

Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Nahversorgungsvorhabens in Borken-Weseke

gemäß §11 Abs. 3 BauNVO

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger

Dortmund, 20. April 2011

Im Auftrag der

Stadt Borken

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12 Hirschstraße 89
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90 0721. 14 51 22 62
Fax. 0 231. 8 62 68 91 0721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	6
4 Markt- und Standortanalyse	8
4.1 Wettbewerbsituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums	8
4.2 Angebotsanalyse	11
4.3 Nachfrageanalyse Untersuchungsraum	13
4.4 Nachfrageanalyse Einzugsbereich	14
4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum	17
4.6 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	19
5 Projektdaten	21
6 Auswirkungsanalyse	24
6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben	24
6.1.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken	24
6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung	28
6.2.1 Umsatzumverteilung – Sortiment Drogeriewaren	31
6.2.2 Umsatzumverteilung – Neubau Bekleidungs-Fachmarkt	32
6.3 Städtebauliche Ersteinschätzung des Vorhabens	33
6.4 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Weseke	34
6.5 Auswirkungen auf sonstige Standortbereiche/ Nachbarkommunen	36
6.5.1 Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Borken	36
6.5.2 Auswirkungen auf den Standortbereich Gewerbegebiet-Ost, Borken	36
6.5.3 Auswirkungen auf die Hauptlagen in der Gemeinde Südlohn-Oeding	37
6.5.4 Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum	37
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	38
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche/Bruttogrundfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH.	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
km ²	.....	Quadratkilometer
L	.....	Landesstraße
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
REHK	.....	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Borkener Stadtteil Weseke ist auf der Fläche des Raiffeisen-Marktes im Kreuzungsbereich Benningsweg/ Holthausener Straße die Errichtung mehrerer Fachmärkte geplant. Die Konzeption sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei) mit rd. 1.200 m² VKF, eines Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VKF und eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 400 m² VKF vor. Der Planstandort liegt rund 200 bis 300 Meter von den Geschäftslagen an der Hauptstraße und rd. 100 Meter vom östlichsten Betrieb (K+K) des im Bestand abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich entfernt (siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Borken, 2009). Der Mietvertrag des K+K wurde nach Kenntnis von Stadt + Handel zwischenzeitlich gekündigt, so dass die künftige Einzelhandelsnutzung in diesem östlichen Zentrenbereich nach aktueller Kenntnislage ungewiss ist. Im Einzelhandelskonzept wird auf die Notwendigkeit einer nahversorgungsbezogenen Weiterentwicklung des Angebotes in Weseke hingewiesen, da aktuell bis zu 5 Mio. Euro an Kaufkraft allein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aufgrund des unzureichenden Nahversorgungsangebotes in Weseke in andere Kommunen oder Borkener Stadtteile abfließen.

Das in Rede stehende Vorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten und ist damit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sondergebietspflichtig. Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit sind die zu erwartenden städtebaulichen bzw. raumordnerisch relevanten Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Dies umfasst nach derzeitiger Rechtslage insbesondere die Aspekte des § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB, denn nach aktueller Rechtsprechung¹ sind die im § 24a LEPro NRW formulierten raumordnerischen Zielstellungen allenfalls als Grundsätze der Landesplanung zu berücksichtigen und damit der kommunalen Abwägung zugänglich. Die Korrespondenz des Vorhabens mit den landesplanerischen Normen des § 24a LEPro NRW wird dementsprechend geprüft und in den Kontext der städtebaulichen Abwägung gestellt. Im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Borken (Stadt + Handel, 2009), welches die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Borken enthält, von besonderer Relevanz. Entsprechende räumlich-funktionale Empfehlungen – insbesondere im Hinblick auf den Stadtteil Weseke – gilt es bei der Verträglichkeitsbewertung zu beachten.

Der in Weseke ansässige REWE Markt sowie der Eigentümer des K+K Marktes haben zwischenzeitlich Anträge auf bauliche Erweiterung ihrer Ladenimmobilien gestellt, die seitens der Stadt genehmigt wurden. Die Erweiterungsoption des REWE-Marktes Höltervenhoff belaufen sich demnach auf rd. 400 m² VKF (künftig also bis zu 850 m² VKF), die des jetzigen K+K Standortes auf 300 m² VKF (künftig also bis zu 1.150 m² VKF). Insofern ergibt sich ein baurechtlich mögliches Entwicklungspotenzial von rd. 700 m² VKF. Inwiefern und ob dieses Potenzial ausgenutzt werden wird, ist ungewiss. Gleichwohl ist dieses Potenzial im Rahmen

¹ OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009 in Verbindung mit BVerwG, Beschluss 4 B 78.09 vom 14.04.2010 sowie VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009.

dieser Verträglichkeitsanalyse im Sinne einer umfassenden Abwägung potenzieller Auswirkungen der zu bewertenden Planung auf dem Raiffeisen-Gelände zu berücksichtigen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mehrere Flächeneigentümer innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Schaffung marktadäquater Flächen durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke in Erwägung ziehen. Da die Empfehlungen im Einzelhandelskonzept eine endogene Zentrenentwicklung grundsätzlich präferieren, ist diese Entwicklungsoption ebenfalls im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse einzubeziehen und in den Kontext des aktuellen Planvorhabens auf der Raiffeisen-Fläche zu stellen.

Insofern werden im Rahmen dieser Verträglichkeitsanalyse folgende Denkansätze/Entwicklungsvarianten hinsichtlich Ihrer städtebaulichen Verträglichkeit überprüft (dabei wird sowohl eine Verlagerung des jetzigen K+K Marktes an den Vorhabenstandort als auch eine komplette Neuansiedlung mit lebensmittelbezogener Nachnutzung des jetzigen K+K Standortes in Erwägung gezogen):

1. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf heutigen Bestand (ohne aktuelle Erweiterungspläne REWE, K+K-Immobilie).
2. absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf perspektivisch fortentwickelten Bestand (inkl. hinreichend konkretisierter Erweiterungspläne REWE, K+K-Immobilie).
3. verbal-argumentative Auseinandersetzung: Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf eine angedachte Entwicklungsoption innerhalb des potenziellen Nebenzentrums Weseke (eine gutachterliche Bewertung der Realisierungsmöglichkeiten dieser alternativen Planung ist nicht Teil dieses Angebotes).

Die Auswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der jeweiligen Varianten werden absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründet dargestellt und liefern der Stadt Borken einen umfassenden und validen Abwägungsspielraum.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Einzelhandelsbestandserhebung

Die Erhebung des Einzelhandelsbestandes erfolgte auf Basis der vorhandenen Datengrundlage, welche im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken geschaffen wurde (Erfassung in 2008). Anhand dieser Daten erfolgte im März 2011 eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentspezifische Erhebung – konkret für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke und Reformwaren), Drogeriewaren sowie Bekleidung. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand dafür Anwendung. Die im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen erfassten Bestandsdaten wurden durch Informationen aus den Bauakten, die durch die Stadt Borken für die Märkte K+K und REWE Höltervenhoff zur Verfügung gestellt wurden, ergänzend verifiziert. In Teilen hat die aktuelle Bestandserfassung leichte Abweichungen zu der Erhebung aus dem Jahr 2008 ergeben.

Die Erfassung des Borkener Bestandes wurde um eine Bestandserfassung der projektrelevanten Sortimente in Teilen der Umlandkommunen ergänzt. Dies umfasst konkret die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden Südlohn-Oeding (hier: Ortsteile Südlohn und Oeding) und Velen-Ramsdorf (hier: Ortsteil Ramsdorf). Darüber hinaus wurden auch die prägenden Angebotsstrukturen relevanter Sortimentsbereiche in sonstigen Lagen des Untersuchungsraums erfasst.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf die Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Betriebsbegehung und die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist dabei notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können. Eine wesentliche Grundlage für die Umsatzschätzung liefern des Weiteren die Ergebnisse der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für Borken durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung. Zur Verifizierung der erhaltenen Ergebnisse und plausiblen Abschätzung möglicher Folgewirkungen des zu beurteilenden Vorhabens, wurden darüber hinaus die Umsatzergebnisse des für Borken-Weseke strukturprägenden REWE Marktes aus dem Jahre 2010 abgefragt und in die weitere Untersuchung einbezogen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen BBE-Kaufkraftkennziffern² aus dem Jahr 2010 für die Stadt Borken und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen vom 31.12.2010³. Eine wichtige Ergänzung stellen hier ebenfalls die Ergebnisse der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für Borken durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung dar, die Aufschlüsse über das Einkaufsverhalten sowie sortimentspezifische Kaufkraftströme liefert.

Städtebauliche Analyse

Für die untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Borken sowie in den benachbarten Kommunen erfolgt eine an den für die Bewertung relevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Auf die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel, 2009) enthaltenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wird dabei zurückgegriffen. Als Basis für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Gemeinden Südlohn-Oeding sowie Ramsdorf diente u. a. die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für einen Elektronikfachmarkt in Borken (Stadt + Handel, 2009).

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen sind ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesen wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Weseke sowie die zentralen Versorgungsbereiche bzw. relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im potenziellen Untersuchungsraum zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, welches in plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt wurde. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultie-

² Kaufkraftkennziffern BBE Köln 2010.

³ Stadt Borken, Einwohner 2010/2011

renden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ inkl. städtebaulichen worst case Annahmen wird ein hinreichend breiter Abwägungskorridor eröffnet.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- aktuelle Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung in Borken (insb. sortimentspezifische Einkaufsorientierung, Aussagen zu Defiziten)
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten (inkl. städtebaulichem worst case), darunter auch betreiberunabhängige Spannweiten;
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Einzugsbereich.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – unter Berücksichtigung der Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Einzugsbereich differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im potenziellen Einzugsbereich jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

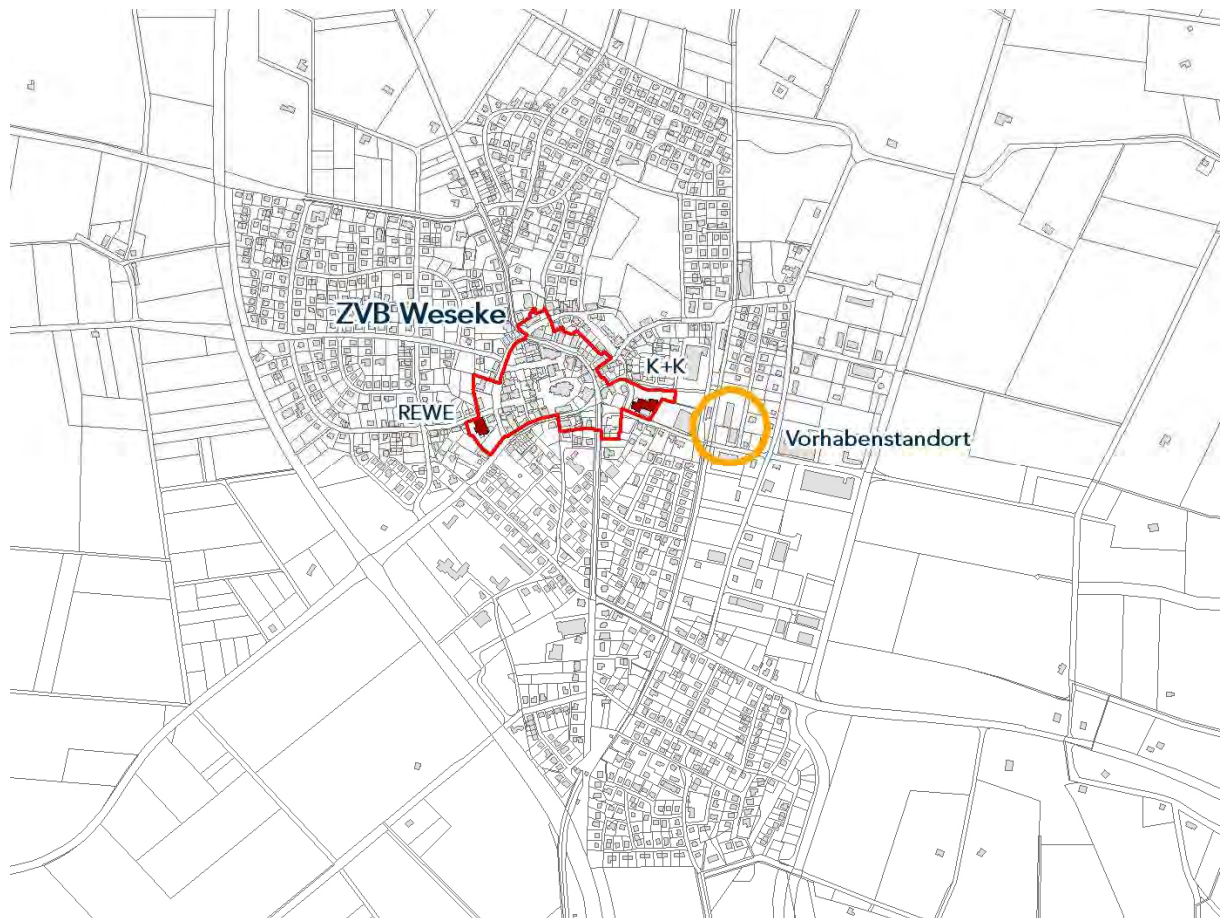
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Vorhabenstandort Benningsweg/ Holthausener Straße

Der Vorhabenstandort, im Kreuzungsbereich Benningsweg/ Holthausener Straße gelegen, befindet sich zentral im Stadtteil Borken-Weseke auf einem gewerblich genutzten Areal, welches zurzeit einen Raiffeisenmarkt beherbergt. Auf der Fläche ist die Errichtung einer Fachmarkttagglomeration, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei) mit rd. 1.200 m² VKF, einem Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VKF sowie einem Bekleidungs-fachmarkt mit rd. 400 m² VKF geplant.

In etwa 200 – 300 m Entfernung vom Vorhabenstandort befindet sich der zentrale Versorgungsbereich von Borken-Weseke, welcher durch die Hauptgeschäftslage entlang der Hauptstraße sowie einzelner Betriebe entlang des Schlückersring sowie der Borkenwirther Straße gebildet wird. Der zentrale Versorgungsbereich wird bislang durch die beiden Lebensmittelanbieter K+K sowie den REWE Höltervenhoff Markt geprägt, die jeweils die östliche bzw. westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Weseke bilden.

Abbildung 1: Lage Vorhabenstandort Benningsweg/ Holthausener Straße



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Borken; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Der Vorhabenstandort befindet sich im Übergangsbereich zwischen den sich südlich und östlich anschließenden Arealen des Gewerbegebiets Weseke sowie den westlich und nördlich angrenzenden Bereichen, welche überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind.

Über den Benningsweg sowie die Borkenwirther Straße ist die zu beplanende Fläche an die als Ortsumgehung fungierende B 70 und somit an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die etwa 15 km entfernte Autobahnanschlussstelle Gescher/ Coesfeld zur BAB 31. Anschluss an das Netz des ÖPNV erfährt der Vorhabenstandort durch die rd. 700 m entfernt gelegene Haltestelle Jugendheim. Hier verkehrt die Buslinie R76.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ Untersuchungsraums

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich teilintegrierter Lage im Stadtteil Borken-Weseke. Aufgrund seiner Lage am Benningsweg ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld grundsätzlich gut erreichbar. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist der potenzielle fußläufige Einzugsbereich gleichwohl begrenzt.

Der potenzielle Einzugsbereich des Vorhabens wird durch die recht abgesetzte Lage des Ortsteiles Weseke und somit große Entfernung zu weiteren Nachfragestandorten im Umland begrenzt. Zudem existieren in den benachbarten Ortslagen/ Stadtteilen z. T. ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel. Diesbezüglich sei insbesondere der Sonderstandort in Borken-Gemen genannt, der mit einem Verbrauchermarkt, einem Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter nahezu die gesamte Bandbreite von Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels abdeckt. Eine ähnlich ausgeprägte Standortgemeinschaft von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben findet sich auch im zentralen Versorgungsbereich von Oeding wieder. Neben einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogerie-Fachmarkt befinden sich hier noch zwei Supermärkte (davon ein Betrieb inklusive Getränkemarkt) in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und entfalten somit eine für den Konsumenten potenziell attraktive Kopplungswirkung. Wie aus Abbildung 2 ersichtlich, weist neben der Borkener Innenstadt lediglich die nördlich angrenzende Einheitsgemeinde Südlohn-Oeding strukturprägende Einzelhandelsbetriebe im untersuchungsrelevanten Sortiment Bekleidung auf.

Ableitung Einzugsbereich

Aufgrund der lokal anstehenden Wettbewerbsstrukturen, der relativ großen Distanzen zwischen den einzelnen Siedlungskernen und der Dimensionierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des Planvorhabens sich überwiegend auf den Stadtteil Weseke beschränkt. Darüber hinaus ist ein begrenzter Zufluss an Umsatz aus dem ländlichen Umfeldbereich sowie durch Pendler- oder Zufallseinkäufe zu erwarten.

Abbildung 2 zeigt eine nach Hauptbranchen differenzierte Darstellung (blau - Lebensmitteleinzelhandel; orange - Drogeriewaren; grün - Bekleidung) der Standorte strukturprägender Wettbewerber im weiteren Standortumfeld sowie eine räumliche Abgrenzung des potenziellen Planvorhaben-Einzugsbereiches (orange Umrandung).

Abbildung 2: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld und potenzieller Einzugsbereich. (NuG – blau; Drogerie – orange; Bekleidung – grün)



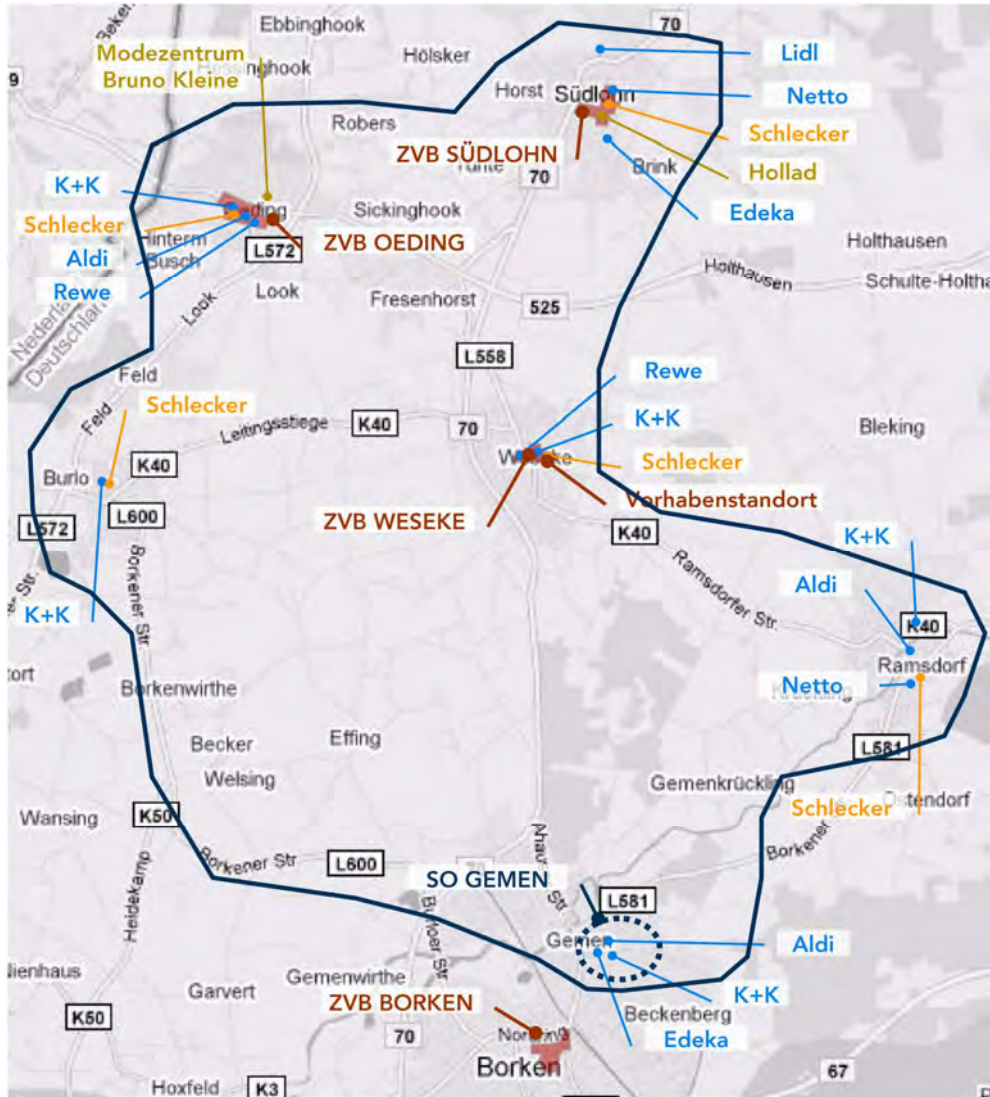
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ©Google-Grafiken ©2011 Terra-Metrics, Kartendaten ©2011 PPWK Teleatlas; Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 2007, Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011

Ableitung des Untersuchungsraums

Da - wie bereits im Rahmen der Einleitung dargestellt - ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Weseler Kaufkraft bislang außerhalb der Stadtteilteilgrenzen gebunden wird, ergeben sich infolge der Etablierung des Fachmarkt-Standortes naturgemäß Rückflüsse und Überschneidungen mit Einzugsbereichen von Wettbewerbern am Rande des Einzugsbereiches, so dass diese Standort ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen sind und in die Modellberechnung eingestellt werden müssen. Insofern ist im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Modellberechnungen und auch im Sinne der interkommunalen Abstimmungspflicht gemäß

§ 2 Abs. 2 BauGB folgender Bereich als untersuchungsrelevant im Sinne möglicher Umsatzumverteilungen anzunehmen:

Abbildung 3: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld und Darstellung des Untersuchungsraums, (NuG – blau; Drogerie – orange; Bekleidung – grün)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ©Google-Grafiken ©2011 Terra-Metrics, Kartendaten ©2011 PPWK Teleatlas; Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 2007, Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche bzw. Sonderstandorte sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen (Haupt- und Randsortimente) als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- Innenstadtzentrum Borken
- Potenzielles Nebenzentrum Borken-Weeseke

- Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost, Borken-Gemen
- Hauptzentrum Südlohn
- Hauptzentrum Oeding

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen werden die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren oder Bekleidung) im Untersuchungsraum berücksichtigt.

4.2 Angebotsanalyse

Entsprechend der bereits im Rahmen des Kapitels 1 eingehend beschriebenen Methodik, wurden für die Bestandsanalyse die dem Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Bestandsdaten aus dem Jahr 2008 durch erneute Erhebungen (März 2011) kontrolliert und i. S. der Untersuchungsfragestellung aktualisiert. Die Erfassung des Borkener Bestandes wurde zudem um eine Bestandserfassung projektrelevanter Sortimente in Teilen der Umlandkommunen ergänzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum vorgenommen (s. vorangegangenes Kapitel) und anschließend für den potenziellen Einzugsbereich (Stadtteil Borken-Weseke) konkretisiert.

Tabelle 1: Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ^{2*}
Nahrungs- und Genussmittel**	12.850
Drogeriewaren	2.210
Bekleidung	6.140
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***	21.210

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, 2011; Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011,

* Auf 10 m² gerundet, ** inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Wie Tabelle 1 verdeutlicht, ergibt sich auf Basis der aktualisierten Datengrundlage für den gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 12.850 m² für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Auf die Sortimentsbereiche Drogeriewaren und Bekleidung entfallen jeweils 2.210 m² sowie 6.140 m² VKF.

Differenziert man die in Tabelle 1 dargestellten Verkaufsflächen anhand der räumlichen Lage, ergibt sich für den potenziellen Einzugsbereich des Vorhabens, welcher gemäß der getroffenen Annahmen mit dem Borkener Stadtteil Weseke gleichzusetzen ist, folgende Werte.

Tabelle 2: Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke nach Lage

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² *		
	Stadtteil	Davon im ZVB	Davon in sonstigen Lagen
Nahrungs- und Genussmittel**	1.490	1.310	180
Drogeriewaren	370	370	0
Bekleidung	200	200	0
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***	2.060	1.880	180

Quelle: Umsatzberechnung Stadt + Handel basierend auf EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, 2011; Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011

* Auf 10 m² gerundet, ** inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Mit rd. 1.490 m² VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verfügt der Stadtteil bei 5.016 Einwohnern mit 0,30 m² je EW über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 0,39 m² je EW sowie im Vergleich zum Borkener Durchschnitt, der im Jahre 2009 bei 0,55 m² VKF je EW lag. Auch die Ausstattung im dem Sortiment Bekleidung ist für ein potenzielles Nebenzentrum unterdurchschnittlich.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen (inkl. Randsortimente) im Stadtteil Weseke, so zeichnet sich die starke Stellung des zentralen Versorgungsbereiches deutlich ab. Insgesamt entfallen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 88 % sowie in den Sortimenten Drogeriewaren und Bekleidung 100 % der Verkaufsflächen auf den zentralen Versorgungsbereich. Betrachtet man nur die Betriebe, deren Hauptsortiment aus einem der drei untersuchungsrelevanten Sortimente gebildet wird, so ergibt sich das in Tabelle 3 dargestellte Bild.

Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe mit untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten in Borken-Weseke nach Lagen

Zentraler Versorgungsbereich	Städtebaulich integrierte Lagen	Städtebaulich nicht integrierte Lagen
Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel*		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antonius Knuf ▪ K+K Markt ▪ Bäckerei Ebbing ▪ Bäckerei Jägers ▪ REWE Höltervenhoff ▪ Store & More ▪ Getränkefachmarkt Voßkamp ▪ Lotto-Toto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brot und Feinbäckerei Späker ▪ Autohof Blues & Boogie/ Avia Tankstelle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hof Börger
Hauptsortiment Drogeriewaren		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie Becker ▪ Schlecker ▪ Löwen-Apotheke 	-	-
Hauptsortiment Bekleidung		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pustebly ▪ Malessa Moden 	-	-

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011, * inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren

4.3 Nachfrageanalyse Untersuchungsraum

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion im direkten Umfeld sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln. Im Zusammenspiel mit der Kaufkraftbindung sowie den Streuumsätzen können somit die Umsatzkennziffern sowie die entsprechenden Zentralitäten berechnet werden. Dies soll in diesem Kapitel für den Untersuchungsraum und im Folgenden Kapitel detailliert für den Stadtteil Borken-Weseke dargestellt werden.

Entsprechend der Einwohnerzahl und des jeweilig lokal ausgewiesenen Kaufkraftkennziffern, ergibt sich die in Tabelle 4 dargestellte Kaufkraft für den gesamten Untersuchungsraum.

Tabelle 4: Kaufkraft untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum

Warengruppe	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel**	rd. 31.000	62,3
Drogeriewaren		23,0
Bekleidung		13,1
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***		98,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2010 sowie Einwohnerdaten der Stadt Borken, Gemeinde Velen-Ramsdorf, Gemeinde Südlohn-Oeding (jeweils 12/2010)

* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren,

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Aus den in Tabelle 1 dargestellten Verkaufsflächen für den Untersuchungsraum ergeben sich nach Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen⁴ sowie unter Beachtung standort-spezifischer Rahmenbedingungen (siehe auch Kapitel 5) die in Tabelle 5 dargestellten Umsatzwerte.

Tabelle 5: Umsatz untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum

Sortimente	Umsatz in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel**	55,2
Drogeriewaren	7,8
Bekleidung	14,3
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***	77,3

Quelle: Umsatzberechnung Stadt + Handel basierend auf EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, 2011; Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011

* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren,

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

4.4 Nachfrageanalyse Einzugsbereich

Die Stadt Borken weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffern in Höhe von 99,2 bzw. 5.471 Euro pro Person (BBE Köln 2010) auf, d. h. sie liegt ungefähr auf dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0). Somit ergibt sich bei 5.016 Einwohnern (Stand 31.12.2010)⁵ für den Stadtteil Weseke eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 27,4 Mio. Euro. Davon entfallen mit rd. 16,1 Mio. Euro mehr als die Hälfte auf die untersuchungsrelevanten Sortimente.

⁴ EHI Handel aktuell 2007/2008; 2008/2009; 2009/2010; ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

⁵ Stadt Borken, Einwohner 2010/2011

Neben der sortimentspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird in Tabelle 6 auch die innerhalb des Ortsteils gebundene Kaufkraft dargestellt. Die Berechnung erfolgte auf Basis der im Jahre 2008 für das Einzelhandelskonzept der Stadt Borken durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung. Anhand der Ergebnisse lassen sich dezidiert Kaufkraftströme sowie die räumliche Einkaufsorientierung der Weseker Bevölkerung ableiten.

Tabelle 6: Kaufkraft, gebundene Kaufkraft und Kaufkraftbindung untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke

Sortimente	Kaufkraft in Mio. Euro*	Gebundene Kaufkraft in Mio. Euro*	Kaufkraftbindung in %
Nahrungs- und Genussmittel**	10,2	5,4	~ 50 - 55
Drogeriewaren	3,7	1,5	~ 40 - 45
Bekleidung	2,2	0,1	~ 3
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***	16,1	7,0	43

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2010 sowie Einwohnerdaten der Stadt Borken 12/2010, Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2009

* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren,

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Gemäß den Ergebnissen der Auswertung können nur rd. 7,0 Mio. Euro oder 43 % der theoretisch für die untersuchungsrelevanten Sortimente zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Stadtteil Weseke gebunden werden. Hohe Kaufkraftabflüsse in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und insbesondere im Sortiment Bekleidung deuten auf grundlegende Ausstattungsdefizite im lokal vorhandenen Einzelhandelsbesatz hin.

Bei anzunehmenden zusätzlichen Umsätzen durch bedingte Zuflüsse bspw. aus naheliegenden Bauerschaften und einem gewissen Streuumsatz durch Pendler oder Zufallskäufe ergeben sich für die einzelnen Sortimentsbereiche Zuflüsse von rd. 10 % von außerhalb des Ortsteils.

In Addition zu den ermittelten Kaufkraftbindungswerten (s. o.) ergeben sich die in Tabelle 7 dargestellten Umsatz- und Zentralitätswerte. Diese weisen darauf hin, dass der Nahversorgungsstandort Weseke hinsichtlich der untersuchten Sortimente ein nennenswertes absatzwirtschaftliches Optimierungspotenzial aufweist.

Tabelle 7: Umsatz und Zentralitäten untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke

Sortimente	Umsatz in Mio. Euro*	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel**	5,9	58
Drogeriewaren	1,7	46
Bekleidung	0,1	4
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***	7,7	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2010 sowie Einwohnerdaten der Stadt Borken 12/2010

* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Differenziert man die Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten spiegelt sich die bereits im Kapitel 4.2 beschriebene hohe Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches wider. Wie aus Tabelle 8 ersichtlich, entfallen rd. 92 % der von den Unternehmen erwirtschafteten Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Randsortimente) auf den zentralen Versorgungsbereich. Da die Sortimente außerhalb des Weseker ZVB nicht in einem Nennenswerten Umfang angeboten werden, sind es bei den Sortimenten Bekleidung und Drogeriewaren sogar 100 % der erwirtschafteten Umsätze.

Tabelle 8: Umsatz untersuchungsrelevanter Sortimente

Sortimente	Umsatz in Mio. Euro*		
	Stadtteil	Davon im ZVB	Davon in sonstigen Lagen
Nahrungs- und Genussmittel**	5,9	5,4	0,5
Drogeriewaren	1,7	1,7	0
Bekleidung	0,1	0,1	0
Untersuchungsrelevante Sortimente gesamt***	7,7	7,2	0,5

Quelle: Umsatzberechnung Stadt + Handel basierend auf EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, 2011; Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011

* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Für die Berechnung der Werte für den Stadtteil Weseke wurden neben den beschriebenen Quellen auch die Umsatzergebnisse des standortprägenden Lebensmittelanbieters REWE Höltervenhoff herangezogen. Somit gliedern sich die Umsätze der Einzelhandelsbetriebe im Segment Nahrungs- und Genussmittel (Haupt- und Nebensortimente) für den Stadtteil Weseke wie in Tabelle 9 dargestellt auf.

Tabelle 9: Umsätze relevanter Wettbewerbsteilnehmer für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel* in Borken-Weseke

Betriebe	Umsatz in Mio. Euro**
REWE Markt Höltervenhoff	2,3 ⁶
K+K Markt/ Andere Anbieter	3,6
Gesamtumsatz Nahrungs- und Genussmittel***	5,9

Quelle: Umsatzberechnung Stadt + Handel basierend auf EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, 2011; Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, ** Auf 0,1 Mio. Euro gerundet,

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

4.5 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstruktur im Untersuchungsraum

Die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Diese basiert auf Analysen von Stadt + Handel im Rahmen einer Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse für einen Elektronikfachmarkt in Borken sowie aus Angaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken (beides Stadt + Handel, 2009).

Innenstadtzentrum

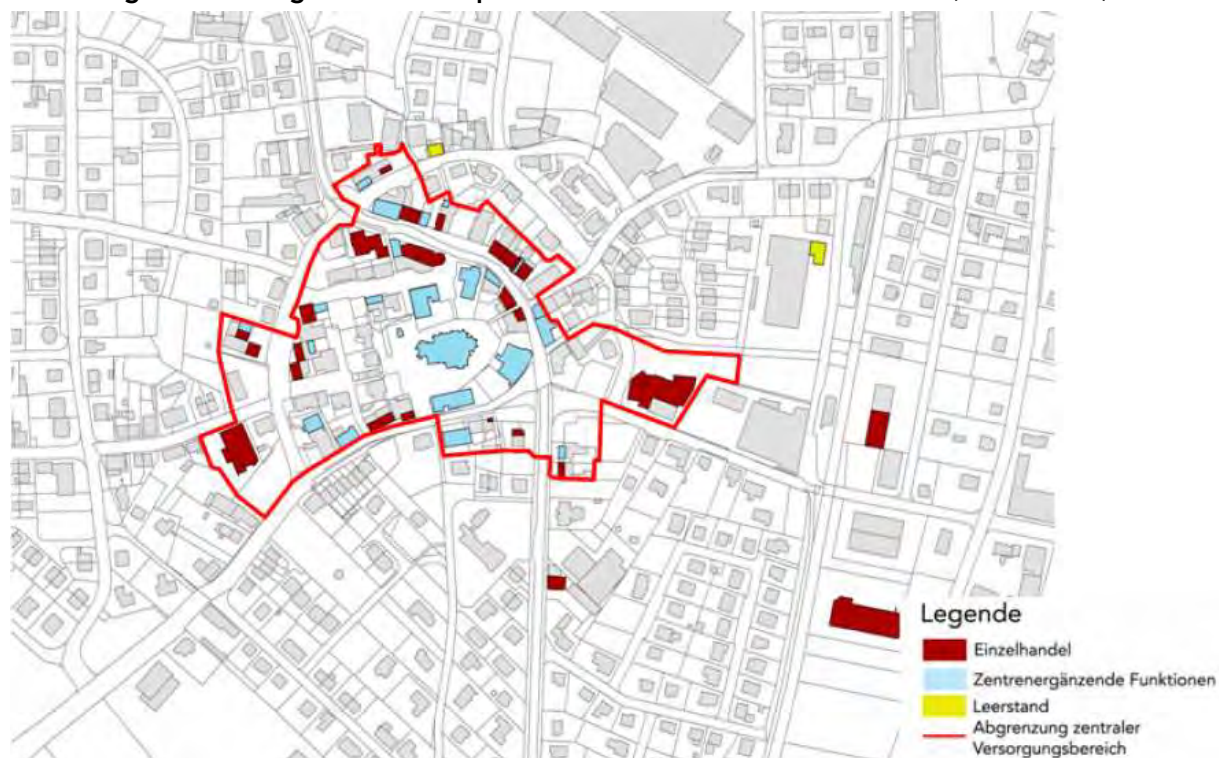
„Das Innenstadtzentrum, in der Kernstadt Borkens gelegen, ist mit einem Anteil von rd. 41 % aller Einzelhandelsbetriebe und 19 % der gesamten Verkaufsfläche in Borken der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine hohe Angebotsvielfalt, die eine umfangreiche Ausstattung an Branchen, Betriebstypen und -größen umfasst. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung mit weiteren zentrenergänzenden Funktionen auf. (...) Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 9.500 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 4.800 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 40 m² und 2.400 m²“ (Stadt + Handel, 2009: 34).

Potenzielles Nebenzentrum Borken-Weseke

⁶ Der REWE markt Höltervenhoff hat seine Umsatzzahlen für das Jahr 2010 zur Verfügung gestellt. Diese belaufen sich auf insgesamt 2,7 Mio. Euro. Stadt + Handel hat etwa 15 % des Umsatzes nicht-lebensmittelbezogenen Sortimenten zugeschlagen, die etwa 19 % der VKF ausmachen.

„Das Nahversorgungszentrum Weseke befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, rd. acht Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Stadtteil Weseke und erstreckt sich radial um die Kirche St. Ludgerus (...). Als frequenz-erzeugende Endpunkte dienen die Supermärkte K+K sowie REWE. Neben Einzelhandelsbetrieben und einer Vielzahl von gastronomischen Angeboten ist die Kirche der zentrale Punkt des Nahversorgungszentrums. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der drei Straßen Schlücker-Ring, Hauptstraße sowie der westlichen Borken-wirther Straße und schließt den örtlichen Kirchplatz mit ein“ (Stadt + Handel, 2009: 52).

Abbildung 4 Nutzungsstruktur des potenziellen Nebenzentrums Weseke (Stand 2009)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung 09+10/2008; Karten-
grundlage: Stadt Borken

Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost, Borken-Gemen

„Der Standortbereich Gewerbegebiet-Ost (Einzelhandelsanbieter u. a.: Obi, Möbel Kerkfeld, Edeka) liegt nordöstlich der Kernstadt Borkens. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa zwei Kilometer. (...) Der Standort erstreckt sich entlang der Otto-Hahn-Straße und wird vorwiegend durch sonstige gewerbliche Bebauung umschlossen. Mit dem Auto ist der Standort optimal erreichbar. Die Ahauser Straße führt einerseits ins Innenstadtzentrum Borkens, andererseits auch nach Norden (Weseke). Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Bodelschwinghaus liegt in unmittelbarer Nähe des Standortbereichs. (...)

Die insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 38.000 m². Den größten Betrieb stellt der Möbelfachmarkt Möbel Kerkfeld dar, gefolgt von dem Baumarkt Obi. Diese Frequenzbringer werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden kleinere Geschäfte das Angebot ab“ (Stadt + Handel, 2009: 60).

Hauptzentrum Oeding, Südlohn-Oeding

Das Hauptzentrum Oeding erstreckt sich zu überwiegenden Teilen auf einer Länge von 12 km entlang der Jakobstraße und Winterswijker Straße, in zentraler Lage des Ortsteils Oeding. Die beiden Hauptverkehrsstraßen bilden innerhalb der Ortsgemarkung die Landstraße 558 und gewährleisten demzufolge eine gute Anbindung des Zentrums für den MIV. Der Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Busnetz erfolgt über die zentral gelegene Haltestelle Oeding Rathaus.

Das Ortsteilzentrum verfügt über eine gleichmäßige Einzelhandelsdichte und weist vorwiegend eine kommunale Bedeutung auf. Magnetfunktionen gehen insbesondere von einer aus REWE, K+K Markt, Aldi und Schlecker bestehenden Fachmarkttagglomeration sowie einem großflächigen Factory-Outlet-Verkauf im Sortimentsschwerpunkt Bekleidung aus.

Hauptzentrum Südlohn, Südlohn-Oeding

Das Hauptzentrum Südlohn erstreckt sich entlang der Straßenzüge Bahnhofstraße, Eschstraße/ Kirchplatz sowie den daran angrenzenden Bereichen. Das Angebot wird neben Einzelhandelsbetrieben vor allem von Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und sonstigen zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Die im Westen an das Zentrum angrenzenden Bundesstraße 70 sorgt für eine gute Erreichbarkeit des Zentrums an den MIV. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz wird über die zentral gelegene Bushaltestelle Bahnhofstraße gewährleistet.

Die beiden Bekleidungsgeschäfte Hollad sowie die Südlohner Frottierweberei üben neben dem Lebensmittel-Discounter Netto eine Magnetfunktion für das Hauptzentrum Südlohn aus.

4.6 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich folgendes Bild zur Angebotsstruktur im Untersuchungsraum.

- Die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums im Lebensmitteleinzelhandel sind durch eine ausgewogene Mischung aus Lebensmitteldiscountern und -supermärkten sowie ergänzend durch einen Verbrauchermarkt geprägt.

- In den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes nehmen die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte eine Magnetfunktion für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche wahr.
- Im gesamten Untersuchungsraum wird die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren) auf einer VKF von rd. 12.900 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 55 Mio. Euro generiert.
- Die Sortimentsgruppe Drogeriewaren wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.200 m² angeboten, auf die Sortimentsgruppe Bekleidung entfallen rd. 6.100 m² VKF. Auf die beiden Sortimentsgruppen entfallen Umsätze von rd. 8 bzw. 14 Mio. Euro.
- Der den Stadtteil Borken-Weseke umfassende Einzugsbereich weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf.
- Aufgrund der Ausstattungsdefizite kommt es in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen zu erheblichen Kaufkraftabflüssen in Richtung der umliegenden Einzelhandelsstandorte. Dementsprechend gering sind die jeweiligen Zentralitäten für den Stadtteil Weseke ausgeprägt.
- Die Realisierung des Vorhabens kann dazu beitragen, die Versorgungssituation im Stadtteil Weseke zu verbessern. Darüber hinaus kann die im Einzelhandelskonzept 2009 empfohlene Qualifizierung des mittelfristigen Bedarfsbereichs durch die Ansiedelung eines Bekleidungsfachmarkts erreicht werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind im Folgenden die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere das potenzielle Nebenzentrum in Weseke – und Nahversorgungsstrukturen detailliert zu überprüfen.

5 Projektdaten

Auf der Fläche des Raiffeisenmarktes in Borken-Weseke ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei) mit rd. 1.200 m² VKF, eines Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² VKF sowie eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 400 m² VKF vorgesehen. Die beiden Lebensmittelbetriebe werden - mit Ausnahme einer Bäckerei innerhalb des Lebensmittelmarktes - gemäß Flächenprogramm keine kleinteiligen Ergänzungen in Form von Konzessionären erfahren.

Tabelle 10: Annahme zur Sortimentsaufteilung in den Neubauvorhaben Lebensmitteldiscounter, Supermarkt und Bekleidungs-Fachmarkt

Vorhaben	Sortimente	VKF in m ²	Anteil an Gesamt-VKF in %
Lebensmitteldiscounter	Nahrungs- und Genussmittel*	650	81
	Drogeriewaren	60	8
	Sonstige Sortimente	90	11
Lebensmitteldiscounter gesamt**		800	100
Supermarkt	Nahrungs- und Genussmittel*	1.000	83
	Drogeriewaren	130	11
	Sonstige Sortimente	70	6
Supermarkt gesamt**		1.200	100
Bekleidungs-Fachmarkt	Bekleidung	400	100
Bekleidungs-Fachmarkt gesamt**		400	100
Vorhaben gesamt**		2.400	-

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet,
 * Inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Für die Annahmen zur Aufgliederung der jeweiligen Sortimentsanteile wurde auf gutachterliche Erfahrungswerte und Berechnungsmodelle zurückgegriffen. Nach Tabelle 10 ergibt sich für die beiden Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m². Davon entfallen etwa 1.650 m² VKF den Nahrungs- und Genussmittelbereich, die sich anteilig auf 650 m² für den LM-Discounter bzw. 1.000 m² für den Supermarkt aufgliedern. Auf die Sortimente Drogeriewaren sowie Bekleidung entfallen rd. 190 m² bzw. 400 m².

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen⁷ sowie unter Beachtung der folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Borken sowie die weiteren Ortsteile und Kommunen des Untersuchungsraums können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter: 4.580 Euro/ m² VKF (EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 301);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter: 4.851 Euro/ m² VKF (EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 317);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m² VKF): 3.623 Euro/ m² VKF (EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 301);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m² VKF): 3.554 Euro/ m² VKF (EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 317);
- durchschnittliche Flächenproduktivität eines KIK Bekleidungs-Fachmarktes: rd. 1.277 Euro/ m² VKF (eigene Berechnung anhand EHI Handel aktuell 2007/08, S. 286);
- ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen insbesondere im südlichen sowie westlichen erweiterten Standortumfeld;
- eher gering ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen in Weseke, vor allem im Bereich des Lebensmitteldiscountsegments
- im Bereich des Bundesdurchschnitts liegendes Kaufkraftniveau in Borken-Weseke;
- Lage des Vorhabens in einem sowohl durch Wohnbebauung als auch Gewerbe geprägtem Bereich ohne systemähnliche Einzelhandelsvorprägung
- Durchschnittliche Verkehrslage an einer Erschließungsstraße und mit voraussichtlich guter Sichtbarkeit

Unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ergeben sich für das Vorhaben die nachfolgend dargestellten Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten. Der obere Wert von 5.000 Euro/ m² VKF für den LM-Discounter sowie 4.200 Euro/ m² VKF für den Supermarkt und 2.500 Euro/ m² VKF für den Bekleidungs-Fachmarkt können dabei als städtebaulicher worst case bezeichnet werden.

⁷ EHI Handel aktuell 2007/2008; 2008/2009; 2009/2010; ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen für die Vorhaben Lebensmitteldiscounter und Supermarkt in Spannweiten

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro* p. a.
Lebensmitteldiscounter		
Nahrungs- und Genussmittel**	4.000 – 5.000	2,6 – 3,3
Drogeriewaren		0,2 – 0,3
Sonstige Sortimente		0,4 – 0,5
Lebensmitteldiscounter gesamt***		3,2 – 4,0
Supermarkt		
Nahrungs- und Genussmittel**	3.800 – 4.200	3,8 – 4,2
Drogeriewaren		~ 0,5
Sonstige Sortimente		~ 0,3
Supermarkt gesamt***		4,6 – 5,0
Bekleidungs-Fachmarkt		
Bekleidung	2.000 – 2.500	0,8 – 1,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010 und 2008/2009, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung),

* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

Bei einer Spannweite der zu Grunde gelegten Flächenproduktivität von 4.000 – 5.000 Euro/ m² VKF für den **Discounter** ergibt sich für das Vorhaben insgesamt ein Jahresumsatz von rd. 3,2 – 4,0 Mio. Euro. Bei einem prognostizierten Anteil von etwa 80 % Nahrungs- und Genussmittel Sortimenten an der Gesamtverkaufsfläche, ergibt sich demnach im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) ein Jahresumsatz von rd. 2,6 – 3,3 Mio. Euro. Auf das Sortiment Drogeriewaren würde entsprechend der Annahmen ein Umsatz von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro entfallen.

Für den geplanten **Supermarkt** wurde anhand der Flächenproduktivitäten von 3.800 – 4.200 Euro/ m² VKF ein Gesamtumsatz von rd. 4,6 – 5,0 Mio. Euro ermittelt. Somit würde demnach bei dem Vorhaben ein Anteil von rd. 3,8 – 4,2 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. ~ 0,5 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Drogeriewaren entfallen.

Für den geplanten **Bekleidungs-Fachmarkt** wurde anhand der Flächenproduktivitäten von 2.000 – 2.500 Euro/ m² VKF ein Gesamtumsatz von rd. 0,8 – 1,0 Mio. Euro ermittelt, der gleichzeitig auch dem Umsatz des Sortiments entspricht.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben

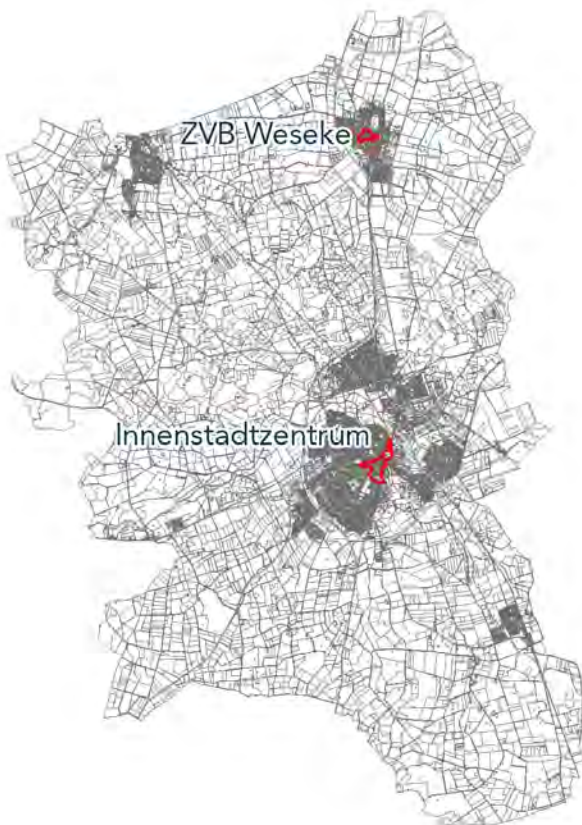
Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der für die Einordnung des Vorhabens relevanten landes- und kommunalplanerischen Vorgaben.

6.1.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken

Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken (Stadt + Handel, 2009) ist eine Zentrenhierarchie, wobei dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung vor dem potenziellen Nebenzentrum Borken-Weseke zukommt.

In nachfolgender Abbildung werden die durch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken festgelegten zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche in Borken



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Borken; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form der hierarchisierten Zentren werden im Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel, 2009) in der so genannten Borkener Sortimentsliste auch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Gemäß Ausweisung

werden Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren den Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Bekleidung den Zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

„In Borken sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Zentrenstärkung: *Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Weseke (hier: Weiterentwicklung zu einem vollwertigen Nebenzentrum),*
2. Nahversorgung: *die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,*
3. Sonderstandorte: *ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen. (Stadt + Handel, 2009: 84).*

Die oben stehenden übergeordneten Zielsetzungen sind vor dem Hintergrund der ebenfalls im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ansiedlungsleitsätze umzusetzen. Bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente wird folgender Leitsatz festgehalten:

„Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Weseke.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. (...)

- *Als definierte Ausnahme von Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Weseke zulässig sein, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteiles bezogen ist. Vorhaben sollten die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten“ (Stadt + Handel, 2009: 132).*

Bezüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird folgender Leitsatz festgehalten:

„Leitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten.

In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot)⁸.

- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot) und die konzeptionellen Aussagen zur Nahversorgung berücksichtigt werden. Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei expliziter Nennung im Nahversorgungskonzept (...) oder zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁹), Detailprüfung notwendig" (Stadt + Handel, 2009: 134).*

Für den zentralen Versorgungsbereich in Borken-Weseke werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes folgende Ziele definiert:

„Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen s. u.),
- Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt,
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt.

Die Sicherung und Stärkung des Lebensmittelangebots sollte im Rahmen folgender Ziele und Handlungsfelder gewährleistet und umgesetzt werden:

- Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebots im Bereich der beiden Lebensmittel-Supermärkte, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Stärkung und Ausbau der Magnetfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: entweder durch Erweiterung am Standort selbst oder durch Neubaumaßnahmen für diese oder für konkurrierende Anbieter – ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich oder unmittelbar angrenzend. Hierzu wäre primär das Problem geeigneter

⁸ „Orientierungswert, bis zu dem eine Vermeidung solcher negativen Auswirkungen bei Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment angenommen werden kann: (...)

- Vorhaben im Nahversorgungszentrum Weseke: bis 900 m² Gesamt-VKF bei Lebensmitteldiscountern; bis 1.200 m² Gesamt-VKF bei Vollsortimentern; darüber hinaus ist eine Einzelfallprüfung erforderlich“

⁹ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

Grundstücke zu lösen, ggf. sollten hierzu Umnutzungen und Umbaumaßnahmen im Bestand in Erwägung gezogen werden.

- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums und der potenziellen Erweiterungsflächen resultieren könnten“ (Stadt + Handel, 2009: 96f.).

6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Angesichts der begrenzten absatzwirtschaftlichen Potenziale in einem Stadtteil mit rd. 5.000 Einwohnern ist eine sehr konkrete absatzwirtschaftliche Analyse der Rahmenbedingungen und potenziellen Veränderungen durch den Markteintritt des Vorhabens erforderlich. Auf Basis der aktuellen Strukturanalyse und der Haushaltsbefragungsergebnisse aus dem Jahre 2008 sowie der Umsatzangaben des Betriebs Höltervenhoff ergeben sich aktuell folgende Kennwerte für den Weseker Lebensmitteleinzelhandel

- Kaufkraftvolumen 10,2 Mio. Euro (s. o.)
- Kaufkraftbindung in Prozent: ~50 - 55 % (gemäß Haushaltsbefragung)
- Kaufkraftbindung: rd. 5,4 Mio. Euro
- Kaufkraftzufluss: rd. 0,5 Mio. Euro
- Umsatz: 5,9 Mio. Euro,
- davon rd. 2,3 Mio. Euro im REWE Höltervenhoff
- davon rd. 3,6 Mio. Euro im K+K, Lebensmittelhandwerk, Randsortimente in anderen Betrieben

Stadt + Handel geht davon aus, dass der überwiegende Umsatzanteil des geplanten Lebensmitteldiscounters durch eine Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraft generiert werden dürfte (rd. 80 %), ein Teil durch Streuumsätze/ Zuflüsse (10 %). Ein gewisser Umsatzanteil würde von den am Ort existierenden Betrieben entzogen (10 %).

Stadt + Handel geht davon aus, dass ein geringer Umsatzanteil des geplanten Lebensmittelvollsortimenters durch eine Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraft generiert werden kann (rd. 20 %), ein Teil durch Streuumsätze/ Zuflüsse (10 %). Der größte Umsatzanteil würde von den am Ort existierenden Betrieben entzogen (70 %).

Die Kaufkraftbindung in Weseke könnte deutlich erhöht werden und läge nach Vorhabenrealisierung bei bis zu rd. 90 %.

Auf Basis der o. d. Umsatzwerte für das Planvorhaben ergibt sich ein für Weseke umverteilungsrelevanter Umsatzanteil von rd. 2,9 bis 3,3 Mio. Euro.

Im Falle einer Verlagerung des K+K Marktes entfielen somit noch rd. 0,4 bis 0,8 Mio. Euro auf die Angebotsstandorte in Borken-Weseke, der überwiegende Anteil davon auf den ZVB.

Auf Basis dieser Analyseschritte können konkrete vorhabenbedingte Umsatzumverteilungswerte dargestellt werden.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Recht-

sprechung Rechnung getragen. Die Eingangswerte und die Methode sind in den Kapiteln 2 und 4 dargestellt.

Da eine Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie durch einen Betrieb mit Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment baurechtlich zulässig ist, werden folgende Möglichkeiten geprüft:

- Verlagerung K+K, keine LM-Nachnutzung Altstandort
- Verlagerung K+K, LM-Nachnutzung Altstandort

Eine darüber hinausgehende verbal-argumentative Bewertung der Umsatzumverteilung weiterer Varianten erfolgt in den Kapiteln 6.3 und 7.

Im Falle einer Verlagerung ohne eine LM-Nachnutzung der jetzigen K+K Standortes ergeben sich folgende absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.

Tabelle 12: Option Verlagerung ohne LM-Nachnutzung Altstandort: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Sortimentsbereich	Bestandsumsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro*	in %
Pot. Nebenzentrum Weseke (ohne K+K)	3,0	0,4 – 0,7	13 – 23
Sonstige Lagen Weseke	0,5	< 0,1	***
Innenstadtzentrum Borken	20,4	0,7 – 0,9	3 – 4
Borken Gewerbegebiet-Ost	17,8	0,7 – 0,9	~ 4
Hauptzentren Südlohn-Oeding	19,9	0,7 – 0,9	~ 4
Sonstige Lagen Untersuchungsraum/ Streuumsatz	-	1,4 – 1,7	-
Umverteilungsneutral aufgrund Standort- verlagerung	-	2,4	-
Gesamt**	-	6,4 – 7,5	-

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011; Kennziffern EHI 2010, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur,
* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt, *** nicht darstellbar

Folgende rechnerische Umsatzumverteilungswerte würden sich bei einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des jetzigen K+K Standortes ergeben.

Tabelle 13: Option Verlagerung inkl. LM-Nachnutzung Altstandort: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Sortimentsbereich	Bestandsumsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro*	in %
Pot. Nebenzentrum Weseke	5,4	2,4 – 2,9	44 – 54
Sonstige Lagen Weseke	0,5	< 0,1	***
Innenstadtzentrum Borken	20,4	0,8 – 0,9	4 – 5
Borken Gewerbegebiet-Ost	17,8	0,8 – 0,9	~ 5
Hauptzentren Südlohn-Oeding	19,9	0,8 – 0,9	~ 5
Sonstige Lagen Untersuchungsraum/ Streuumsatz	-	1,6 – 1,8	-
Gesamt**	-	6,4 – 7,5	-

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2008, Bestandsaktualisierung Stadt + Handel 2011; Kennziffern EHI 2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur,
* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt, *** nicht darstellbar

Die zuletzt genannten Werte verdeutlichen, dass eine Lebensmittelnachnutzung der jetzigen K+K Immobilie in erheblichem Maße unrealistisch erscheint, da das absatzwirtschaftliche Potenzial in Weseke durch die neue Entwicklung in Verbindung mit dem REWE-Markt Höltervenhoff ausgereizt ist. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie ginge somit vermutlich mit der Marktaufgabe des REWE-Marktes einher.

Eine konkrete Berechnung potenzieller zusätzlicher Umsatzverlagerungen durch die Erweiterungen der der jetzigen K+K-Immobilie und des REWE-Marktes ist an dieser Stelle nicht mehr zielführend, denn es ist davon auszugehen, dass dadurch (sofern das Planvorhaben realisiert wird)

- Das Planvorhaben nicht durch die Erweiterungen der solitären Lebensmittelmärkte gefährdet würde und
- auch die dann – im Hinblick auf die Rentabilität aller Märkte – zwingend erforderlichen Zuflüsse aus Umlandbereichen nicht generiert werden könnten
- und insofern aller Voraussicht nach die baurechtlich genehmigten Markterweiterungen – im Falle einer Vorhabenrealisierung im Bereich Raiffeisenstr. – zumindest überwiegend nicht stattfinden würden, womit das Gedankenszenario hinfällig würde.

Es kann festgehalten werden, dass es angesichts des zur Verfügung stehenden Marktpotenzials in Weseke und der begrenzten Reserven durch Zuflüsse aus Umlandbereichen

künftig Spielraum für einen Lebensmitteldiscounter sowie ein bis zwei Lebensmittelvollsortimenter geben dürfte.

In diesem Kontext ist die Frage, ob der Markteintritt des Vorhabens den wirtschaftlichen Fortbestand eines weiteren Vollsortimenters – aufgrund der angedachten Verlagerung des K+K Marktes in diesem Falle des REWE-Marktes Höltervenhoff – offen hält zu beantworten.

Diese Überlebensfähigkeit ist bei einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie nicht gegeben. Dies trifft sowohl auf eine Nutzung im jetzigen Bestand als auch in einer baurechtlich möglichen erweiterten Größenordnung zu (gleichwohl wäre dies natürlich auch ein Szenario mit zukünftig zwei Lebensmittelvollsortimentern in Weseke).

Sofern die jetzige K+K-Immobilie nicht-lebensmittelbezogen nachgenutzt würde, ist der wirtschaftlich tragfähige Fortbestand des REWE-Höltervenhoff realistisch: Gemäß der vom Betreiber zur Verfügung gestellten Umsatzergebnisse des vor Ort ansässigen REWE Marktes aus dem Jahr 2010 ergibt sich nach Projektrealisierung ein verbleibender Jahresumsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,7 bis 2,0 Mio. Euro. Die daraus resultierenden Flächenproduktivitäten für diesen Sortimentsbereich liegen mit 4.600 – 5.300 Euro weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von Supermärkten (400 – 2.500 m² VKF) mit 3.623 Euro/ m² VKF¹⁰, so dass von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Betriebes auch nach Projektrealisierung ausgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang ist sogar eine weitere leichte Erweiterung des Marktes (im Rahmen der baurechtlichen Erweiterungsmöglichkeit) als nicht unrealistisch anzusehen.

6.2.1 Umsatzumverteilung – Sortiment Drogeriewaren

Entsprechend des Flächenprogramms für die potenziell neu zu entstehenden Lebensmittel-einzelhändler, kann davon ausgegangen werden, dass auf das Sortiment Drogeriewaren ein Anteil von rd. 8 % der Gesamt-VKF des Lebensmitteldiscounters bzw. rd. 11% der Gesamt-VKF des Supermarktes entfällt. Entsprechend der bereits im letzten Kapitel hergeleiteten Flächenproduktivitäten für die beiden Betriebstypen ergeben sich demzufolge Umsatzprognosen i. H. v. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro für den Lebensmitteldiscounter bzw. rd. ~ 0,5 Mio. Euro für den Supermarkt.

Die Bindungsquote für den Stadtteil Weseke liegt gemäß Ergebnissen der Haushaltsbefragung im Sortiment Drogeriewaren bei rd. 41 %. Stadt + Handel geht davon aus, dass dieser Wert infolge der Realisierung des Vorhabens durch eine nennenswerte Rückbindung bislang abfließender Kaufkraft noch gesteigert werden kann. Die in diesem Sortiment zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche entsprechen dabei grundlegend den für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgewiesenen Werten entsprechend der einzelnen Szenarien. Da für die beiden Vorhaben des Lebensmitteldiscounters sowie des Supermarktes der mit Abstand größte Flächenanteil

¹⁰ EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 317

auf Nahrungs- und Genussmittel entfällt, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit auf eine separate Ausweisung verzichtet.

6.2.2 Umsatzumverteilung – Neubau Bekleidungs-Fachmarkt

Entsprechend des dem Vorhaben zu Grunde liegenden Flächenprogramms, soll der potenziell neu entstehende Bekleidungs-Fachmarkt eine Verkaufsfläche von rd. 400 m² aufweisen.

Für das Vorhaben wurde eine Flächenproduktivität von 2.000 bis 2.500 Euro/ m² VKF optimistische Annahmen zu Grunde gelegt. Vergleichswerte aus dem Jahr 2007 weisen für den Bekleidungs-Fachmarkt KIK Flächenproduktivität von rd. 1.300 Euro/ m² VKF auf und deuten somit darauf hin, dass die Werte für Bekleidungs-Fachmärkte in der Realität tendenziell unterschritten werden. Anhand der getroffenen Annahmen ergibt sich somit für den Bekleidungs-Fachmarkt ein Jahresumsatz von rd. 0,8 bis 1,0 Mio. Euro. Da es sich bei dem Bekleidungs-Fachmarkt um eine Betriebsform handelt, welche im zentralen Versorgungsbe- reich von Weseke bislang fehlt, ist aufgrund der unterschiedlichen Kundengruppen sowie der Qualitäts-, Beratungs- und Preisniveaus nicht von einer direkten Konkurrenzsituation mit den Weseker Facheinzelhandel auszugehen. Die Ergebnisse der Berechnung weisen für das Innenstadtzentrum von Borken Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,4 bis 0,5 Mio. Euro (max. 2 % des Gesamtumsatzes) sowie für die Gemeinde Südlohn-Oeding Umsatzumverteilungen i. H. V. 0,1 bis 0,2 Mio. Euro (1 – 2 % des Gesamtumsatzes) auf. Die restlichen 0,2 Mio. Euro verteilen sich zu Lasten der restlichen Bereiche des Untersuchungsraums. Insgesamt sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen somit als unwesentlich zu bezeichnen.

6.3 Städtebauliche Ersteinschätzung des Vorhabens

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Einordnungen und Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum, primär für Weseke selbst, aufzuzeigen.

Entsprechend der im Gutachten berücksichtigten Varianten der Projektrealisierung und den daraus resultierenden Varianten der Umsatzumverteilung, wird eine szenariengestützte Bewertung vorgenommen.

Zunächst kann festgehalten werden:

Dem Vorhaben kann keine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches attestiert werden. Dies ist aus Sicht von Stadt + Handel auch nicht durch angedachte verbindende Elemente wie ein Altenwohnheim erreichbar. Insofern entspricht das Vorhaben zunächst nicht den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Gleichwohl sprechen aber – ebenfalls im Kontext des Einzelhandelskonzepts – insbesondere folgende absatzwirtschaftliche Aspekte für das Vorhaben

- Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters würde zu einer Sicherung und Vervollständigung Lebensmittelangebotes im Stadtteil und somit letztlich zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Weseke beitragen. Ein Großteil der bislang in den Untersuchungsraum abfließenden Kaufkraft Discount-affiner Bevölkerungsgruppen, würde durch die Etablierung dieses bislang in Weseke fehlenden Betriebstyps voraussichtlich am Standort gebunden und somit im erheblichen Maße zur Generierung des zu Grunde gelegten Vorhabenumsatzes beitragen. Die Umsatzumverteilungsberechnung ergibt infolge der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters eine moderate Umverteilung i. H. v. rd. ~ 0,3 Mio. Euro bzw. 5 – 6 % innerhalb des Weseker Lebensmitteleinzelhandels.
- Grundsätzlich kann das Vorhaben somit zur Rückbindung von Kaufkraft und einer Verbesserung der Grundversorgung im Bereich Lebensmittel(discount) und Bekleidung beitragen (Rückbindung von rd. 3 bis 4 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie knapp 1 Mio. Euro im Bereich Bekleidung pro Jahr)
- Das geschaffene Angebot wäre angesichts der geplanten Standortkopplung langfristig attraktiv und lebensfähig
- Hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Bewertung sind somit zumindest der Bekleidungsfachmarkt und der Lebensmitteldiscounter nahezu uneingeschränkt begrüßenswert.
- Der Vollsortimenter wäre kritisch zu beurteilen, wenn nicht ohnehin eine Verlagerung des jetzigen K+K Marktes angedacht wäre.

Angesicht der grundsätzlichen absatzwirtschaftlichen Sinnhaftigkeit des Vorhabens bei der gleichzeitig nicht-zentralen Lage sind die konkreten städtebaulichen Auswirkungen insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Weseke von besonderer Relevanz. Diese werden im Folgenden dargestellt und bewertet:

6.4 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Weseke

Variante: Auswirkungen auf den Bestand (ohne Ausschöpfung der bestehenden Baurechte)

Zunächst wird angenommen, dass der K+K Markt seinen Standort auf das Vorhabenareal und verlagert somit seine Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 800 m² auf 1.200 m² VKF erweitert. Nach Realisierung des Vorhabens würden somit in Weseke mit zwei Supermärkten und einem Lebensmitteldiscounter zunächst drei Magnetbetriebe im Segment des Lebensmitteleinzelhandels im Wettbewerb stehen. Die gegenwärtig durch den K+K Markt belegten Einzelhandelsflächen in der Klünstraße bleiben nach der Verlagerung des Marktes ungenutzt, werden umgewidmet oder durch Marktteilnehmer mit einem anderen Sortimentsschwerpunkt weitergenutzt.

Für die Bestandstrukturen des potenziellen Nebenzentrums Weseke ergeben sich im Rahmen der Variante 1 vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 13 - 23 %, bzw. von rd. 0,4 – 0,7 Mio. Euro.

Sofern die jetzige K+K-Immobilie nicht-lebensmittelbezogen nachgenutzt würde, ist der wirtschaftlich tragfähige Fortbestand des REWE-Höltervenhoff realistisch: Gemäß der vom Betreiber zur Verfügung gestellten Umsatzergebnisse des vor Ort ansässigen REWE Marktes aus dem Jahr 2010 ergibt sich nach Projektrealisierung ein verbleibender Jahresumsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,7 bis 2,0 Mio. Euro. Die daraus resultierenden Flächenproduktivitäten für diesen Sortimentsbereich liegen mit 4.600 – 5.300 Euro weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von Supermärkten (400 – 2.500 m² VKF) mit 3.623 Euro/ m² VKF¹¹, so dass von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Betriebes auch nach Projektrealisierung ausgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang ist sogar eine leichte Erweiterung des Marktes (im Rahmen der baurechtlichen Erweiterungsmöglichkeit) als nicht unrealistisch anzusehen.

Der Bekleidungs-Fachmarkt dürfte zur Steigerung der Angebotsvielfalt des mittelfristigen Bedarfsbereichs innerhalb des Stadtteils Weseke beitragen. Dementsprechend führt er zu einer Verringerung des Kaufkraftabflusses und somit zur Erhöhung der Zentralität auf Ebene des Ortsteils. Angesicht der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet der Bekleidungs-Fachmarkt nahezu keine Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Weseke. Gleichwohl wird eine Fortentwicklung der gewach-

¹¹ EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 317

senen Lagen des zentralen Versorgungsbereichs im discountorientierten Bekleidungsreich zukünftig deutlich geschmälert.

Städtebaulich negative Konsequenzen für den Bestand des zentralen Versorgungsbereichs ergeben sich in diesem Szenario aus Sicht von Stadt + Handel nicht. Stadt + Handel geht davon aus, dass potenzielle Frequenzverluste, die mit der Verlagerung des K+K Marktes aus dem ZVB einhergehen können, durch die Rückbindung von Kunden im Bereich des Lebensmitteldiscountsegments aufgefangen werden können.

Selbstverständlich wäre ein zentrennäherer Standort für das Planvorhaben wünschenswert und bei Realisierungschancen zu priorisieren um entsprechende Synergien für die Hauptstraße noch zu erhöhen. In diesem Kontext sei auf die Varianten 2 und 3 verwiesen.

Sofern eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der K+K Immobilie realisiert würde, sind die vorhabenbedingten Auswirkungen kritischer zu würdigen, denn der ohnehin bereits schwächer aufgestellte westliche Zentrenbereich verlöre absehbar den Frequenzbringer REWE. Zudem würde die wohnortnahe Versorgung im westlichen Stadtteilgebiet deutlich verschlechtert. Dieses Szenario erscheint aus aktueller Sicht eher hypothetisch, da die durch das Planvorhaben neu geschaffenen Strukturen in Verbindung mit REWE-Höltervenhoff das Weseker Marktpotenzial nahezu vollständig abgreifen würden.

Variante: Auswirkungen unter Berücksichtigung der Ausschöpfung der bestehenden Baurechte REWE/ K+K Immobilie

Es wurde bereits herausgestellt, dass es angesichts des zur Verfügung stehenden Marktpotenzials in Weseke und der begrenzten Reserven durch Zuflüsse aus Umlandbereichen künftig Spielraum für einen Lebensmitteldiscounter sowie ein bis zwei Lebensmittelvollsortimenter (je nach Dimensionierung) in Weseke geben dürfte.

Die Frage der Erweiterung dürfte sich bei einer Vorhabenrealisierung im Bereich Raiffeisenstr. somit nicht oder zumindest nur partiell stellen.

Bei der Bewertung dieses Szenarios sollten also folgende Aspekte abgewogen werden: Sofern die Baurechte mit einer zusätzlich möglichen Verkaufsfläche von rd. 700 m² VKF in Weseke ausgeschöpft würden, wäre das Marktpotenzial im Bereich des Lebensmittelvollsortiments aus Sicht von Stadt + Handel nahezu vollumfänglich ausgeschöpft. Positiv wäre eine komplette Bindung der Kaufkraft innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten. Damit einher gehen üblicherweise erhöhte Frequenzen, von denen auch die kleinteiligen Bestandsstrukturen profitieren dürften. Die Zielstellung des Einzelhandelskonzepts würde in diesem Aspekt erreicht.

Vor diesem Hintergrund wäre der Vollsortimenter im Kontext des Planvorhabens nicht zu empfehlen.

Gleichwohl löst dieses Szenario nicht die Defizite im Bereich Lebensmitteldiscountsegment, denn eine Realisierung des Planvorhabens erscheint ohne die Integration eines Lebensmittelvollsortimenters nach jetziger Kenntnislage von Stadt + Handel eher schwierig, denn in

allen bisherigen Gesprächen zwischen Entwicklern/ Investoren/ Betreibern und der Stadt hat sich eine Standortkopplung mit einem Vollsortimenter als wichtige Voraussetzung für eine Lebensmitteldiscountentwicklung in Weseke herausgestellt. An anderen Standorten innerhalb oder im Kontext des ZVB existieren insofern zwar Ansätze für die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters, die vor diesem Hintergrund schwierig erscheinen, letztlich aber gutachterlich nicht weiter bzgl. der Umsetzbarkeit/ Realisierbarkeit eingeschätzt werden können (vgl. folgender Absatz)

Variante: Aktivierung von zentralen oder zentrennahen Flächen zur Realisierung eines Lebensmitteldiscounters

Sofern innerhalb oder im direkten Kontext zum zentralen Versorgungsbereich Flächenstrukturen für einen LM-Discounter geschaffen werden könnten und dort absehbar auch ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden kann, wäre diese Option im Zusammenspiel mit der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter eindeutig zu präferieren. Nach Kenntnisstand von Stadt + Handel bestehen aktuell solche Bemühungen. Diese Bemühungen sind begrüßenswert und im Kontext des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken der idealtypische Weg. Die Wahrscheinlichkeit einer mittelfristigen Umsetzbarkeit sollte aber in die Gesamtabwägung mit einbezogen werden. Eine Bewertung der Wahrscheinlichkeit ist gutachterlicherseits nicht mit hinreichender Bestimmtheit möglich.

6.5 Auswirkungen auf sonstige Standortbereiche/ Nachbarkommunen

6.5.1 Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Borken

Für die Bestandstrukturen des Innenstadtzentrums ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3 - 4 %, bzw. von rd. 0,7 – 0,9 Mio. Euro. Auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Ausschöpfung der bestehenden Baurechte für die REWE und K+K Immobilie und einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie ergeben sich keine wesentlich höheren Umsatzumverteilungen. Da das Zentrum insgesamt eine stabile Einzelhandelsstruktur aufweist und im Rahmen dieses Sortimentsbereiches maßgeblich durch ein leistungsfähiges SB-Warenhaus geprägt wird, sind Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion oder der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches aufgrund der geringen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

6.5.2 Auswirkungen auf den Standortbereich Gewerbegebiet-Ost, Borken

Für den Standortbereich Gewerbegebiet-Ost in Borken-Gemen ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3 - 4 %, bzw. rd. 0,7 – 0,9 Mio. Euro. Auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Ausschöpfung der bestehenden Baurechte für die REWE und K+K Immobilie und einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie ergeben sich keine wesentlich höheren Umsatzumverteilungen. Die Betriebe in den sonstigen Lagen stellen sich

überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

6.5.3 Auswirkungen auf die Hauptlagen in der Gemeinde Südlohn-Oeding

Für die Hauptlagen der Gemeinde Südlohn-Oeding ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von rd. ~ 4 %, bzw. rd. 0,7 – 0,9 Mio. Euro. Auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Ausschöpfung der bestehenden Baurechte für die REWE und K+K Immobilie und einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie ergeben sich keine wesentlich höheren Umsatzumverteilungen. Aufgrund dieser geringen Umsatzumverteilungswerte sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums zu erwarten.

6.5.4 Auswirkungen auf sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen des Untersuchungsraums, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in einem ähnlichen Bereich wie für die zuvor dargestellten Standortbereiche dar. Auch unter Berücksichtigung einer potenziellen Ausschöpfung der bestehenden Baurechte für die REWE und K+K Immobilie und einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie ergeben sich keine wesentlich höheren Umsatzumverteilungen. Die Betriebe in den sonstigen Lagen stellen sich überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Errichtung einer Fachmarkttagglomeration im Kreuzungsbereich von Benningweg und Holthausener Straße in Borken-Weseke wurde hinsichtlich der Korrespondenz mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Borken geprüft sowie szenarienhaft anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Weseke untersucht.

Zunächst kann festgehalten werden, dass die Entwicklungen in Weseke – auch unter Berücksichtigung einer Lebensmittelnachnutzung des jetzigen K+K Standortes sowie der potenziellen Ausschöpfung bestehender Baurechte (K+K Immobilie, REWE Höltervenhoff) – nicht zu negativen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen oder Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in sonstigen Stadtteilen in Borken führen wird. Durch Analogien hinsichtlich Betriebstypus, Warenangebot und Zielgruppe ist davon auszugehen, dass ein neu am Standort Weseke etablierter Supermarkt in direkter Konkurrenz insbesondere zu den in Weseke bestehenden Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel steht und kaum Kaufkraft von außerhalb generiert werden könnte (Ausnahme Lebensmitteldiscounter). Die in diesem Maximalszenario möglichen Angebote würden also kaum über den Stadtteil hinauswirken können.

Da das Entwicklungspotenzial in Weseke gleichwohl insgesamt begrenzt ist, ist im Umkehrschluss eine vollumfängliche Realisierung aller aktuell angedachten/ baurechtlich möglichen Flächen für Lebensmitteleinzelhandel wirtschaftlich nicht realistisch.

Zwischenfazit I: Alle untersuchten Varianten sind als städtebaulich verträglich im Hinblick auf die Nachbarkommunen und benachbarten Borkener Stadtteile zu bewerten.

Im Hinblick auf Weseke gilt es festzuhalten, dass

Bewertung Variante 3 (Schaffung von Flächen für einen Lebensmitteldiscounter im Zentrum):

- Sofern innerhalb oder im direkten Kontext zum zentralen Versorgungsbereich Flächenstrukturen für einen LM-Discounter geschaffen werden könnten und dort absehbar auch ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden kann, wäre diese Option im Zusammenspiel mit der Erweiterung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter eindeutig zu präferieren.
- Nach Kenntnisstand von Stadt + Handel bestehen aktuell solche Bemühungen. Diese Bemühungen sind begrüßenswert und im Kontext des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Borken der idealtypische Weg. Die Wahrscheinlichkeit einer mittelfristigen Umsetzbarkeit sollte aber in die Gesamtabwägung mit einbezogen werden. Eine Bewertung der Wahrscheinlichkeit ist gutachterlicherseits nicht mit hinreichender Bestimmtheit möglich.
- Sofern diese Entwicklungsvariante angesichts aktueller Entwicklung realistisch erscheint, sollte auf das Planvorhaben auf der Raiffeisenfläche gänzlich verzichtet

werden. In diesem Falle wäre auch eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der jetzigen K+K Immobilie als wahrscheinlich zu bewerten.

Bewertung der Variante 2 (Realisierung der baurechtlich möglichen Flächenentwicklungen K+K Immobilie und REWE Höltervenhoff):

- Im Zusammenhang mit Variante 1 wäre demnach auch die Variante 2 zu befürworten: Die Zielstellungen zum Zentrumschutz und zur Reduktion von Kaufkraftabflüssen würden konzeptgetreu erfüllt. Diese potenziellen Erweiterungen K+K, REWE werden sich bei einer Vorhabenrealisierung im Bereich Raiffeisenstr. allerdings nicht oder allenfalls partiell einstellen.
- Sofern die Baurechte mit einer zusätzlich möglichen Verkaufsfläche von rd. 700 m² VKF in Weseke ausgeschöpft würden, wäre das Marktpotenzial im Bereich des Lebensmittelvollsortiments aus Sicht von Stadt + Handel nahezu vollumfänglich ausgeschöpft.
- Positiv wäre eine komplette Bindung der Kaufkraft innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten. Damit einher gehen üblicherweise erhöhte Frequenzen, von denen auch die kleinteiligen Bestandsstrukturen profitieren dürften. Die Zielstellung des Einzelhandelskonzepts würde in diesem Aspekt erreicht.
- Sofern sich allerdings Variante 1 (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter im ZVB) als nicht realistisch herausstellt, löst dieses Szenario nicht die Defizite im Bereich Lebensmitteldiscountsegment.

Die Szenarien 1 und 2 sind demnach durchaus in Verbindung miteinander zu betrachten.

Zwischenfazit II: Sofern die diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des ZVB eine absehbar realistische Option darstellen, sollte auf das Planvorhaben auf der Raiffeisenfläche gänzlich verzichtet werden. Im Hinblick auf die Rückbindungsmöglichkeit von abfließender Kaufkraft ist insbesondere Variante 1 von hoher Relevanz.

Sofern die zuvor beschriebenen Entwicklungswege seitens der Stadt Borken als mittelfristig nicht realistisch eingestuft werden, kann das in Rede stehende Vorhaben auf der Raiffeisenfläche wie folgt bewertet werden:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, in einer Entfernung von rd. 200 bis 300 Meter zu den Geschäftslagen an der Hauptstraße sowie rd. 100 Meter vom östlichsten Betrieb des potenziellen Nebenzentrums Weseke.
- Der Vorhabenstandort ist aufgrund der Ortsrandlage und der Entfernung zum ZVB aus Sicht von Stadt + Handel nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches zu bezeichnen und zu entwickeln.

- Aufgrund der großen räumlichen Distanz zum potenziellen Nebenzentrum Weseke ergeben sich nur bedingt positive Synergieeffekte mit den bereits vor Ort ansässigen Einzelhändlern.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Angebote im Weseker Ortskern würden geschmälert.
- Der geplante Vollsortimenter führt zu einer nachhaltigen Neugliederung der Nahversorgungsstrukturen in Weseke. Neben dem geplanten Vollsortimenter wäre zukünftig voraussichtlich max. ein weiterer Vollsortimenter in Weseke wirtschaftlich lebensfähig.

Insofern korrespondiert das Vorhaben nicht mit den standortbezogenen Zielen zur Zentrenentwicklung der Stadt Borken (gemäß EHK, 2009), die eine Weiterentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorsehen. Gleichzeitig entspricht das Vorhaben in Teilen den – vor allem absatzwirtschaftlichen – ortsteilbezogenen Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts, da es bisher fehlende Bedarfe abdecken kann. Diese positiven Aspekte können im Rahmen einer vollumfänglichen Abwägung Berücksichtigung finden. Es wäre allerdings eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Weseke erforderlich, da von der prioritären Empfehlung, zusätzliche Versorgungsangebote in oder im direkten Annex zum ZVB anzusiedeln mehr als unwesentlich abgewichen würde.

- Durch das Vorhaben kann die Vielfalt an Betriebstypen in Weseke gesteigert und somit auch ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft im Ort gebunden werden. Dies trägt zur Erhöhung der Zentralität des Ortsteils bei.
- Insbesondere der Lebensmitteldiscounter trägt maßgeblich zur Steigerung der Angebotsvielfalt des Ortsteils Weseke im kurzfristigen Bedarfsbereich bei. Dementsprechend führt er zu einer Verringerung des Kaufkraftabflusses (rd. 2,1 bis 2,6 Mio. Euro) und somit zur Erhöhung der Zentralität auf Ebene des Ortsteils. Der Lebensmitteldiscounter führt – in der Solitärbetrachtung - zu allenfalls geringen Umsatzumverteilungen in Weseke.
- Im Hinblick auf den Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass auch bei dem geplanten Standort außerhalb des ZVB – positive Effekten für die Angebotsstrukturen im Zentrum zu erwarten wären.
- Auch der Bekleidungs-Fachmarkt trägt maßgeblich zur Steigerung der Angebotsvielfalt des mittelfristigen Bedarfsbereichs innerhalb des Ortsteils Weseke bei. Dementsprechend führt er zu einer Verringerung des Kaufkraftabflusses und somit zur Erhöhung der Zentralität auf Ebene des Ortsteils. Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet er keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Weseke.
- Der geplante Vollsortimenter kann unter den Stadt + Handel bekannten und in den bisherigen Gesprächen geäußerten Aussagen der Stadt/ des Investors/ der Betrei-

ber ein wichtiger Pfeiler bei der Entwicklung des Planvorhabens sein. Insofern sind die genannten positiven Effekte mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit an die Errichtung des Vollsortimenters geknüpft.

Zwischenfazit III: Sofern sich die diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des ZVB absehbar als nicht realisierbar darstellen, kann das Entwicklungsvorhaben auf der Raiffeisenfläche eine insbesondere im Hinblick auf das Rückbindungspotenzial aktuell abfließender Kaufkraft – sinnvolle Option darstellen, die zwar zu einer nachhaltigen Verschiebung der nahversorgungsrelevanten Strukturen in Weseke führen würde, den Ortskern allerdings, zumindest im Bestand (Entwicklungsmöglichkeiten würden gleichwohl geschmälert), nicht nennenswert beeinträchtigen würde. Da die Lageanforderungen gemäß Einzelhandelskonzept nicht erfüllt sind wäre eine Änderung des Einzelhandelskonzepts erforderlich.

Abschließende Empfehlung

Grundsätzlich ist eine endogene Entwicklung des ZVB zu priorisieren. Stadt + Handel empfiehlt, potenzielle Wege (Variante 1 und 2) gründlich – in enger Abstimmung mit den Weseker Akteuren – zu prüfen und hier nicht ausschließlich kurzfristige Beweggründe in die Abwägung einzustellen. Eine Vorhabenrealisierung sollte erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn die in Rede stehenden Erweiterungs- und Flächenumstrukturierungsoptionen im Ortszentrum absehbar nicht realisiert und/ oder mit Lebensmittelangeboten genutzt werden. In diesem Falle sei darauf hingewiesen, dass

- das Vorhaben hinsichtlich der vorgesehenen Dimensionierung den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und den Anforderung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des § 2 Abs. 2 BauGB entspricht und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.
- die Lageanforderungen gemäß Einzelhandelskonzept nicht erfüllt sind und demnach eine Änderung des Einzelhandelskonzepts erforderlich ist. Das Vorhaben könnte als Nahversorgungsstandort Weseke ausgewiesen werden. In der Konsequenz müsste die Zielperspektive, den ZVB Weseke zum Nebenzentrum weiterzuentwickeln, überdacht werden. Ein perspektivischer Beibehalt als Nahversorgungszentrum wäre dann empfehlenswert.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Vorhabenstandort Benningsweg/ Holthausener Straße	6
Abbildung 2: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld und potenzieller Einzugsbereich. (NuG – blau; Drogerie – orange; Bekleidung – grün)	9
Abbildung 3: Wettbewerbsrelevante Anbieter im Standortumfeld und Darstellung des Untersuchungsraums, (NuG – blau; Drogerie – orange; Bekleidung – grün)	10
Abbildung 4 Nutzungsstruktur des potenziellen Nebenzentrums Weseke (Stand 2009)	18
Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereiche in Borken	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum	11
Tabelle 2: Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke nach Lage	12
Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe mit untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten in Borken-Weseke nach Lagen	13
Tabelle 4: Kaufkraft untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum	14
Tabelle 5: Umsatz untersuchungsrelevanter Sortimente im Untersuchungsraum	14
Tabelle 6: Kaufkraft, gebundene Kaufkraft und Kaufkraftbindung untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke	15
Tabelle 7: Umsatz und Zentralitäten untersuchungsrelevanter Sortimente in Borken-Weseke	16
Tabelle 8: Umsatz untersuchungsrelevanter Sortimente	16
Tabelle 9: Umsätze relevanter Wettbewerbsteilnehmer für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Borken-Weseke	17
Tabelle 10: Annahme zur Sortimentsaufteilung in den Neubauvorhaben Lebensmitteldiscounter, Supermarkt und Bekleidungs-Fachmarkt	21
Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen für die Vorhaben Lebensmitteldiscounter und Supermarkt in Spannweiten	23

Tabelle 12: Option Verlagerung ohne LM-Nachnutzung Altstandort:
Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und
Genussmittel (inkl. Getränke)_____ 29

Tabelle 13: Option Verlagerung inkl. LM-Nachnutzung Altstandort:
Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und
Genussmittel (inkl. Getränke)_____ 30

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort.

BBE Köln (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010, Köln.

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008, Köln.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

Gemeinde Südlohn-Oeding (2011): Statistische Angaben. Abrufbar unter: <http://www.suedlohn.de/index.php?id=45>

Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Dortmund.

Stadt Borken (2011): Einwohner 2010/2011. Monatliche Einwohnerzahlen und Haushalte der Stadt Borken nach eigener Fortschreibung. Abrufbar unter: <http://www.borken.de/de/stadtleben/stadtportrait/daten-zahlen-fakten/bevoelkerung/tabelle-bevoelkerung.html>

Sonstige Quellen

©Google-Grafiken ©2011 Terra-Metrics, Kartendaten ©2011 PPWK Teleatlas.