

**Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung  
planung des Obi Baumarktes  
(mit integriertem Gartencenter)  
in Borken**

**Fokus: LEP NRW – Sachlicher Teil Großflächiger  
Einzelhandel (7 Ziel)**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 2. Februar 2015

---

**Im Auftrag:**

Fa. LUEB + WOLTERS

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

**Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
fon 0231.8626890  
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0721.14512262  
fax 0721.14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
fon 0341.92723942  
fax 0341.92723943

[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)  
[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iv
<b>1 Anlass und Untersuchungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1 Stadt Borken	5
3.2 Vorhabenstandort Gelsenkirchener Straße	5
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>7</b>
4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	7
4.2 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	9
4.3 Nachfrageanalyse	10
4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	11
<b>5 Vorhabendaten</b>	<b>13</b>
<b>6 Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens</b>	<b>16</b>
6.1 Absatzwirtschaftliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten des Planvorhabens	16
6.1.1 Gartenartikel, Pflanzen/Samen	16
6.1.2 Baumarktsortiment	16
6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens	18
6.3 Landesplanerische Einordnung: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	20
<b>7 Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
Anhang	26
Abbildungsverzeichnis	26
Tabellenverzeichnis	26
Literatur und sonstige Quellen	27

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
+BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	pro anno
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Anlass und Untersuchungsziel

In Borken (Eckbereich Ramsdorfer Postweg und Gelsenkirchener Straße) ist die Umstrukturierung des ansässigen Obi Baumarktes (mit integriertem Gartencenter) geplant. Das in der Nachbarschaft ansässige Baufachzentrum der Fa. Lueb + Wolters plant seinen Betriebsstandort zu diesem Zwecke zu verlagern, so dass die freiwerdenden Flächen durch den Obi Markt genutzt werden können. Mit der Umstrukturierung ist dementsprechend auch eine Verkaufsflächenerweiterung verbunden.

Aufgrund der Ausweisung des Standortbereiches als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan steht die geplante Festsetzung als Sondergebiet in Konflikt mit 1 Ziel des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. In diesem Zusammenhang käme allerdings gemäß 7 Ziel des LEP [...] ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterung in Betracht, wenn

- die Erweiterung geringfügig ist und
- keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Zur Klärung der Frage der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit sind demnach folgende Aspekte zu klären:

- Wie haben sich die absatzwirtschaftlichen/ angebotsseitigen Rahmenbedingungen in Borken verändert?
- Wie stellen sich die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standortbereiche in Borken in den Sortimentsbereichen, welche im Vergleich zum Bestand eine signifikante Veränderung erfahren dar?
- Ist die Verkaufsflächenerweiterung versorgungsstrukturell als angemessen zu bewerten?

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, dem Auftraggeber eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung zur Verfügung zu stellen.

## 2 Methodik

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

### Einzelhandelsbestandserhebung

Die im Sinne der Untersuchungsfragestellung sowie aufgrund der Vorhabenplanung primär untersuchungsrelevanten Sortimente (Baumarktsortiment = nicht zentrenrelevant gem. Borkener Sortimentsliste, Leuchten/Lampen = zentrenrelevant gem. Borkener Sortimentsliste) wurden von Stadt + Handel im Jahr 2009 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts erfasst. Aktuelle strukturprägende Entwicklungen der Angebotsseite wurden in einer Vor-Ort-Erfassung aufgenommen (s. Kapitel 4.2).

Die Gesamtverkaufsfläche (GVKF), differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche, sowie die sortimentspezifischen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen wurden detailliert erfasst. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächen- definition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf den vorliegenden Datengrundlagen zum Einzelhandelsbestand und der Erfassung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenaufteilung sowie der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

### Umgang mit der Erweiterung

Für das geplante Erweiterungsvorhaben ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Erweiterung bzw. Umstrukturierung bereits bestehender Sortimentsangebote innerhalb des Bestandsbetriebs. In der Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens – d. h. der erweiterten sortimentspezifischen Verkaufsflächen berücksichtigt. In die Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität des Gesamtstandorts, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität mit ein. Im Rahmen des fachlich korrekten Umgangs mit der Erweiterung des Bestandsbetriebes gilt es folgendes zu berücksichtigen: Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Verträglichkeit der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebs erheblich steigern können<sup>1</sup>. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebs wird es zu einer

---

<sup>1</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass am Standort nach der Erweiterung eine im Vergleich zur heutigen Flächenproduktivität leicht niedrigere bis nur leicht steigende Flächenproduktivität erzielt werden wird. Dies ist zum einen durch die höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Standorts zu begründen, gleichzeitig kann jedoch nicht von einer grundsätzlichen Ausweitung des Einzugsgebietes durch die geplanten Maßnahmen ausgegangen werden.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 für die Stadt Borken unter Berücksichtigung der von der Stadt Borken angegebenen Einwohnerzahl (Stand 11/2014).

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens**

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen 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 zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen und sortimentspezifischen Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise

innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.



## 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 3.1 Stadt Borken

Die Stadt Borken liegt im Kern des westlichen Münsterlands, im südlichen Teil des gleichnamigen Landkreises Borken und grenzt im äußersten Nordwesten an die Niederlande an. Die nächstgelegenen Oberzentren Münster und Essen sind mit einer Entfernung von rd. 60 Kilometern relativ weit von Borken entfernt. Im direkten Wettbewerbsumfeld liegt die Stadt umgeben von zahlreichen Grundzentren (Südlohn, Velen, Heiden, Raesfeld und Rhede).

Nach Angaben der Stadt Borken leben rd. 41.300 Personen in Borken (Stand: 11/2014). Lt. Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist in den kommenden Jahren bis 2020 mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (vgl. Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung).

Die Siedlungsschwerpunkte innerhalb des gesamten Stadtgebiets bilden die zusammenhängend besiedelten Stadtteile Borken und Gemen sowie der im Norden liegende Ortsteil Weseke; der überwiegende Anteil der Borkener Bevölkerung ist dort ansässig.

Die verkehrliche Anbindung Borkens ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die Bundesstraße (B) 70 und die B 67 bzw. die Bundesautobahn (BAB) 31 als auch den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) in Richtung Süden gut ausgebaut.

### 3.2 Vorhabenstandort Gelsenkirchener Straße

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens Obi Baumarkt (mit integriertem Gartencenter) befindet sich an der Gelsenkirchener Straße 4 (s. nachfolgende Abbildung). Das Standortumfeld ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Regionalplan Münster ist der Standort als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über Gelsenkirchener Straße bzw. die Raiffeisenstraße.

Die Hauptlage des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadtzentrum) liegt in einer fußläufigen Entfernung von rd. 1,2 Kilometern. Rund 900 Meter nördlich des Vorhabenstandorts liegt der Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost.

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorts



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt + Handel 2009: S. 90.

## 4 Markt- und Standortanalyse

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

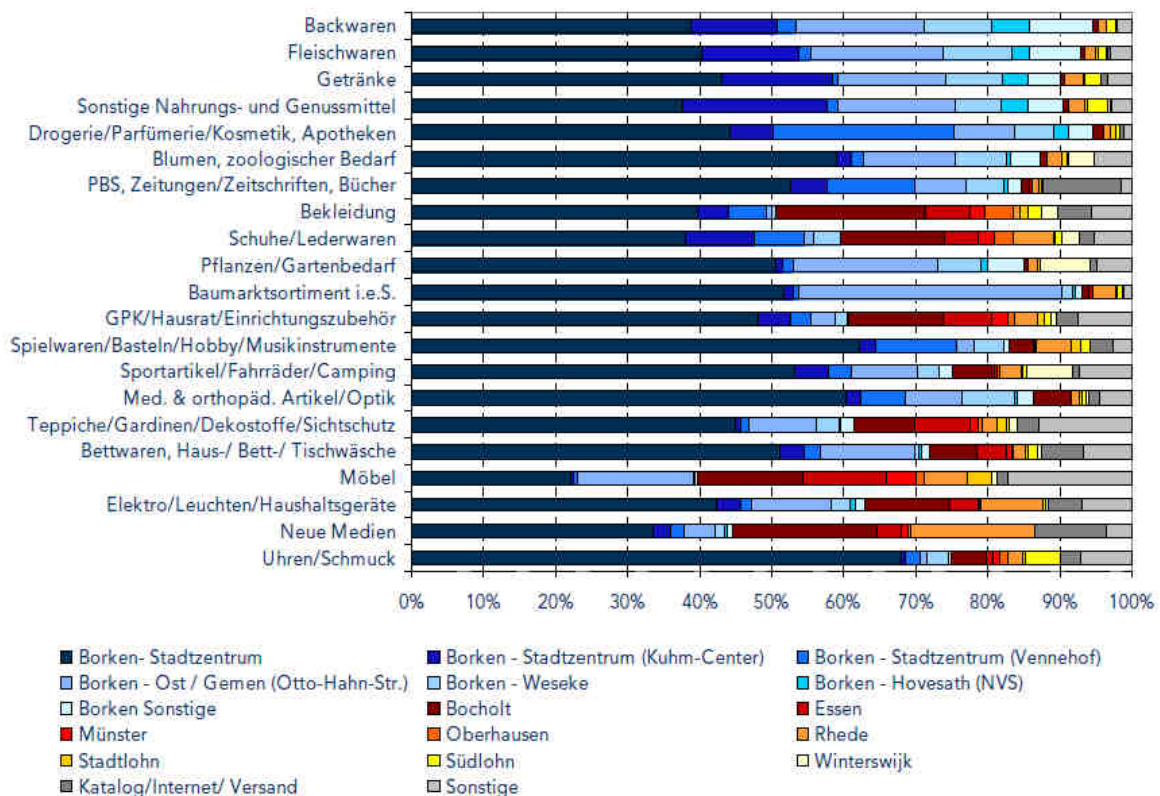
### 4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

Bei der Ableitung des perspektivischen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Baumarkt mit integriertem Gartencenter), das sortimentspezifische Einkaufsverhalten im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Baumarktsortiment sowie die Standorte systemgleicher Wettbewerber berücksichtigt.

Ein wichtiger Indikator für die Ableitung des Einzugsgebiets bzw. Untersuchungsraums ist die Einkaufsorientierung der Borkener Einwohner im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Baumarktsortiment. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Borken wurde eine telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt, in welcher u. a. diese Einkaufsorientierung abgefragt wurde. Die Ergebnisse können Aufschluss über die Bindung der Borkener Kaufkraft durch den lokalen Einzelhandel geben.

Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Einkaufsorientierung der Borkener Einwohner:

Abbildung 2: Einkaufsorientierung Borken



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 22.

Im primär untersuchungsrelevanten Sortiment (**Baumarktsortiment**) wird gem. Einzelhandelskonzept (Stand 2009) eine hohe lokale Einkaufsorientierung (rd. 95 %) erreicht.

Die aktuelle Analyse des Einzelhandelsbestands im Baumarktsortiment in Borken hat gezeigt, dass ein leichter Rückgang der Angebotsstruktur zu verzeichnen ist (s. Kapitel 4.2). Ein wesentlicher Wettbewerber (extra bau + hobby) hat seinen Standort in Borken aufgegeben, so dass gegenwärtig ein leichter Rückgang der Einkaufsorientierung nicht auszuschließen ist. Nichtsdestotrotz wird aufgrund des weiterhin umfassenden Angebots im Baumarktsegment (Fachmärkte wie bspw. das Planvorhaben ergänzt durch weitere Fachgeschäfte) der ganz überwiegende Anteil der Borkener Kaufkraft in Borken selbst gebunden. Hierdurch wird deutlich, dass sich das primäre Einzugsgebiet des Planvorhabens auf die Stadt Borken selbst bezieht.

Auch die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) ist trotz des Angebotsrückgangs im Sortiment Baumarktsortiment nur leicht rückläufig (rd. 116 % im Vergleich zu 122 % im Jahr 2009). Der durch die Standortaufgabe des extra bau + hobby-Markts „freigewordene“ Umsatz fließt somit vornehmlich an die weiteren Angebotsstandorte im Baumarktsegment in Borken. Eine wesentliche Änderung der überörtlichen Kaufkraftströme ist nicht erkennbar.

Der Verkaufsflächenzuwachs durch das in Rede stehende Planvorhaben wird noch unterhalb der weggefallenen Verkaufsfläche (extra bau + hobby) liegen und somit vornehmlich zu einer Umsatzumverteilung in Borken selbst führen.

**Somit bleibt auch der Untersuchungsraum im Sinne eines städtebaulichen worst case-Ansatzes auf die Stadt Borken beschränkt.**

## 4.2 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Nachfolgend wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Baumarktsortiment dargestellt.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze im Sortiment Baumarktsortiment im Untersuchungsraum

Kommune	Baumarktsortiment	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Innenstadtzentrum	< 50	< 0,1
Nebenzentrum Weseke	400	0,5
Sonderstandort Gewerbegebiet Ost	5.200	7,0
Sonstige Lagen in Borken (davon Baustoffhandel)	26.610 (17.000)	15,0 (2,5)
<b>Gesamt*</b>	<b>32.260</b>	<b>22,5</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung 2009 und Aktualisierung 2014; Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 50 m<sup>2</sup>, bzw. 1,0 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass der Angebotsschwerpunkt (Fachmärkte und –geschäfte) in den sonstigen Lagen in Borken liegt. Hier liegt u. a. das Planvorhaben Obi an der Gelsenkirchener Straße. Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf den hohen Verkaufsflächenanteil im Bereich des Baustoffhandels (rd. 17.000 m<sup>2</sup>) in Borken. Dieser spricht i. d. R. einen anderen Kundenkreis an und ist daher mit dem Planvorhaben nur bedingt vergleichbar. Ein weiterer bedeutender Angebotsstandort ist der Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost, an welchem die wesentlichen Wettbewerbsstandorte, u. a. Profi Wesch, Kuhlmann, in Borken liegen.

Im Vergleich zum Jahr 2009 ist die sortimentsspezifische Verkaufsfläche um rd. 3.800 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Dies ist vornehmlich durch die Standortaufgabe des direkten Wettbewerbers extra bau + hobby am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost begründet. Der hierdurch „weggefallene“ Umsatz wird absehbar überwiegend durch die weiteren Anbieter im Baumarktsegment in Borken gebunden. Somit liegt der sortimentsspezifische Umsatz (nur) um rd. 1,2 Mio. geringer als im Jahr 2009.

## 4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungsraum und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene **einzelhandelsrelevante sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial** ermitteln.

Die Stadt Borken weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 98,5 (vgl. IfH Köln 2013) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment Baumarktsortiment stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 2: Einwohner und Kaufkraft im Sortiment Baumarktsortiment im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Baumarktsortiment
Borken	41.300	19,4

Quelle: Kaufkraft: IfH Köln 2013; Einwohnerzahlen: Stadt Borken (Stand 11/2014); Werte auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Im Vergleich zum Jahr 2009 ist die Kaufkraft im Sortiment Baumarktsortiment in Borken auf demselben Niveau geblieben (- rd. 0,1 Mio. Euro). Wie oben bereits dargestellt wird der ganz überwiegende Anteil dieser Kaufkraft in Borken selbst gebunden.

Die Gegenüberstellung von sortimentspezifischer Kaufkraft und dem in den Kommunen getätigtem Umsatz ergibt den sog. **Zentralitätswert**. Er gibt Aufschluss über die Angebotsattraktivität vor Ort. Werte unter 100 deuten auf Kaufkraftabflüsse und somit eine im Vergleich mit anderen Kommunen geringere Attraktivität hin, Werte über 100 verdeutlichen Kaufkraftzuflüsse. Im Sortiment Baumarktsortiment liegt die Zentralität aktuell bei rd. 116 % (im Vergleich zu 122 % im Jahr 2009), so dass weiterhin (wenn auch etwas geringer als 2009) Kaufkraftzufluss aus umliegenden Kommunen anzunehmen ist.



Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Borken (Stadt + Handel 2009) wird unter Berücksichtigung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen ein **absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen** differenziert nach Warengruppen aufgezeigt.

**Tabelle 3: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Borken (Auszug)**

Warengruppe	VKF in m <sup>2</sup>			
	Zielzentralität: 120%		Zielzentralität: 130%	
	2014	2019	2014	2019
Bekleidung	200 - 400	200 - 800	200 - 400	200 - 800
Schuhe/ Lederwaren	100	100 - 200	100	100 - 200
<b>Pflanzen/ Gartenbedarf</b>	<b>300 - 600</b>	<b>400 - 1.100</b>	<b>300 - 600</b>	<b>400 - 1.100</b>
<b>Baumarktsortiment i.e.S.</b>	<b>500 - 1.300</b>	<b>700 - 2.400</b>	<b>2.000 - 2.800</b>	<b>2.200 - 3.900</b>
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	100 - 200	100 - 300	100 - 200	100 - 300
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	400 - 500	500	500 - 600	600
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	100 - 200	100 - 300	100 - 200	100 - 300
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.700 - 3.300</b>	<b>2.100 - 5.600</b>	<b>3.300 - 4.900</b>	<b>3.700 - 7.200</b>

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis Stadt + Handel 2009: S. 80.

Für das Sortiment Baumarktsortiment ergeben sich, ohne Berücksichtigung der Standortaufgabe des extra bau + hobby-Markts, zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale zunächst bis zum Jahr 2014 von 1.300 bzw. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Zielzentralität 120/130 %). Unter Beachtung der Aufgabe des extra bau + hobby-Markts liegen die Potenziale rechnerisch bei rd. 4.300 bis 5.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch die gegenüber 2009 leicht gesunkene Zentralität von 116 % verdeutlicht, dass der Entwicklungsspielraum rechnerisch angestiegen ist.

## 4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Das Planvorhaben Obi stellt derzeit den hinsichtlich der Verkaufsfläche bedeutendsten Angebotsstandort im Baumarktsegment in Borken dar.
- Die Analyse des Einzelhandelsbestands im primär untersuchungsrelevanten Sortiment Baumarktsortiment in Borken hat gezeigt, dass insgesamt ein leichter Rückgang der Angebotsstruktur zu verzeichnen ist.
- Nichtsdestotrotz wird aufgrund des weiterhin umfassenden Angebots im Baumarktsegment (Fachmärkte wie bspw. das Planvorhaben ergänzt durch weitere Fachgeschäfte) der ganz überwiegende Anteil der Borkener Kaufkraft in Borken selbst gebunden. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) ist aufgrund eines Angebotsrückgangs im Sortiment Baumarktsortiment leicht rückläufig (rd. 116 % im Vergleich zu 122 % im Jahr 2009).

- Der Verkaufsflächenzuwachs durch das in Rede stehende Planvorhaben wird noch unterhalb der weggefallenen Verkaufsfläche (extra bau + hobby) liegen und somit vornehmlich zu einer Umsatzumverteilung in Borken selbst führen. Somit bleibt der Untersuchungsraum im Sinne eines städtebaulichen worst case-Ansatzes auf die Stadt Borken beschränkt.
- Unter Berücksichtigung der aktuellen Ausstattungswerte in Borken ist grundsätzlich ein Entwicklungspotenzial im Baumarktsegment erkennbar. Dies wird auch durch den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen gem. Einzelhandelskonzept bestätigt.
- In der folgenden Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens werden die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standortbereiche in Borken durch die in Rede stehende Vorhabenplanung untersucht, und dargestellt inwieweit diese aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht als angemessen zu bewerten sind. Diese Einschätzung erlaubt sodann auch eine landesplanerische Einordnung des Vorhabens.



## 5 Vorhabendaten

In Borken wird eine Verkaufsflächenerweiterung und –umstrukturierung des ansässigen Baumarkts Obi von rd. 6.100 m<sup>2</sup> VKF auf rd. 7.050 m<sup>2</sup> VKF angestrebt. Es handelt sich somit um die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits in den Wettbewerbsstrukturen etablierten Einzelhandelsbetriebs.

Das Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 4: Verkaufsflächenausprägung des Erweiterungsvorhabens (vor und nach Erweiterung)**

Sortimente	VKF vor Erweiterung in m <sup>2</sup>		VKF nach Erweiterung in m <sup>2</sup>		Differenz in m <sup>2</sup> *
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>					
Baumarktsortiment	2.560	93 %	4.050	93 %	+ 1.490
Gartenartikel, Pflanzen/Samen	3.060		2.450		- 610
Sonstige <u>nicht</u> zentrenrelevante Sortimente (Teppiche, Fahrräder, Kfz-Zubehör)	30		40		+ 10
<b>zentrenrelevant Sortimente</b>					
Leuchten/Lampen	240	7 %	360	7 %	+ 120
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Heimtextilien/Gardinen, Wohneinrichtungsbedarf, PBS, Campingartikel, GPK, Telekommunikationsartikel, Hausrat, Drogerie)	220		150		- 70
<b>Gesamt*</b>	<b>6.100</b>		<b>7.050</b>		<b>+ 950</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet auf 10 m<sup>2</sup>;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt des Vorhabens liegt, wie die oben stehende Tabelle zeigt, bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Hauptsortimente: Baumarktsortiment und Gartenartikel, Pflanzen/Samen) gem. Borkener Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 128 – 129).

Die wesentliche Verkaufsflächenerweiterung erfolgt im Sortiment Baumarktsortiment (+ rd. 1.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Da jedoch gleichzeitig die Verkaufsfläche des Sortiments Gartenartikel, Pflanzen/Samen um rd. 610 m<sup>2</sup> reduziert wird, werden die nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Summe lediglich um rd. 900 m<sup>2</sup> erweitert. Der Verkaufsflächenanteil beträgt sowohl vor als auch nach der Erweiterung rd. 93 %.

Zentrenrelevante Sortimente werden nach der Erweiterung auf einer Verkaufsfläche von rd. 510 m<sup>2</sup> angeboten (+ rd. 50 m<sup>2</sup>). Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente

beträgt damit rd. 7 %; im Vergleich zum Bestandsbetrieb erhöht sich der Anteil zentrenrelevanter Sortimente nicht. Von den zentrenrelevanten Sortimenten wird einzig das Sortiment Leuchten/Lampen um rd. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. In den weiteren Sortimente ist eine leichte Reduktion der Verkaufsfläche vorgesehen (in der Summe rd. 70 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortiment liegt bei max. rd. 30 m<sup>2</sup>.

Wie die Gegenüberstellung der Verkaufsflächenausprägung vor und nach der Erweiterung zeigt, sieht die Vorhabenplanung keine wesentliche Verkaufsflächenerweiterung bzw. –neustrukturierung vor. Es handelt sich weiterhin um einen Baumarkt mit integriertem Gartencenter in einer mittleren Verkaufsflächengrößenordnung.

Durch die Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Borken und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Borken;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandorts;
- der Vorhabenbetrieb ist langjährig am Standort ansässig und in den Wettbewerbsstrukturen etabliert;
- Standortaufgabe eines direkten Wettbewerbers (extra bau + hobby) am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost;
- die Wettbewerbsstrukturen im Baumarktsegment sind als ausgeprägt zu bewerten (Zentralität rd. 116 %; jedoch leicht rückläufig aufgrund der Standortaufgabe eines Wettbewerbers);
- rd. 60 % der Verkaufsfläche des Sortiments Gartenartikel, Pflanzen/Samen sind als Freifläche (überdacht/nicht überdacht) geplant; die weiteren Sortimente werden auf der Innenverkaufsfläche angeboten;
- branchenübliche Flächenleistung Baumärkte allgemein bzw. der Fa. Obi (rd. 1.400 Euro/ m<sup>2</sup> VKF, vgl. Hahn Gruppe 2014: S. 45).

Für das Erweiterungsvorhaben ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der Angaben des Vorhabenträgers die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze und Flächenproduktivitäten in Spannweiten (moderate und worst case):

**Tabelle 5: Flächenproduktivität und Umsatz des Erweiterungsvorhabens**

Sortimente	Baumarkt vor Erweiterung		Baumarkt nach Erweiterung		Differenz in m <sup>2*</sup>
	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	
<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>					
Baumarktsortiment	1.900	4,9	1.600	6,5	+ 1,6
Gartenartikel, Pflanzen/Samen	800	2,4	1.000	2,4	+ < 0,1
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (Teppiche, Fahrräder, Kfz-Zubehör)	2.000	< 0,1	2.200	< 0,1	+ < 0,1
<b>zentrenrelevant Sortimente</b>					
Leuchten/Lampen	2.000	0,5	1.800	0,6	+ 0,1
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Heimtextilien/Gardinen, Wohneinrichtungsbedarf, PBS, Campingartikel, GPK, Telekommunikationsartikel, Hausrat, Drogerie)	2.500	0,5	2.700	0,4	- 0,1
<b>Gesamt*</b>	-	<b>8,3</b>	-	<b>10,1</b>	<b>+ 1,7</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Flächenproduktivitäten/Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der wesentliche Umsatzzuwachs des Planvorhabens ist mit rd. 1,6 Mio. Euro im Sortiment Baumarktsortiment zu verzeichnen. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist lediglich im Sortiment Leuchten/Lampen ein geringer Umsatzzuwachs von rd. 0,1 Mio. Euro festzustellen. In den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten wird aufgrund der Verkaufsflächenreduktion um rd. 70 m<sup>2</sup>, trotz der durch die Erweiterung gestiegenen Gesamtattraktivität, etwa 0,1 Mio. Euro weniger umgesetzt.

## 6 Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens

Die Ermittlung der durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung und -umstrukturierung des Obi Baumarkts (mit integriertem Gartencenter) ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen 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 städtebaulichen und/oder landesplanerischen Auswirkungen zulässt.

### 6.1 Absatzwirtschaftliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten des Planvorhabens

#### 6.1.1 Gartenartikel, Pflanzen/Samen

Im Sortiment Gartenartikel, Pflanzen/Samen ist aufgrund des Verkaufsflächenrückgangs trotz einer absehbaren Betriebsattraktivierung nur von einem marginalen Umsatzzuwachs auszugehen. Städtebaulich oder versorgungsstrukturelle relevante oder gar negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Relation zwischen Umsatz des Planvorhabens und in Borken vorhandener Kaufkraft im Sortiment Gartenartikel, Pflanzen/Samen liegt bei rd. 70 %<sup>2</sup> und verdeutlicht, dass die geplante Fläche überwiegend der Versorgung der Stadt Borken dient.

#### 6.1.2 Baumarktsortiment

Im Sortiment Baumarktsortiment ist der wesentliche Umsatzzuwachs des Planvorhabens zu erwarten (+ rd. 1,6 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung des dargestellten Untersuchungsraums sowie der dargestellten Nachfrage-/Kaufkraftbeziehungen wird für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums in diesem Sortiment ein **umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. von 25 %** des Gesamtumsatzes des Vorhabens angenommen; hierin enthalten ist insbesondere eine Rückbindung von Kaufkraft, die durch die Standortaufgabe des extra bau + hobby-Markts an Standorte außerhalb Borkens geflossen ist.

---

<sup>2</sup> Umsatz Gartenartikel, Pflanzen/Samen: rd. 2,4 Mio. Euro; Kaufkraft Gartenartikel, Pflanzen/Samen: rd. 3,3 Mio. Euro.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen für das Hauptsortiment Baumarktsortiment werden in der folgenden Tabelle für das Erweiterungsvorhaben dargestellt.

**Tabelle 6: Umsatzumverteilung im Sortiment Baumarktsortiment**

Kommune	Umsatzumverteilung Baumarktsortiment	
	in Mio. Euro	in %
Innenstadtzentrum	*	*
Nebenzentrum Weseke	*	*
Sonderstandort Gewerbegebiet Ost	~ 0,6	~ 8
Sonstige Lagen in Borken (ohne Baustoffhandel)	~ 0,5	6 – 7
Für Bestandsstrukturen in Borken umverteilungsneutraler Umsatz (Rückbindung lokaler Kaufkraft und Verstärkung externer Zuflüsse sowie Streuumsätze)	~ 0,4	-
<b>Gesamt**</b>	<b>~ 1,6</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (unter 0,05 Mio. Euro);  
 \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Baumarktsortiment sind die höchsten Umsatzumverteilungen von rd. 0,6 Mio. Euro, bzw. rd. 8 % zu Lasten der Bestandsstrukturen am **Sonderstandort Gewerbegebiet Ost** zu erwarten. Betroffen sind insbesondere die dortigen großflächigen Wettbewerber, u. a. Profi Wesch, Kuhlmann. Diese Bestandsbetriebe haben jedoch zuletzt durch einen Umsatzzuwachs von der Standortaufgabe eines bis dahin ebenfalls am Sonderstandort verorteten Baumarkts (extra bau + hobby) profitiert. Die Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben Obi liegen erkennbar unterhalb dieses Umsatzzuwachses, so dass städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell negative Auswirkungen bspw. durch eine vorhabenbedingte weitere Betriebsaufgabe im Baumarktsegment am Sonderstandort Gewerbegebiet Ost nicht zu erwarten sind.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen bezogen auf die **sonstigen Lagen in Borken** (ohne Berücksichtigung der Angebotsstrukturen im Baustoffhandel) liegen sowohl monetär als auch relativ betrachtet in einem geringen Bereich (rd. 0,5 Mio. Euro, bzw. 6 – 7 %) und verteilen sich auf eine Vielzahl an Einzelstandorte. Städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen zu Lasten von **Standorten außerhalb Borkens** fallen gering aus (max. 0,4 Mio. Euro) und entfallen auf eine Vielzahl an Einzelstandorten in unterschiedlichen

Kommunen. Somit werden die in der Region vorhandenen Versorgungsstrukturen im Baumarktsegment demnach durch das Planvorhaben nicht wesentlich tangiert und keinesfalls verschlechtert.

Angesichts der mit dem Vorhaben einhergehenden Stärkung eines strukturprägenden Anbieters in Borken und der gleichzeitig als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind diese Auswirkungen insbesondere aus versorgungsstruktureller Sicht zu vertreten. Durch die Standortaufgabe eines direkten Wettbewerbers ist die Versorgungsbedeutung im Baumarktsortiment in Borken leicht rückläufig. Wie bereits dargestellt ist die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Vergleich zum Jahr 2009 um rd. sechs Prozentpunkte zurückgegangen. Selbst unter Berücksichtigung einer Kaufkraftrückbindung von rd. 0,4 Mio. Euro (umverteilungsneutraler Umsatz in Borken, s. Tabelle 6), wird die Zentralität nicht auf das Niveau des Jahres 2009 steigen (perspektivisch rd. 118 %). Die im Einzelhandelskonzept empfohlene Zielzentralität von 120 bzw. 130 % wird eindeutig nicht überschritten.

Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Borken (Stadt + Handel 2009) implementierten Verkaufsflächenpotenziale für das Sortiment Baumarktsortiment erachten über das Niveau des Jahres 2009 hinaus eine Verkaufsfläche von 1.300 – 2.800 m<sup>2</sup> als absatzwirtschaftlich tragfähig (s. Kapitel 4.3). Die hier diskutierte Erweiterung liegt darunter.

Im Hinblick auf Borken trägt die Verkaufsflächenerweiterung im Baumarktsortiment somit vielmehr zu einer nachhaltigen Stärkung der Versorgungsstrukturen im Baumarktsegment bei als zu einer unverhältnismäßigen Ausweitung des Angebots. Die Verkaufsflächenerweiterung ist darüber hinaus im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Borken.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist lediglich im Sortiment Leuchten/Lampen ein geringer Umsatzzuwachs von rd. 0,1 Mio. Euro festzustellen. In den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten wird aufgrund der Verkaufsflächenreduktion um rd. 70 m<sup>2</sup>, trotz der durch die Erweiterung gestiegenen Gesamtattraktivität, etwa 0,1 Mio. Euro weniger umgesetzt. Die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei max. rd. 30 m<sup>2</sup>.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Borken (Stadt + Handel 2009) empfiehlt für den zentrenrelevanten Einzelhandels als Randsortiment folgendes:

- „Bis zu max. 10% der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, max. 800m<sup>2</sup> VKF
- Im Innenstadtzentrum und im Nebenzentrum Weseke keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments (...)

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung

im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen sind im Anhang dieses Konzeptes dargestellt und erläutert“ (Stadt + Handel 2009: S. 133).

Der Gesamtumfang der zentrenrelevanten Randsortimente liegt auch nach der Verkaufsflächenerweiterung bei rd. 7 % und somit unterhalb des Schwellenwerts gem. Einzelhandelskonzept von 10 %.

In den überwiegenden Sortimenten werden die Auswirkungen wie oben beschrieben eher abnehmen. Lediglich für das Sortiment **Leuchten/Lampen** (geplant sind 360 m<sup>2</sup> VKF, entspricht einem Plus von rd. 120 m<sup>2</sup> VKF) ist ein Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs zu erwarten, so dass nachfolgend eine Bewertung der Auswirkungen dieses Sortiments auf die zentralen Versorgungsbereiche in Borken vorgenommen wird:

- Der Orientierungswert gem. Einzelhandelskonzept für die Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte liegt bei rd. 50 m<sup>2</sup>.
- Die aktuelle Verkaufsflächenerhebung im Rahmen der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse hat ergeben, dass das Sortiment Leuchten/Lampen in den zentralen Versorgungsbereichen lediglich als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt weniger als 50 m<sup>2</sup> angeboten wird. Ein Fachgeschäft, welches dieses Sortiment als Hauptsortiment anbietet, ist nicht vorhanden. Eine strukturprägende bzw. wesentliche Bedeutung dieses Sortiments für ein vielfältiges Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen ist nicht gegeben.
- Der Orientierungswert gem. Einzelhandelskonzept erscheint somit für die Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens nur eingeschränkt anwendbar.
- Vielmehr zeigt die Gegenüberstellung des prognostizierten Umsatzes im Sortiment Leuchten/Lampen (rd. 0,6 Mio. Euro) mit der in Borken sortimentspezifisch vorhandenen Kaufkraft (rd. 1,7 Mio. Euro), dass der Anteil lediglich bei rd. 30 % liegt. Der eindeutig überwiegende Kaufkraftanteil kann somit durch weitere Angebotsstrukturen abgeschöpft werden.
- Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass das Sortiment Leuchten/Lampen vornehmlich/regelmäßig als Randsortiment in Möbelhäusern oder Baumärkten, welche i. d. R. außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, angeboten wird. Die Zielperspektive für Ansiedlung dieses Sortiments in den zentralen Versorgungsbereichen in Borken wird daher gering eingeschätzt.

In der Gesamtschau ist anhand der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bzw. -umstrukturierungen und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für zentrenrelevante Randsortimente (überwiegend auch verbunden mit einem Umsatzrückgang) aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass hieraus städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche resultieren können.

## 6.3 Landesplanerische Einordnung: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Am 12. Juli 2013 ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Kraft getreten. Dieser enthält folgende Ziele und Grundsätze, die in Hinblick auf das geplante Erweiterungsvorhaben des Standorts Obi in Borken relevant sind:

### **1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

Der Vorhabenstandort liegt gem. Regionalplan Münster innerhalb eines Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO steht somit im Konflikt mit 1 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Nach dieser Vorschrift dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in allgemeinen Siedlungsbereiche festgesetzt werden. Zu dieser Vorschrift gibt es jedoch eine Ausnahmenvorschrift in 7 Ziel. Danach ist die Festsetzung eines Sondergebiets für bestehende Einzelhandelsstandorte möglich. 7 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel lässt in diesem Zusammenhang auch die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu:

### **„7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

*Abweichend von den Festsetzungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. (...) Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“*

Aus den Erläuterungen 7 Ziel letzter Absatz ergibt sich, dass der Frage, ob eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt, ein relativ hoher Stellenwert eingeräumt wird und diese Frage auch bei der Beurteilung eine Rolle spielen soll, ob eine Erweiterung „geringfügig“ ist.



Hierzu hat die Bezirksregierung Münster bereits wie folgt Stellung genommen:

- Durch die beabsichtigte Vorhabenplanung ändert sich der Charakter des Einzelhandelsbetriebs nur unwesentlich.
- Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche erhöht sich nicht außer Verhältnis zur bisherigen Verkaufsfläche.
- Die Erweiterung der überbauten Fläche erscheint nicht außer Verhältnis zur bisherigen überbauten Flächen.

Die Einordnung von Stadt + Handel (s. Kapitel 6.1) kommt zu einem identischen Ergebnis.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde darüber hinausgehend geprüft, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterungen –bzw. -umstrukturierungen auch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche resultiert bzw. ob diese versorgungsstrukturell als angemessen bewertet werden kann:

- In der Gesamtschau ist anhand der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bzw. -umstrukturierungen und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für **zentrenrelevanten Randsortimente** (überwiegend auch verbunden mit einem Umsatzrückgang) aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass hieraus städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche resultieren können. Hinsichtlich der Ausführungen bezogen auf das Sortiment Leuchten/Lampen sei auf Kapitel 6.2 verwiesen.
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den **nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** des Planvorhabens zeigt, dass städtebaulich negative Auswirkungen, bspw. durch eine vorhabenbedingte weitere Betriebsaufgabe im Baumarktsegment am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost, nicht zu erwarten sind. Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt künftig deutlich unterhalb der 10 % Schwelle (bei 7 %).
- Im Sortiment **Baumarktsortiment** ist der wesentliche Umsatzzuwachs des Planvorhabens zu erwarten (+ rd. 1,6 Mio. Euro). Angesichts der mit dem Vorhaben einhergehenden Stärkung eines strukturprägenden Anbieters in Borken und der gleichzeitig als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen auch aus versorgungsstruktureller Sicht zu vertreten (s. Kapitel 6.2).
- Weiterhin ist durch die Standortaufgabe eines direkten Wettbewerbers die Versorgungsbedeutung im Baumarktsortiment in Borken leicht rückläufig. Wie bereits dargestellt ist die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Vergleich zum Jahr 2009 um rd. sechs Prozentpunkte zurückgegangen. Selbst unter Berücksichtigung einer Kaufkraftrückbindung von rd. 0,4 Mio. Euro (umverteilungsneutraler Umsatz in Borken, s. Tabelle 6), wird die Zentralität nicht auf das Niveau des Jahres 2009 steigen

(perspektivisch rd. 118 %). Die im Einzelhandelskonzept empfohlene Zielzentralität von 120 bzw. 130 % wird nicht überschritten.

- Die Erweiterung fügt sich darüber hinaus sowohl in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen der Stadt Borken vollumfänglich ein.

Im Sinne von 7 Ziel kann das Planvorhaben somit als geringfügige Erweiterung erachtet werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden sowie der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet ist nicht zu befürchten.

Bestätigung findet die Verträglichkeitsaussage gemäß 7 Ziel auch bei (nachrichtlicher) Bewertung der weiteren für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.

#### **4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der [...] Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

→ Der perspektivische Umsatz in den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes des Planvorhabens (Baumarktsortiment: rd. 6,5 Mio. Euro, Gartenartikel, Pflanzen/Samen: rd. 2,4 Mio. Euro) wird die sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner in Borken (Baumarktsortiment: rd. 19,4 Mio. Euro, Gartenartikel, Pflanzen/Samen: rd. 3,3 Mio. Euro) nicht überschreiten.

#### **5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

→ Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt bei 7 % (rd. 510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In der Gesamtschau ist anhand der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bzw. -umstrukturierungen und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für zentrenrelevanten Randsortimente (überwiegend auch verbunden mit einem Umsatzrückgang) aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass hieraus städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche resultieren können. Hinsichtlich der Ausführungen bezogen auf das Sortiment Leuchten/Lampen sei auf Kapitel 6.2 verwiesen.

## **6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

→ Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m<sup>2</sup> wird entsprochen.

### **Fazit**

**Das in Rede stehende Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Obi ist kongruent zu 7 Ziel des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.**

Bestätigung findet die Verträglichkeitsaussage gemäß 7 Ziel auch bei (nachrichtlicher) Bewertung der weiteren für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Diese Ziele und Grundsätze werden vollumfänglich erfüllt (Ausnahme ist natürlich die Lage in einem GIB, die Auslöser für die Bewertungserfordernis gemäß 7 Ziel war).

## 7 Zusammenfassung

In Borken ist die Umstrukturierung des ansässigen Obi Baumarktes (mit integriertem Garten-center) (Eckbereich Ramsdorfer Postweg und Gelsenkirchener Straße) geplant. Das in der Nachbarschaft ansässige Baufachzentrum der Fa. Lueb + Wolters wird seinen Betriebsstandort zu diesem Zwecke verlagern, so dass die freiwerdenden Flächen durch den Obi Markt genutzt werden können. Mit der Umstrukturierung ist dementsprechend auch eine Verkaufsflächenerweiterung verbunden.

Aufgrund der Ausweisung des Standortbereiches als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan steht die geplante Festsetzung als Sondergebiet in Konflikt mit 1 Ziel des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. In diesem Zusammenhang käme allerdings gemäß 7 Ziel des LEP [...] ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterung in Betracht, wenn

- die Erweiterung geringfügig ist und
- keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Zur Klärung der Frage der landesplanerischen Genehmigungsfähigkeit sind demnach folgende Aspekte zu klären:

- Wie haben sich die absatzwirtschaftlichen/ angebotsseitigen Rahmenbedingungen in Borken verändert?
- Wie stellen sich die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standortbereiche in Borken in den Sortimentsbereichen, welche im Vergleich zum Bestand eine signifikante Veränderung erfahren dar?
- Ist die Verkaufsflächenerweiterung versorgungsstrukturell als angemessen zu bewerten?

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- In der Gesamtschau ist anhand der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bzw. -umstrukturierungen und den sich daraus ergebenden Umsatzprognosen für **zentrenrelevanten Randsortimente** (überwiegend auch verbunden mit einem Umsatzrückgang) aus fachgutachterlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass hieraus städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche resultieren können.
- Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den **nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten** des Planvorhabens zeigt, dass städtebaulich negative Auswirkungen, bspw. durch eine vorhabenbedingte weitere Betriebsaufgabe im Baumarktsegment am Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost, nicht zu erwarten sind.

- Im Sortiment **Baumarktsortiment** ist der wesentliche Umsatzzuwachs des Planvorhabens zu erwarten (+ rd. 1,6 Mio. Euro). Angesichts der mit dem Vorhaben einhergehenden Stärkung eines strukturprägenden Anbieters in Borken und der gleichzeitig als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen auch aus versorgungsstruktureller Sicht zu vertreten.
- Weiterhin ist durch die Standortaufgabe eines direkten Wettbewerbers die Versorgungsbedeutung im Baumarktsortiment in Borken leicht rückläufig. Wie bereits dargestellt ist die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Vergleich zum Jahr 2009 um rd. sechs Prozentpunkte zurückgegangen. Selbst unter Berücksichtigung einer Kaufkraftrückbindung von rd. 0,4 Mio. Euro (umverteilungsneutraler Umsatz in Borken), wird die Zentralität nicht auf das Niveau des Jahres 2009 steigen (perspektivisch rd. 118 %). Die im Einzelhandelskonzept empfohlene Zielzentralität von 120 bzw. 130 % wird nicht überschritten.

**Das in Rede stehende Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Obi (Baumarkt mit integriertem Gartencenter) ist kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel.**

**Im Sinne von 7 Ziel kann das Planvorhaben als geringfügige Erweiterung erachtet werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden sowie der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sind nicht zu befürchten.**

Bestätigung findet die Verträglichkeitsaussage gemäß 7 Ziel auch bei (nachrichtlicher) Bewertung der weiteren für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Diese Ziele und Grundsätze werden vollumfänglich erfüllt (Ausnahme ist natürlich die Lage in einem GIB, die Auslöser für die Bewertungserfordernis gemäß 7 Ziel war).

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorts _____	6
Abbildung 2: Einkaufsorientierung Borken _____	7

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze im Sortiment Baumarktsortiment im Untersuchungsraum _____	9
Tabelle 2: Einwohner und Kaufkraft im Sortiment Baumarktsortiment im Untersuchungsraum _____	10
Tabelle 17: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Borken (Auszug) _____	11
Tabelle 3: Verkaufsflächenausprägung des Erweiterungsvorhabens (vor und nach Erweiterung) _____	13
Tabelle 4: Flächenproduktivität und Umsatz des Erweiterungsvorhabens _____	15
Tabelle 5: Umsatzumverteilung im Sortiment Baumarktsortiment _____	17

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report - Germany, Bergisch Gladbach.

IfH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

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