorwiegend ausgelöst durch Kopplungskäufe.

Für den sortimentsprägenden Bekleidungsdiscounter KiK wird ein Umsatzvolumen von gut 0,5 Mio. Euro p. a. und damit im Vergleich zur Ausgangslage (0,4 Mio. Euro) ein erhöhter Wert in Ansatz gebracht, der durch Verbundeffekte mit den Formaten Centershop und TEDi generiert wird.

4.4.3 Umverteilungswirkungen – Modischer Bedarf

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs in Bestwig wird durch den relativ geringen Verkaufsflächenzuwachs von 170 qm, der sich auf Randsortimente beschränkt, nur eine geringe Umsatzumverteilung von ca. -3,9 % ausgelöst werden und somit keine nennenswerte Verdrängung bewirkt. Insgesamt werden die Lageattraktivität, der Angebotsumfang und die Angebotsdiversität des ZVB durch das Planvorhaben absehbar erhöht. Weitere Anbieter in den sonstigen Streulagen der Gemeinde werden mit rd. -0,7 % nur marginal tangiert.

Hauptwettbewerbsstandorte wie die FMA Freiladestraße in Brilon und das Nebenzentrum Bigge in Olsberg werden mit max. -2,7 % Umsatzeinbußen durch zurückgeführte Kaufkraftabflüsse nur unwesentlich und unterhalb der Abwägungsrelevanz belastet. Dies gilt auch für die Innenstädte von Meschede und sonstige regionale Angebotsstandorte.

Umsatzumverteilung nach Lagebereichen im Segment Modischer Bedarf NVZ Borghausen					
Teilraum/Standortbereich	Zone	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatz zukünftig in Mio. €	Δ in Mio. €	Δ in %
Untersuchungsstandort	1	0,6	0,9	0,3	52,9
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	0,7	0,6	0,0	-3,9
Bestwig ZVB	1	1,2	1,5	0,3	22,3
Bestwig - Streulage Zone 1	1	0,6	0,6		-0,7
Bestwig Zone 1	1	1,9	2,1	0,3	14,5
Bestwig - Streulage Zone 2	2		0,0	0,0	
Σ Bestwig	1-2	1,9	2,1	0,3	14,5
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		3,4	3,3	0,0	-1,3
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		1,9	1,9	0,0	-1,8
Olsberg - ZVB Innenstadt		2,0	2,0	0,0	-0,7
Meschede - ZVB Innenstadt		12,6	12,6	0,0	-0,3
Meschede - GE Jahnstr./ Im Schwarzen Bruch		0,4	0,4		-0,1
Brilon - ZVB Innenstadt		10,6	10,6	0,0	-0,3
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,3	0,3	0,0	-0,8
Brilon - FMA Hasselborn		0,1	0,1	0,0	0,0
Brilon - FMA Freiladestr.		3,9	3,8	-0,1	-2,7
Regionale Wettbewerber gesamt		35,2	34,9	-0,3	-0,8

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Modischer Bedarf für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Prognose											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord Umsatz/KKB		Zone 2 Bestwig Süd Umsatz/KKB		Einzugsgebiet Total Umsatz/KKB		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	%	Mio. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	0,5	10,7	0,1	7,4	0,6	10,0	0,3	0,9	40,6	0,30	52,9
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	0,4	8,6	0,1	7,2	0,5	8,3	0,1	0,6	29,9	-0,03	-3,9
Bestwig ZVB	0,9	19,3	0,2	14,6	1,1	18,3	0,4	1,5	70,6	0,27	22,3
Bestwig - Streulage Zone 1	0,4	8,5	0,1	7,0	0,5	8,2	0,1	0,6	29,4	-0,00	-0,7
Bestwig Zone 1	1,3	27,8	0,3	21,6	1,6	26,4	0,5	2,1	100,0	0,27	14,5
Bestwig - Streulage Zone 2											
Σ Bestwig	1,3	27,8	0,3	21,6	1,6	26,4	0,5	2,1	100,0	0,27	14,5
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	0,3	6,4	0,1	7,1	0,4	6,6	2,9	3,3		-0,04	-1,3
Olsberg - Nebenzentrum Bigge	0,2	3,7	0,1	4,1	0,2	3,8	1,7	1,9		-0,03	-1,8
Olsberg - ZVB Innenstadt	0,2	3,9	0,1	4,3	0,2	4,0	1,7	2,0		-0,01	-0,7
Meschede - ZVB Innenstadt	1,2	24,6	0,4	26,7	1,5	25,1	11,0	12,6		-0,04	-0,3
Meschede - Im Schwarzen Bruch		0,8		0,8		0,8	0,3	0,4		-0,00	-0,1
Brilon - ZVB Innenstadt	1,0	20,7	0,3	22,7	1,3	21,1	9,3	10,6		-0,03	-0,3
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,7	0,0	0,7		0,7	0,3	0,3		-0,00	-0,8
Brilon - FMA Hasselborn		0,1		0,2		0,1	0,1	0,1			
Brilon - FMA Freiladestr.	0,3	6,9	0,1	7,1	0,4	7,0	3,4	3,8		-0,11	-2,7
Regionaler Abfluss gesamt	3,3	67,9	1,0	73,5	4,2	69,1					
Diffuser Abfluss	0,2	4,4	0,1	4,9	0,3	4,5					
Ausgabenvolumen	4,8	100,0	1,3	100,0	6,1	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

4.5 Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment Haushaltswaren

4.5.1 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

In der Ausgangssituation besteht eine durchschnittliche Kaufkraftbindung von rechnerisch gut 35 % für die Gemeinde Bestwig im Sortiment Haushaltswaren. Sie ist damit höher entwickelt als im Modischen Bedarf, lässt aber noch Reserven für einen weiteren Ausbau zu.

Wesentliche Zielstandorte für Kaufkraftabflüsse mit entsprechendem relevanten Angebotsbesatz sind die ZVB Innenstädte von Brilon und Meschede mit gut 18 % bzw. knapp 10 % Bindung der Nachfrage aus dem EZG.

Die Fachmarkttagglomeration Hasselborn mit einem Obi-Baumarkt und dem Verbrauchermarkt Hit sowie das NVZ Mühlenweg mit einem Action-Markt können weitere rd. 9. bzw. ca. 8 % der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet umsetzen.

4.5.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Sortiment GPK/Haushaltswaren sowie der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der speziellen Betriebsform (Sonderpostenmärkte) der beiden am Standort NVZ Borghausen zusätzlich geplanten Ladeneinheiten.

Der zu prüfende Sortimentsumfang GPK/Haushaltswaren umfasst rd. 330 qm Verkaufsfläche. Dieser Umfang setzt sich aus den Randsortimenten der beiden Nahversorgungskomponenten und dem Beklei-

dungsdiscounter KiK sowie dem entsprechenden Verkaufsflächenanteilen der ergänzend geplanten Einheiten Centershop und TEDi zusammen.

Umsatzschätzung NVZ Borghausen Haushaltswaren – Prognose						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf Mio. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Mio. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... %	
					Herkunft	
1	8.535	0,5	48,3	0,2	59,6	
2	2.369	0,1	36,5	0,1	12,5	
EZG	10.904	0,7	45,7	0,3	72,1	
plus externer Zufluss				0,1	27,9	
Umsatz Haushaltswaren p. a.				0,4	100,0	
Dimensionierung und Auslastung						
Ladeneinheit	Umsatz Tsd. Euro p. a.		Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.		
Rewe	75		30	2.500		
Aldi	50		10	5.000		
Kik	48		40	1.200		
Centershop	100		100	1.000		
TEDi	143		150	950		
Σ Haushaltswaren	416		330	1.260		

Quelle: bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich, Angaben zu den erwarteten Umsätzen ergeben sich aufgrund der Kaufkraftstrommodellrechnung.

Typische Raumleistungen von Randsortimenten in Fachmärkten und Mehrsortimentsbetrieben bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 1.200 bis 1.900 Euro/qm Verkaufsfläche bei einem Durchschnittswert von ca. 1.600 Euro/qm Verkaufsfläche.¹⁸

¹⁸ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 - Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, S. 24

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment GPK/Haushaltswaren für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord		Zone 2 Bestwig Süd		Einzugsgebiet Total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	80	15,7	15	10,6	96	14,6	28	123	42,2
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	94	18,4	21	15,1	116	17,7	29	145	49,6
Bestwig ZVB	175	34,1	37	25,7	211	32,3	57	268	91,8
Bestwig - Streulage Zone 1	15	3,0	4	2,5	19	2,9	5	24	8,2
Bestwig Zone 1	190	37,1	40	28,2	230	35,2	62	292	100,0
Bestwig - Streulage Zone 2									
Σ Bestwig	190	37,1	40	28,2	230	35,2	62	292	100,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	27	5,2	9	6,0	35	5,4	535	570	
Olsberg - Nebenzentrum Bigge	3	0,5	1	0,6	3	0,5	57	60	
Olsberg - ZVB Innenstadt	5	0,9	2	1,1	6	0,9	96	102	
Meschede - Innenstadt	49	9,5	15	10,8	64	9,8	970	1.034	
Meschede - Im Schwarzen Bruch	19	3,8	6	4,4	26	3,9	394	420	
Brilon - ZVB Innenstadt	91	17,8	29	20,4	120	18,4	1.826	1.946	
Brilon - NVZ Mühlenweg	42	8,1	13	9,2	55	8,3	825	880	
Brilon - FMA Hasselborn	45	8,8	14	10,1	60	9,1	904	964	
Brilon - FMA Freiladestr.	19	3,7	6	4,2	25	3,8	375	400	
Regionaler Abfluss gesamt	299	58,3	95	66,8	394	60,1			
Diffuser Abfluss	24	4,6	7	5,0	31	4,7			
Ausgabenvolumen	513	100,0	142	100,0	655	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Für das Segment GPK/Haushaltswaren ermittelt sich eine Umsatzerwartung von rund 0,4 Mio. Euro p. a. Diese setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des EZG (Nahbereich) werden gut 48 % der Kaufkraft gebunden.
- Aus der Zone 2 können noch knapp 37 % der Kaufkraft auf das Projekt orientiert werden.
- Mit Zufalls- und Streukunden werden prospektiv zusätzlich noch rd. 0,1 Mio. Euro erwirtschaftet.

Insgesamt werden für das NVZ Borghausen im Sortiment GPK/Haushaltswaren durch den Sonderpostenschwerpunkt eine künftige durchschnittliche Flächenproduktivität von rund 1.260 Euro/qm in Ansatz gebracht, die sich damit im unteren Bereich der Spannbreite bewegt.

Durch das prospektiv zusätzliche, eher niedrigpreisige Verkaufsflächenangebot im Sortimentsbereich GPK/Haushaltswaren innerhalb des NVZ Borghausen ergibt sich eine deutliche Erhöhung der Kaufkraftbindung. Der Wert steigt um etwa 29 %-Punkte auf gut 64 % innerhalb des Einzugsgebiets, was für Grundzentren eher ungewöhnlich hoch ist. Entsprechend ergeben sich signifikante Reduktionen der Kaufkraftabflüsse in die benachbarten zentralen Orte.

Externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes generieren in Bestwig insgesamt, induziert durch Kopplungskäufe, zusätzlich etwa 0,15 Mio. Euro p. a.

4.5.3 Umverteilungswirkungen – GPK/Haushaltswaren

Die Verkaufsfläche der Warengruppe GPK/Haushaltswaren in Bestwig wird durch das Vorhaben annähernd verdreifacht. Trotz der relativ geringen in Ansatz gebrachten Flächenproduktivitäten für das Teilsortiment, ermitteln sich dadurch aufgrund des begrenzten Nachfragevolumens eine erhöhte lokale Umverteilungsquote von -9,6 % für die sonstigen Anbieter des zentralen Versorgungsbereichs in Bestwig. Da jedoch ein neu aufgestelltes Nahversorgungszentrum die Ausstrahlung und Frequentierung des ZVBs insgesamt deutlich verbessern würde, kann das Erfordernis einer möglichen Neubelegung einer Fachgeschäftseinheit in Kauf genommen werden. Durch die Projektentwicklung ist die Wahrscheinlichkeit der Gewinnung anderer Sortimente und Nutzungen gegeben, was das Bestwiger Ortszentrum insoweit mutmaßlich nicht schwächt, sondern möglicherweise sogar weiter stärkt.

Die sonstigen Anbieter in den Streulagen von Bestwig werden mit voraussichtlich gut -6 % Umsatzabgabe mäßig und vordringlich bei Randsortimenten tangiert.

Umsatzumverteilung nach Lagebereichen im Segment Haushaltswaren NVZ Borghausen					
Teilraum/Standortbereich	Zone	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatz zukünftig in Mio. €	Δ in Mio. €	Δ in %
Untersuchungsstandort	1	0,1	0,4	0,3	237,7
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	0,1	0,1	-0,0	-9,6
Bestwig ZVB	1	0,3	0,6	0,3	104,0
Bestwig - Streulage Zone 1	1	0,0	0,0		-6,3
Bestwig Zone 1	1	0,3	0,6	0,3	94,9
Bestwig - Streulage Zone 2	2	0,0	0,0	0,0	
Σ Bestwig	1-2	0,3	0,6	0,3	94,9
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		0,6	0,6	-0,0	-4,2
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		0,1	0,1	0,0	-3,3
Olsberg - ZVB Innenstadt		0,1	0,1	0,0	-1,9
Meschede - ZVB Innenstadt		1,0	1,0	-0,1	-5,4
Meschede - GE Jahnstr./ Im Schwarzen Bruch		0,4	0,4	-0,0	-1,5
Brilon - ZVB Innenstadt		2,0	1,9	-0,1	-4,6
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,9	0,8	-0,1	-5,8
Brilon - FMA Hasselborn		1,0	0,9	-0,0	-2,5
Brilon - FMA Freiladestr.		0,4	0,4	-0,0	-5,6
Regionale Wettbewerber gesamt		6,4	6,1	-0,3	-4,3

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Relevante Hauptwettbewerbsstandorte wie in Brilon die NVZ Mühlenweg und die FMA Freiladestraße sowie die ZVB Innenstadt in Meschede werden mit max. -5,8 % Umsatzeinbußen infolge zurückgeführter Abflüsse überwiegend mäßig belastet. Die ZVBs Innenstädte in Brilon und Olsberg werden mit weniger als -4,6 % nur gering und unterhalb einer Abwägungsrelevanz beeinträchtigt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Haushaltswaren für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Prognose											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord Umsatz/KKB		Zone 2 Bestwig Süd Umsatz/KKB		Einzugsgebiet Total Umsatz/KKB		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	248	48,3	52	36,5	299	45,7	116	415	73,0	292	237,7
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	84	16,4	21	14,6	105	16,0	26	131	23,0	-14	-9,6
Bestwig ZVB	332	64,6	73	51,1	404	61,7	142	546	96,1	279	104,0
Bestwig - Streulage Zone 1	15	2,9	3	2,4	18	2,7	4	22	3,9	-1	-6,3
Bestwig Zone 1	346	67,5	76	53,5	422	64,5	147	569	100,0	277	94,9
Bestwig - Streulage Zone 2											
Σ Bestwig	346	67,5	76	53,5	422	64,5	147	569	100,0	277	94,9
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	15	2,9	7	5,1	22	3,3	524	546		-24	-4,2
Olsberg - Nebenzentrum Bigge	1	0,2	1	0,5	2	0,3	56	58		-2	-3,3
Olsberg - ZVB Innenstadt	3	0,7	1	1,0	5	0,7	95	100		-2	-1,9
Meschede - ZVB Innenstadt	27	5,3	10	7,3	38	5,8	941	979		-55	-5,4
Meschede - Im Schwarzen Bruch	18	3,4	6	4,2	23	3,6	390	414		-6	-1,5
Brilon - ZVB Innenstadt	36	6,9	14	9,8	50	7,6	1.807	1.857		-89	-4,6
Brilon - NVZ Mühlenweg	8	1,6	4	2,8	12	1,9	817	829		-51	-5,8
Brilon - FMA Hasselborn	32	6,2	13	9,1	45	6,8	895	940		-24	-2,5
Brilon - FMA Freiladestr.	4	0,7	2	1,7	6	0,9	371	377		-23	-5,6
Regionaler Abfluss gesamt	143	28,0	59	41,5	202	30,9					
Diffuser Abfluss	23	4,6	7	5,0	30	4,7					
Ausgabenvolumen	513	100,0	142	100,0	655	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

4.6 Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment Spielwaren

4.6.1 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Für das Sortiment Spielwaren besteht in der Ausgangssituation in der Gemeinde Bestwig derzeit aufgrund des verorteten Henke-Fachmarkts mit großer Spielwarenabteilung bereits eine sehr hohe Kaufkraftbindung von gut 86 %. Damit fließen nur geringe 14 % der Nachfrage aus Bestwig an regionale Einkaufsstandorte ab.

Zu den Standorten mit größerem sortimentsrelevanten Verkaufsflächenangebot zählen die Briloner Innenstadt sowie in Olsberg der ZVB Neues Stadtzentrum, an denen noch knapp 5 % bzw. rd. 2,4 % der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage gebunden werden. In den übrigen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen bzw. Fachmarkttagglomerationen sind Spielwaren nachrangig zu betrachten und werden nur als Randsortimente vorgehalten. Dem entsprechend sind nur marginale Bindungsquoten konstatierbar.

4.6.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Sortiment Spielwaren sowie der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Verbundeffekten durch die zusätzlich geplanten Sonderpostenformate am Standort NVZ Borghausen.

Der zu prüfende Sortimentsumfang Spielwaren umfasst knapp 150 qm Verkaufsfläche und setzt sich neben den entsprechenden Ver-

kaufsflächenanteilen der Einheiten Centershop und TEDi aus den Randsortimentsanteilen von KiK und Aldi zusammen.

Typische Raumleistungen von Spielwarenfachmärkten bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 1.900 bis 2.500 Euro/qm Verkaufsfläche bei einem Durchschnittswert von ca. 2.200 Euro/qm Verkaufsfläche.¹⁹

Aufgrund des bereits vorhandenen umfangreichen lokalen Angebots und der beiden geplanten Sonderpostenformate, schätzt bulwiengesa auch im Worst-case-Ansatz die durchschnittliche Flächenproduktivität für die geplante Verkaufsfläche im Spielwarenssegment im Durchschnitt abweichend auf max. rd. 1.200 Euro/qm ein.

¹⁹ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 – Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, S. 28

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Spielwaren für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord		Zone 2 Bestwig Süd		Einzugsgebiet Total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	40	18,0	7	11,5	47	16,6	14	61	9,4
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	156	70,0	43	69,0	199	69,8	386	585	90,6
Bestwig ZVB	196	88,0	50	80,5	246	86,4	400	646	100,0
Bestwig - Streulage Zone 1									
Bestwig Zone 1	196	88,0	50	80,5	246	86,4	400	646	100,0
Bestwig - Streulage Zone 2									
Σ Bestwig	196	88,0	50	80,5	246	86,4	400	646	100,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	4	2,0	2	3,9	7	2,4	923	930	
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		0,1		0,2		0,1	48	48	
Olsberg - ZVB Innenstadt									
Meschede - Innenstadt		0,1		0,2		0,1	32	32	
Meschede - Im Schwarzen Bruch	1	0,3		0,7	1	0,4	149	150	
Brilon - ZVB Innenstadt	9	4,0	5	7,7	14	4,8	1.765	1.779	
Brilon - NVZ Mühlenweg	1	0,4		0,7	1	0,5	159	160	
Brilon - FMA Hasselborn		0,2		0,4	1	0,2	79	80	
Brilon - FMA Freiladestr.	1	0,4		0,7	1	0,5	164	165	
Regionaler Abfluss gesamt	17	7,5	9	14,5	26	9,0			
Diffuser Abfluss	10	4,5	3	5,0	13	4,6			
Ausgabenvolumen	223	100,0	62	100,0	285	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzschätzung NVZ Borghausen Spielwaren – Prognose					
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf Mio. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Mio. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... %
					Herkunft
1	8.535	0,2	42,7	0,1	54,7
2	2.369	0,1	34,6	0,0	12,3
EZG	10.904	0,3	40,9	0,1	67,0
plus externer Zufluss				0,1	33,0
Umsatz Spielwaren p. a.				0,2	100,0
Dimensionierung und Auslastung					
Ladeneinheit	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.		
Aldi	25	5	5.000		
Kik	35	30	1.170		
Centershop	65	60	1.080		
TEDi	50	50	1.000		
Σ Spielwaren	175	145	1.210		

Quelle: bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich, Angaben zu den erwarteten Umsätzen ergeben sich aufgrund der Kaufkraftstrommodellrechnung.

Daraus ergibt sich eine maximale Umsatzerwartung für das Sortiment Spielwaren von rund 0,2 Mio. Euro p. a. Diese setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des EZG (Nahbereich) werden knapp 43 % der insgesamt geringen Nachfrage gebunden.
- Die südlichen Ortschaften Bestwigs (Zone 2) tragen bei einer Kaufkraftbindung von rd. 35 % etwa 12 % zum Vorhabenumsatz im Spielwarenssegment bei.

- Zusätzlich rd. 0,06 Mio. Euro p.a. werden durch Zufalls- und Streukunden des Planvorhabens generiert.

Durch die prospektiv zusätzliche Verkaufsfläche des NVZ Borghausen werden die bisherigen schon geringen Kaufkraftabflüsse im Spielwarenbedarf in Bestwig weiter reduziert. Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet erhöht sich um 4 %-Punkte auf dann nicht mehr steigerbare und für ein Grundzentrum unübliche rd. 90 %, womit prospektiv nur noch marginal Nachfrage aus dem Einzugsgebiet an andere Einkaufsstandorte abfließt.

Hinzu kommen in der Warengruppe Spielwaren in Bestwig insgesamt, induziert durch Kopplungskäufe am Standort sowie durch den ansässigen Fachmarkt Henke, ca. 0,4 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes.

4.6.3 Umverteilungswirkungen – Spielwaren

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum in Bestwig wird durch die geplante zusätzliche Verkaufsfläche im geplanten NVZ Borghausen der einzige Spielwarenanbieter durch eine erhöhte Umsatzumverteilungswirkung von ca. -13 % betroffen sein. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe des etablierten großflächigen Betriebes innerhalb des ZVBs kann allerdings nach unserer Einschätzung ausgeschlossen werden. Zumal durch das Planvorhaben prospektiv eine Lageattraktivierung erfolgen wird.

In den sonstigen Streulagen von Bestwig sind keine weiteren relevanten Betriebe verortet, die durch das Vorhaben betroffen sind und Umsatzrückgänge zu erwarten haben.

Wettbewerbsstandorte mit relevanter Verkaufsfläche im Bereich Spielwaren sind die Briloner Innenstadt mit dem Anbieter Feldmann, der über eine große Spielwarenabteilung verfügt sowie der ZVB Neues Stadtzentrum in der östlich an Bestwig angrenzenden Stadt Olsberg mit dem Betrieb Compact Sport+Spiel. Hier werden unwesentliche Umsatzumverteilungen von max. -1,4 % generiert. Die Wirkungen für übrige regionale Wettbewerber sind aufgrund der Marginalität zu vernachlässigen.

Umsatzumverteilung nach Lagebereichen im Segment Spielwaren NVZ Borghausen					
Teilraum/Standortbereich	Zone	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatz zukünftig in Mio. €	Δ in Mio. €	Δ in %
Untersuchungsstandort	1	0,06	0,17	0,11	186,0
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	0,58	0,51	-0,08	-13,0
Bestwig ZVB	1	0,65	0,68	0,04	5,8
Bestwig - Streulage Zone 1	1				
Bestwig Zone 1	1	0,65	0,68	0,04	5,8
Bestwig - Streulage Zone 2	2	0,00	0,00	0,00	
Σ Bestwig	1-2	0,65	0,68	0,04	5,8
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		0,93	0,92	-0,01	-1,4
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		0,05	0,05	0,00	-0,1
Olsberg - ZVB Innenstadt					
Meschede - ZVB Innenstadt		0,03	0,03	0,00	-0,1
Meschede - GE Jahnstr./ Im Schwarzen Bruch		0,15	0,15		-0,1
Brilon - ZVB Innenstadt		1,78	1,76	-0,02	-1,3
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,16	0,16	0,00	-0,2
Brilon - FMA Hasselborn		0,08	0,08	0,00	0,0
Brilon - FMA Freiladestr.		0,17	0,16	0,00	-0,4
Regionale Wettbewerber gesamt		3,30	3,30	-0,10	-1,5

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Spielwaren für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Prognose											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord Umsatz/KKB		Zone 2 Bestwig Süd Umsatz/KKB		Einzugsgebiet Total Umsatz/KKB		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	95	42,6	21	33,8	116	40,7	58	174	25,5	113	186,0
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	109	49,0	33	53,1	142	49,9	367	509	74,5	-76	-13,0
Bestwig ZVB	204	91,6	54	86,9	258	90,6	425	683	100,0	37	5,8
Bestwig - Streulage Zone 1											
Bestwig Zone 1	204	91,6	54	86,9	258	90,6	425	683	100,0	37	5,8
Bestwig - Streulage Zone 2											
Σ Bestwig	204	91,6	54	86,9	258	90,6	425	683	100,0	37	5,8
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	2	0,9	1	1,8	3	1,1	914	917		-13	-1,4
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		0,1		0,2		0,1	48	48			-0,1
Olsberg - ZVB Innenstadt											
Meschede - ZVB Innenstadt		0,1		0,2		0,1	32	32			-0,1
Meschede - Im Schwarzen Bruch	1	0,3		0,7	1	0,4	149	150			-0,1
Brilon - ZVB Innenstadt	4	1,8	2	3,9	6	2,2	1.749	1.755		-23	-1,3
Brilon - NVZ Mühlenweg	1	0,3		0,5	1	0,4	159	160			-0,2
Brilon - FMA Hasselborn		0,2		0,4	1	0,2	79	80			
Brilon - FMA Freiladestr.		0,2		0,4	1	0,2	164	164		-1	-0,4
Regionaler Abfluss gesamt	9	3,9	5	8,1	14	4,8					
Diffuser Abfluss	10	4,5	3	5,0	13	4,6					
Ausgabenvolumen	223	100,0	62	100,0	285	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

4.7 Ergänzende Wirkungsanalyse für das Sortiment Schreibwaren

4.7.1 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

In der Ausgangssituation besteht auch für das Sortiment Schreibwaren in der Gemeinde Bestwig mit knapp 80 % schon eine relativ hohe Kaufkraftbindung. Damit fließen nur rd. 20 % der Nachfrage aus Bestwig an umliegende Einkaufsstandorte ab.

Wesentliche Standorte im Umland mit relevantem Wettbewerbsbesatz in der Warengruppe Schreibwaren sind in Brilon die Innenstadt und die FMA Freiladestraße sowie der ZVB Neues Stadtzentrum in Olsberg.

Die Bindungsquoten der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage betragen an diesen Standorten max. gut 4 %. Die übrigen regionalen Einkaufsalternativen spielen mit unter 1,5 % nur eine untergeordnete Rolle.

4.7.2 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit

Die Umsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Sortiment Schreibwaren und der Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Verbundeffekten durch die zusätzlich geplanten Sonderpostenformate am Standort NVZ Borghausen.

Der zu prüfende Sortimentsumfang Schreibwaren umfasst rd. 160 qm Verkaufsfläche und setzt sich neben dem entsprechenden niedrigpreisigen Verkaufsflächenangebot der Einheiten Centershop und TEDi aus den Randsortimentsanteilen des Rewe-Marktes zusammen.

Typische Raumleistungen für Papier-, Schreibwaren- und Bürobedarf bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 3.600 bis 4.700 Euro/qm Verkaufsfläche bei einem Durchschnittswert von ca. 4.200 Euro/qm Verkaufsfläche.²⁰ Aufgrund des Wettbewerbsbesatzes in Bestwig sowie der Tatsache, dass die geplante zusätzliche Schreibwarenverkaufsfläche überwiegend im Sonderpostenmarkt Centershop und im Kleinpreiskaufhaus TEDi realisiert werden soll, wird abweichend auf der Fläche eine deutlich geringere Flächenproduktivität realisiert werden können.

Umsatzschätzung NVZ Borghausen Schreibwaren – Prognose						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Periodischer Bedarf Mio. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Mio. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ... %	
					Herkunft	
1	8.535	0,2	42,8	0,1	54,6	
2	2.369	0,1	37,3	0,0	13,2	
EZG	10.904	0,2	41,6	0,1	67,8	
plus externer Zufluss				0,0	32,2	
Umsatz Schreibwaren p. a.				0,1	100,0	
Dimensionierung und Auslastung						
Ladeneinheit	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.			
Rewe	35	20	1.750			
Centershop	48	60	800			
TEDi	64	80	800			
Σ Schreibwaren	147	160	920			

Quelle: bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich, Angaben zu den erwarteten Umsätzen ergeben sich aufgrund der Kaufkraftstrommodellrechnung.

²⁰ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 – Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, S. 26

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Schreibwaren für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Ausgangslage									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen									
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord		Zone 2 Bestwig Süd		Einzugsgebiet Total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz/KKB		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	32	17,2	7	12,9	39	16,2	11	50	19,8
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	122	65,0	30	58,0	152	63,5	50	202	80,2
Bestwig ZVB	154	82,2	37	70,9	191	79,7	61	252	100,0
Bestwig - Streulage Zone 1									
Bestwig Zone 1	154	82,2	37	70,9	191	79,7	61	252	100,0
Bestwig - Streulage Zone 2									
Σ Bestwig	154	82,2	37	70,9	191	79,7	61	252	100,0
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	6	3,4	3	6,1	10	4,0	520	530	
Olsberg - Nebenzentrum Bigge	1	0,3		0,6	1	0,4	47	48	
Olsberg - ZVB Innenstadt	2	0,9	1	1,6	3	1,1	137	140	
Meschede - Innenstadt	1	0,6	1	1,1	2	0,7	93	95	
Meschede - Im Schwarzen Bruch	2	1,3	1	2,4	4	1,5	206	210	
Brilon - ZVB Innenstadt	7	3,6	3	6,5	10	4,2	554	564	
Brilon - NVZ Mühlenweg	2	1,3	1	2,3	4	1,5	196	200	
Brilon - FMA Hasselborn	1	0,4		0,7	1	0,5	59	60	
Brilon - FMA Freiladestr.	3	1,7	2	3,0	5	2,0	258	263	
Regionaler Abfluss gesamt	25	13,5	13	24,3	38	15,8			
Diffuser Abfluss	8	4,3	3	4,8	11	4,4			
Ausgabenvolumen	188	100,0	52	100,0	240	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Für das Segment Schreibwaren ermittelt sich eine maximale Umsatz-
erwartung von rund 0,15 Mio. Euro p. a. Diese setzt sich räumlich –
nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Zone 1 des EZG (Nahbereich) werden knapp 43 % der
Kaufkraft gebunden.
- Bei einer Kaufkraftbindung von ca. 37 % tragen die südlichen Ort-
schaften Bestwigs (Zone 2) zum Vorhabenumsatz im Segment
Schreibwaren etwa 13 % bei.
- Zufalls- und Streukunden des Planvorhabens generieren zusätz-
lich geringe 47 Tsd. Euro.

Durch die prospektiv zusätzliche Verkaufsfläche des NVZ Borghausen
werden die bisherige Kaufkraftabflüsse im Segment Schreibwaren in
Bestwig deutlich reduziert. Die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet er-
höht sich um rd. 12 %-Punkten auf prospektiv rd. 92 %, womit nur
noch geringe 8 % der Nachfrage aus dem Einzugsgebiet an andere
Einkaufsstandorte abfließt.

Hinzu kommen im Sortimentsbereich Schreibwaren in Bestwig gesamt
0,1 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Haupt-
wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes, vorwiegend ausgelöst
durch Kopplungskäufe.

4.7.3 Umverteilungswirkungen – Schreibwaren

Das Planvorhaben im NVZ Borghausen führt innerhalb des ZVB Orts-
zentrums in Bestwig zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche um mehr
als 150 % auf dann 230 qm VKF. Dem entsprechend wird durch das
Vorhaben, trotz der in Ansatz gebrachten relativ geringen Sortiments-
flächenproduktivität, prospektiv innerhalb des zentralen Versorgungs-
bereichs eine hohe Umsatzumverteilung von rd. -16 % generiert wer-
den. Ein vorhabeninduzierte Aufgabe bestehender Betriebe kann bei
diesem Wert nicht ausgeschlossen werden. Allerdings erfolgt, wie
schon weiter oben dargestellt, durch das Planvorhaben eine Erhö-
hung der Lageattraktivität sowie eine Erweiterung und Diversität des
Angebots innerhalb des ZVBs.

Alle regionale Wettbewerbsstandorte werden, wie die nachfolgende
Tabelle aufzeigt, aufgrund der geringen Nachfragebindung aus dem
Einzugsgebiet nur mit max. -4,6 % Umsatzeinbußen (Olsberg – ZVB
Innenstadt) durch zurückgeführte Kaufkraftabflüsse gering und unter-
halb der Abwägungsrelevanz belastet.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Segment Schreibwaren für das Einzugsgebiet des NVZ Borghausen in Bestwig – Prognose											
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen											
Standortbereich	Zone 1 Bestwig Nord Umsatz/KKB		Zone 2 Bestwig Süd Umsatz/KKB		Einzugsgebiet Total Umsatz/KKB		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
Untersuchungsstandort	80	42,8	19	37,2	100	41,6	47	147	46,4	97	194,1
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	96	51,4	25	48,1	121	50,7	48	170	53,6	-32	-16,0
Bestwig ZVB	177	94,1	44	85,4	221	92,2	96	317	100,0	65	25,7
Bestwig - Streulage Zone 1											
Bestwig Zone 1	177	94,1	44	85,4	221	92,2	96	317	100,0	65	25,7
Bestwig - Streulage Zone 2											
Σ Bestwig	177	94,1	44	85,4	221	92,2	96	317	100,0	65	25,7
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum	1	0,3	1	2,4	2	0,8	508	510		-20	-3,8
Olsberg - Nebenzentrum Bigge				0,2		0,1	47	47		-1	-2,4
Olsberg - ZVB Innenstadt		0,2	1	1,0	1	0,4	133	134		-6	-4,6
Meschede - ZVB Innenstadt		0,2		0,8	1	0,3	91	92		-3	-3,0
Meschede - Im Schwarzen Bruch	1	0,4	1	2,0	2	0,7	206	208		-2	-1,0
Brilon - ZVB Innenstadt		0,2	1	1,3	1	0,4	543	544		-20	-3,6
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,1		0,5		0,2	194	195		-5	-2,6
Brilon - FMA Hasselborn		0,1		0,7	1	0,2	59	59		-1	-1,0
Brilon - FMA Freiladestr.		0,1		0,9	1	0,3	256	256		-7	-2,6
Regionaler Abfluss gesamt	3	1,6	5	9,8	8	3,4					
Diffuser Abfluss	8	4,3	3	4,8	11	4,4					
Ausgabenvolumen	188	100,0	52	100,0	240	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung, Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumverteilung nach Lagebereichen im Segment Schreibwaren NVZ Borghausen					
Teilraum/Standortbereich	Zone	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatz zukünftig in Mio. €	Δ in Mio. €	Δ in %
Untersuchungsstandort	1	0,05	0,15	0,10	194,1
Bestwig – ZVB - Weitere Anbieter	1	0,20	0,17	-0,03	-16,0
Bestwig ZVB	1	0,25	0,32	0,06	25,7
Bestwig - Streulage Zone 1	1				
Bestwig Zone 1	1	0,25	0,32	0,06	25,7
Bestwig - Streulage Zone 2	2				
Σ Bestwig	1	0,25	0,32	0,06	25,7
Olsberg - ZVB Neues Stadtzentrum		0,53	0,51	-0,02	-3,8
Olsberg - Nebenzentrum Bigge		0,05	0,05	0,00	-2,4
Olsberg - ZVB Innenstadt		0,14	0,13	-0,01	-4,6
Meschede - ZVB Innenstadt		0,10	0,09	0,00	-3,0
Meschede - GE Jahnstr./ Im Schwarzen Bruch		0,21	0,21		-1,0
Brilon - ZVB Innenstadt		0,56	0,54	-0,02	-3,6
Brilon - NVZ Mühlenweg		0,20	0,19	-0,01	-2,6
Brilon - FMA Hasselborn		0,06	0,06	0,00	-1,0
Brilon - FMA Freiladestr.		0,26	0,26	-0,01	-2,6
Regionale Wettbewerber gesamt		2,11	2,04	-0,07	-3,1

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Fazit Wirkungsanalysen der zusätzlich untersuchten Sortimente

Durch die beiden Formate Sonderpostenmarkt Centershop und Kleinpreiskaufhaus TEDI, die im Zuge der Neuaufstellung des NVZ zusätzlich realisiert werden sollen, können für alle untersuchten Sortimente projektinduzierte schädliche Auswirkungen auf im Umland von Bestwig verortete schützenswerte Zentrale Versorgungsbereiche z. B. in Olsberg, Meschede oder Brilon ausgeschlossen werden. Insofern ist auch bei kumulativer Betrachtung keine andere gutachterliche Aussage zu erwarten und somit entbehrlich. Dies gilt auch für sonstige Lagen in Bestwig. Für den Zentralen Versorgungsbereich in Bestwig, in dem auch das Planvorhaben verortet ist, ergeben sich für die sonstigen Anbieter im Sortimentsbereich Modischer Bedarf geringe, in den Segmenten Haushaltswaren und Spielwaren erhöhte und im Bedarfsbereich Schreibwaren mit -16 % hohe Umsatzumverteilungswirkungen.

Durch das zusätzliche Angebot schwerpunktmäßig als Sonderpostenteil- bzw. Kleinpreiskaufhaussortimente und bestehender Strukturen im ZVB kann bis auf die Warengruppen Schreibwaren eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansässiger Betriebe ausgeschlossen werden. Allerdings ist durch das Planvorhaben eine Angebotsverbreiterung und Attraktivierung des ZVBs insgesamt gegeben.

Aufgrund der deutlichen Erhöhung des Schreibwarenangebots innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs durch das Vorhaben sind nur niedrige und bedingt tragfähige Flächenleistungen in diesem Segment zu realisieren. Deshalb sollten im Nutzungskonzept Schreibwaren zugunsten nichtzentrenrelevanter Sortimente auf max. 100 qm VKF begrenzt werden und dies in den textlichen Festsetzungen für das geplante Sondergebiet hinterlegt werden.

5 RAUMORDNERISCHE ZIELPRÜFUNG (ERGÄNZENDE AKTUALISIERUNG)

Neben der Verlagerung des Aldi Discounters und des Rewe Vollsortimenters und der zusätzlichen Ansiedlung des Sonderpostenmarktes Centershop und des Kleinpreiskaufhauses TEDI in den Altobjekten handelt es sich grundsätzlich um eine großflächige Einzelhandelsentwicklung; insoweit ist eine Prüfung der übergeordneten raumordnerischen Vorgaben obligatorisch. Einschlägig sind die Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Nordrhein-Westfalen 2017. Darüber hinaus sind die Zielsetzungen des Regionalplans Arnsberg 2012 zu berücksichtigen.

Außerdem ist bei der Entwicklung das Regionale Konzept zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerland 2013 zu beachten. Das Konzept dient der regionalen Konsensfindung und Beurteilung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben.

5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

Bestands- wie Vorhabenstandort sind Bestandteil eines faktischen Zentralen Versorgungsbereiches, welcher im REHK für den Kreis Soest und den Hochsauerlandkreis 2013 nach fachlichen Kriterien festgestellt wurde und anlässlich der vorliegenden Auswirkungsanalyse von der bulwiengesa AG bestätigt wird.

Die Ziele 6.5-1 (Konzentrationsgebot) und 6.5-2 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind insoweit erfüllt. Diese Feststellung bedarf allerdings keiner besonderen Begutachtung.

Ziel 6.5-3 verbietet eine Beeinträchtigung umgebender Zentraler Versorgungsbereiche. Adressaten der Schutzwirkung sind in diesem Fall ausschließlich Zentrale Versorgungsbereiche in umgebenden Zentralorten, denn Bestwig verfügt nur über einen innerörtlichen ZVB im Ortskern und das untersuchte Planvorhaben ist Bestandteil dieses Versorgungsbereiches.

Die projektbedingten Auswirkungen sowohl der Verlagerung der Lebensmittelmärkte sowie der Nachnutzung der Altobjekte durch Sonderpostenformate auf überörtliche Versorgungsbereiche sind geringfügig und schließen schädliche Auswirkungen aus.

Zielprüfung Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 – Synopse		
Geprüfte Ziele Kap. 6.5	Zielaussage (Kurzform)	Zusammengefasstes Prüfergebnis
6.5-1 Ansiedlung in Allgemeinen Siedlungsbereichen	<i>Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen</i>	Das Grundstück des Vorhabens liegt im ASB. ✓Ziel erfüllt
6.5-2 Ansiedlung in Zentralen Versorgungsbereichs/ Integrationsgebot	<i>Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen</i>	Das Grundstück des Vorhabens liegt vollumfänglich in einem faktischen Zentralen Versorgungsbereich und zeichnet sich somit durch eine integrierte Lage aus. ✓Ziel erfüllt
6.5-3 Beeinträchtigungs- verbot	<i>Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten (...) mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i>	Die Wirkungsanalyse hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. ✓Ziel erfüllt

Quelle: bulwiengesa AG

Ingesamt erfüllt der neu aufgestellte Verbundstandort alle relevanten Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Untersuchungsstandort zur Gänze um einen Lagebereich, welcher als Bestandteil eines ZVB dem landesplanerischen Integrationsgebot entspricht und insoweit keiner Einschränkung oder gar einem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bedarf. Dies wäre nur dann zu begründen, wenn davon nach Art und Umfang schädliche Auswirkungen auf umgebende Zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden ausgehen könnten.

Die Wirkungsprognosen für die zusätzlich zum Periodischen Bedarf untersuchten Sortimente Modischer Bedarf, GPK/Haushaltswaren, Schreibwaren und Spielwaren hat aufgezeigt, dass durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen ausgelöst werden.

5.2 Regionalplan Arnsberg 2012

Im Regionalplan Arnsberg 2012 wird mit dem Ziel 13 das für großflächige Einzelhandelsvorhaben relevante Kongruenzgebot des LEP konkretisiert:

„Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).“

„Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“

In der Erstbegutachtung für den Periodischen Bedarf wurde bereits dargestellt, dass bei der Neuaufstellung von Rewe und Aldi am Standort BVZ Borghausen prospektiv 80 % des Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Bestwig erwirtschaftet wird und somit das Ziel 13 erfüllt wird.

Durch die Berücksichtigung des zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Angebots in den Sonderformaten Centershop und TEDi berechnet sich ein insgesamt leicht erhöhter externer Umsatzzufluss, der Umsatzanteil mit Bestwiger Kunden verringert sich leicht um 2 %-Punkte, bleibt aber noch deutlich über der 2/3-Grenze. Dies gilt auch für die Umsatzanteile in den übrigen zusätzlich untersuchten zentrenrelevanten Warengruppen. Hier ergeben sich Umsatzanteile zwischen 67 %

(Spielwaren) und 72 % (Haushaltswaren). Auch in diesen Bedarfsbereichen wird das 2:1-Verhältnis nicht unterschritten und somit Ziel 13 des Regionalplans Arnsberg erfüllt.

5.3 Regionales Einzelhandelskonzept Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013

Das Ziel des REHK ist die qualitative und quantitative Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Kooperationsraum in Kreis Soest und Hochsauerlandkreis zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur. Zur Steuerung „regional bedeutsamer Vorhaben“ verständigten sich die Mitgliedskommunen auf ein gemeinsames Ansiedlungsprocedere. „Regional bedeutsame“ Vorhaben sind im REHK wie folgt charakterisiert (s. dort Kap. 7.1):

„Regional bedeutsam sind diese Vorhaben, wenn sie eine überörtliche Bedeutung entwickeln, womit zum Ausdruck gebracht wird, dass eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nicht nur Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in der Vorhabengemeinde sondern darüber hinaus auch Auswirkungen auf die Versorgungs- bzw. Zentrenstruktur in mindestens einer Nachbarkommune erwarten lässt.“

Bei dem untersuchten Vorhaben handelt es sich um ein zunächst großflächiges und insoweit potenziell durchaus regional bedeutsames Vorhaben. Sofern es im untersuchten bzw. hinsichtlich der Nachnutzung der Bestandsobjekte empfohlenen Umfang gestaltet wird, sind geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Intensität und Richtung überörtlicher Kaufkraftverflechtungen zu erwarten, nicht jedoch auf die Versorgungs- und Zentrenstruktur benachbarter Kommunen.

Diese werden nicht in ihrer Funktion, Ausstattung, Netzdichte u. a. beeinträchtigt.

Prämissen für diese Annahme sind folgende Eckdaten zur Projektentwicklung in Bestwig:

- Neuaufstellung Vollsortimenter/Discounter wie untersucht mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von knapp 3.200 qm (Bisher: ca. 2.200 qm) und
- Nachnutzung der freigezogenen Bestandsobjekte:
 - Aldi Altobjekt:
Kleinpriekaufhaus TEDI
 - Rewe Altobjekt:
Sonderpostenmarkt Centershop

Im Rahmen der o. g. Vorgaben ist das Vorhaben aus Gutachtersicht noch nicht „raumbedeutsam“ im Sinne des REHK. Gleichwohl lässt das gesamte zur Neuentwicklung bzw. Nachbelegung anstehende Verkaufsflächenpotenzial potenziell durchaus „raumbedeutsame“ Auswirkungen zu, wenn z. B. großflächige Anbieter mit schwerpunkthaften zentrenrelevanten Kernsortimenten dort einziehen. Daher wird das Vorhaben gleichwohl einer Prüfung der Steuerungsregeln für „raumbedeutsame“ Vorhaben unterzogen.

Hinweis: das in diesem Gutachten als Kernsortiment der Lebensmittelmärkte untersuchte Aggregat „Periodischer Bedarf“ entspricht weitestgehend dem sog. „nahversorgungsrelevanten Sortiment“ gem. REHK²¹ und auch Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.

Prüfung der Steuerungsregeln für „raumbedeutsame“ Einzelhandelsvorhaben gemäß REHK:

²¹ Nahversorgungsrelevant im Sinne des REHK sind Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Gesundheits- und Körperpflegeartikel, pharmazeutische Artikel, Apothekenwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schnittblumen), nicht zentrenrelevant ist Heim- und Kleintierfutter.

- *Steuerungsregel 1:
Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen in politisch beschlossenen oder faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens hergestellt werden.*

Trotz der zusätzlich geplanten Ansiedlung des Sonderpostenmarktes Centershop und des Kleinpreiskaufhauses TEDi, überwiegen in der Gesamtschau des Planvorhabens die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente der beiden Lebensmittelmärkte.

Der Standort befindet sich in einem faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich und die Gesamtdimensionierung des Vorhabens bewegt sich gemäß der im Ausgangsgutachten enthaltenen Potenzialanalyse noch in einer angemessenen und der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Bestwig entsprechenden Größenordnung.

Der Steuerungsregel wird entsprochen.

- *Steuerungsregel 2:
Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
Die (Neu-)Ansiedlung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (politisch beschlossener oder faktisch vorhanden) erfolgen. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auch in dezentralen Lagen zu realisieren, dabei dürfen von ihnen jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Funktion Zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur ausgehen. Ein entsprechender Ausschluss bzw.*

eine Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Randsortimente ist somit unabdingbar.

Die Regel ist für das Untersuchungsvorhaben nicht einschlägig, denn es liegt innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches und nahversorgungs- wie auch zentrenrelevante Sortimente sind dort als Kernsortimente durchaus intendiert. Nicht zentrenrelevante Kern- oder Teilsortimente sind als Nachnutzung der beiden freigezogenen Altobjekte ebenso zulässig, allerdings bedarf es hierbei grundsätzlich keiner ergänzenden Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten.

- *Steuerungsregel 3:
Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
Jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. ihrer regionalen Versorgungsbedeutung – hat den Anspruch, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Daher ist es erforderlich, dass die Dimensionierung entsprechender regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben bzw. -standorte auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume ausgerichtet ist.
Standorte für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen sich in Zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch vorhanden) oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden.
Zur Schließung von Versorgungslücken kann in beiderseitigem gemeindlichen Einvernehmen eine gemeindeübergreifende Kaufkraftbündelung insbesondere durch die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben im Bereich von Gemeindegrenzen in Ausnahmefällen erfolgen.*

Das Vorhaben liegt in einem faktischen Versorgungsbereich und dient schwerpunktmäßig der Nahversorgung der Standortgemeinde Bestwig mit Gütern des Periodischen Bedarfs. Ein überörtlich ausgreifendes Einzugsgebiet entsteht nicht. Umsätze mit auswärtigen Kunden werden überwiegend in Form von Streuumsätzen mit Durchfahrtskunden getätigt, welche im Periodischen Bedarf etwa 22 % und in den weiter untersuchten Sortimenten des Planvorhabens bis ca. 1/3 zum Umsatz beitragen. Ihr Umsatzbeitrag geht in der Zukunft tendenziell zurück, da mit Fertigstellung der A 46 perspektivisch eine weitgehende Entlastung der Ortsdurchfahrt B 7 vom überörtlichen Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Der Steuerungsregel wird entsprochen.

- *Steuerungsregel 4: Bestandsschutz*
Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsvorhaben, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der „passive Bestandsschutz“. Dieser bezieht sich auf den bau-genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Erweiterungen, Verlagerungen und Veränderungen der Nutzung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung) nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden.

Das untersuchte Vorhaben hinterlässt zwei Bestandsobjekte mit Verkaufsflächen von ca. 700 und ca. 1.500 qm. Die beiden geplanten zusätzlichen Sonderpostenmärkte wurden in den in diesem Ergänzungsgutachten enthaltenden Wirkungsanalysen für relevante Sortimente überprüft und als standortadäquate und raumordnerisch wie städtebaulich verträgliche Nachnutzungen eingeschätzt. Insgesamt bewegt sich das Gesamtvorhaben noch innerhalb funktionsadäquater Tragfähigkeitsspielräume für die

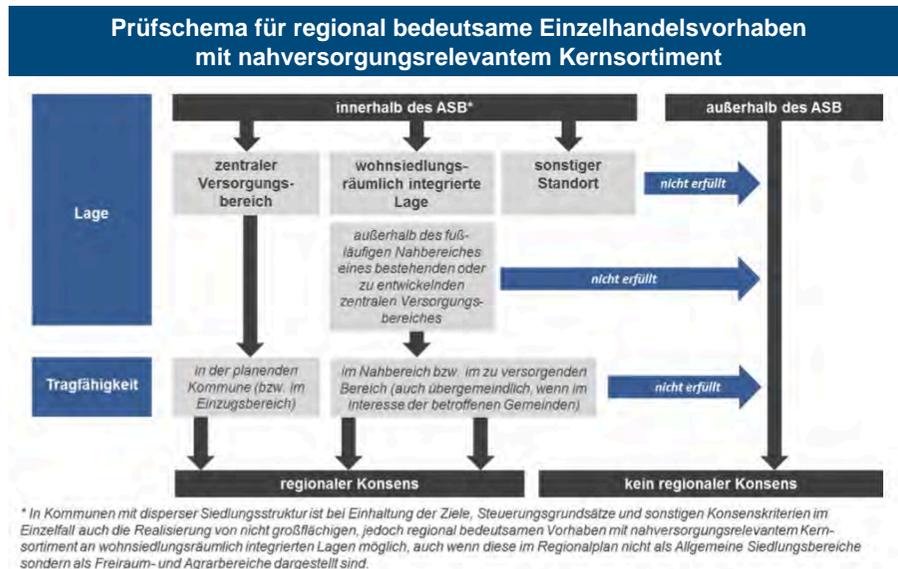
Gemeinde Bestwig und absorbiert diese rechnerisch nahezu vollständig.

Eine Anpassung der Sortimentsfestsetzungen im B-Plan für die Altflächen ist erforderlich und intendiert. Sie wird dadurch erleichtert, dass sich sowohl das Grundstück mit den bestehenden Lebensmittelmärkten, als auch das benachbarte Projektgrundstück in der Hand des selben Eigentümers befinden.

Prüfkriterien für regional bedeutsame Vorhaben

Das REHK 2013 sieht einen Kriterienkatalog für die Prüfung eines regional bedeutsamen Vorhabens vor, der die Genehmigungsabläufe bei den Planungsbehörden erleichtern und rationalisieren soll. Nachfolgende werden die für das Vorhaben relevanten Kriterien beurteilt.

- *8.3.1 Sortimentsschwerpunkt*
Bei dem Vorhaben liegt der Sortimentsschwerpunkt im Periodischen Bedarf und damit auf dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.
- *8.3.3 Lage des Vorhabens*
Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen in Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Das Vorhaben liegt zum einen innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches Bestwig zum anderen im faktisch abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich Bestwig.



Quelle: REHK Soest Hochsauerlandkreis 2013, S. 87

– 8.3.4 Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten

Die regional bedeutsamen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrer Dimensionierung auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume auszurichten und auf Zentrale Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Der maximale Einzugsbereich eines ZVBs darf sich maximal über das Gemeindegebiet erstrecken. Ein Missverhältnis liegt dann vor, wenn der Umsatz des Vorhabens über dem in der Gemeinde vorhandenen Nachfragevolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt.

In der Analyse wird mit dem weitreichenden Sortiment Periodischer Bedarf, worin auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel subsummiert wird, gearbeitet. Der Umsatz des Planvorha-

bens liegt im Periodischen Bedarf bei 13,7 Mio. Euro p. a. Das Nachfragevolumen im Periodischen Bedarf summiert sich in Bestwig auf rd. 30,2 Mio. Euro p. a., so dass das Vorhaben einen Zentralitätsanteil von 45 % erreicht. Damit wird die vorhandene Kaufkraft im Periodischen Sortiment nicht überstiegen. Es ist also von einem angemessenen Verhältnis auszugehen.

– 8.3.5 Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation wird gleichbedeutend mit dem Beeinträchtigungsverbot im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gesehen.

Mit dem Vorhaben wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 100 % des vorhandenen Nachfragevolumens in Bestwig in Bezug auf den erwarteten Zielumsatz im Periodischen Bedarf allein betrachtet nicht überschritten. In der Kombination mit den weiteren Anbietern in Bestwig überschreitet das prognostizierte Umsatzvolumen das in Bestwig vorhandene Nachfragevolumen künftig leicht um 8 %.

Anhand der aktualisierten Wirkungsanalyse für den Periodischen Bedarf sowie der ergänzten Wirkungsanalysen für den Modischen Bedarf, GPK/Haushaltswaren, Schreibwaren und Spielwaren wurde dargestellt, dass keine projektinduzierten Beeinträchtigungen der im Untersuchungsgebiet und darüber hinausgehend liegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Bestwig sind für Teilsortimente des Planvorhabens erhöhte Auswirkungen konstatierbar, die jedoch nicht beurteilungsrelevant sind.

6 ZUSAMMENGEFASSTES ERGEBNIS

- Gegenstand der ergänzenden Untersuchung ist die zusätzliche Ansiedlung zweier Sonderpostenmärkte im Rahmen der geplanten Neuaufstellung eines veralteten und erosionsgefährdeten Nahversorgungsstandortes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“ der Gemeinde Bestwig. Bestwig obliegt als Grundzentrum ein Eigenversorgungsauftrag schwerpunktmäßig für Güter des Periodischen Bedarfs.

In direkter Nachbarschaft zum bestehenden Altstandort sollen der dortige (Rewe) Vollsortimenter mit etwa 1.900 qm Ziel-Verkaufsfläche sowie der im Verbund hierzu agierende (Aldi) Discounter mit etwa 1.280 qm Ziel-VKF auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück neu errichtet werden. Die aufgegebenen Altflächen werden durch einen Centershop-Sonderpostenmarkt (Bestandsgebäude Rewe) mit 1.510 qm VKF bzw. 1.660 qm VKF (bei ungewichteter Freifläche) und einen TEDI-Kleinpreiskaufhaus mit ca. 750 qm VKF (ehemaliges Aldi-Gebäude) nachgenutzt. Für den Bestandsmarkt KiK wird eine Erweiterung um 40 qm auf ca. 540 qm VKF in Ansatz gebracht.

Insgesamt werden unter Berücksichtigung der schon geprüften Erweiterungsfläche der Lebensmittelmärkte demzufolge 3.280 qm VKF (inkl. ungewichteter Freifläche Centershop 3.430 qm VKF), davon 1.340 qm im Kernsortiment Periodischer Bedarf (nahezu deckungsgleich mit dem sog. „nahversorgungsrelevanten Sortiment“ gem. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) neu geschaffen.

- Aufgabe der ergänzenden Untersuchung ist eine wirkungsanalytische Prüfung und Bewertung der zusätzlich geplanten Projektbe-

standteile Sonderpostenmarkt Centershop und Kleinpreiskaufhaus TEDI.

- Bestwig weist mit einer Einwohnerbasis von etwa 11.000 Einwohnern, die recht gut auf den verkehrsgünstig gelegenen Ortskern im Ruhrtal orientiert werden können, insgesamt durchaus gute makroseitige Rahmenbedingungen für eine differenzierte grundzentrale Einzelhandelsausstattung auf. Eine leicht rückläufige Einwohnerentwicklung wird durch anhaltend steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf überkompensiert, so dass im nahversorgungsrelevanten Handelssegment ein wachsender Markt vorliegt.

In den Gebrauchsgüter-Branchen ist auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und fortlaufender Marktanteilsverluste an den Online-Handel überwiegend jedoch nicht oder nicht mit nennenswertem Nachfragewachstum zu rechnen.

Externe Umsatzzuflüsse durch Durchgangskunden auf der B 7 werden absehbar durch eine weitgehende Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die A 46 zurückgeführt, die durch die Ansiedlung der Sonderpostenformate in den Altobjekten der zu verlagernden Lebensmittelmärkte nicht vollständig aufgefangen werden können. Eine technisch gute überörtliche Erreichbarkeit des Ortszentrums für Zielkunden einzelner Fachgeschäfte bleibt bestehen.

- Das Einzugsgebiet des ZVB Bestwig ist deckungsgleich mit dem Einzugsgebiet der untersuchten Lebensmittelmärkte sowie der Sonderpostenmärkte und beschränkt sich auf die Gemeinde Bestwig. Externe Zuflüsse können durch Durchgangsverkehr auf der B 7 erzeugt werden. Hier ist wie zuvor bereits festgestellt per-

- spektivisch ein Rückgang nach Inbetriebnahme der Ortsumgebung ins Kalkül zu ziehen.
- Der gewählte Projektstandort bietet gute Voraussetzungen für die zusätzliche Ansiedlung ergänzender Sonderpostenmärkte in den Altobjekten der in Neuaufstellung befindlichen beiden Lebensmittelmärkte und ist auch verkehrlich aus dem Gemeindegebiet sehr gut zu erreichen. Durch die zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe kann die bisherige Mindernutzung des Grundstückes aufgehoben werden und der Geschäftsbesatz im ZVB räumlich enger konzentriert und funktional besser verknüpft werden. Außerdem erfolgt eine Angebotsdiversifizierung.
 - Nach der Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi ist für das bereits aufgebende (Aldi) bzw. noch aufzugebende Altobjekt (Rewe) mit den zusätzlichen geplanten Formaten Sonderpostenmarkt Centershop und Kleinpreiskaufhaus TEDI eine noch knapp ausreichend tragfähige und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Bestwig noch angemessene Nachnutzungen gegeben. Allerdings sind für das Sortiment Schreibwaren, dass innerhalb des Bestwiger Zentralen Versorgungsbereichs eine erhöhte, allerdings nicht beurteilungsrelevante Umsatzumverteilung generiert, nur sehr geringe Flächenleistungen zu erzielen. Deshalb sollte das Vorhabensegment zugunsten nichtzentrenrelevanter Teilsortimente auf max. 100 qm Verkaufsfläche begrenzt werden.
 - Zielkonflikte mit den einschlägigen Vorschriften des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Kap. 6.5 für großflächige Einzelhandelsvorhaben sowie ergänzend des Regionalplans Arnsberg sind sowohl aus der untersuchten Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte als auch der Nachnutzung der Altobjekte durch den Sonderpostenmarkt Centershop und das Kleinpreiskaufhaus TEDI nicht erkennbar.
 - Das erweiterte Vorhaben entspricht den Leitlinien des REHK für den Landkreis Soest und den Hochsauerlandkreis für raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Die in diesem Gutachten ergänzende Untersuchung der zusätzlichen Ansiedlung zweier Sonderpostenmärkte in den Altobjekten der Lebensmittelmärkte hat aufgezeigt, dass die zusätzlich geplanten Mehrsortimentsbetriebe keine mehr als unwesentlichen überörtlichen Auswirkungen generieren und damit das Vorhaben nicht zwangsläufig als „raumbedeutsam“ im Sinne des REHK gelten würde.
 - Anregungen zur Sortimentssteuerung:
Die für die Sortimente
 - Periodischer Bedarf (= nahversorgungsrelevantes Sortiment)
 - Modischer Bedarf (v. a. Bekleidung, modische Accessoires)
 - Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren,
 - Schreibwaren und
 - Spielwarenuntersuchten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen können als Vorgaben in die textlichen Festsetzungen zur Sortimentssteuerung übernommen werden.
Nicht untersuchte „zentrenrelevante“ Sortimente können konkludent zum Untersuchungsanlass pauschal bis 100 qm je Sortiment zugelassen werden.
Für „nicht zentrenrelevante“ Sortimente besteht aus Gutachter-sicht kein Anlass für gesonderte Obergrenzen.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung: Interpretationshilfe zum Verständnis der im Anhang beigefügten Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung. Vgl. auch Kap. 1 Vorbemerkung.

Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a.	Tsd. Euro	p. a. %
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Ferneriefen	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				
Ausgabenvolumen	24.157	100,0	35.055	100,0	59.212	100,0	33.737	100,0	92.949	100,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/ Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigerbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.