

**Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung
planung eines Möbelhauses in Borken**
Fokus: Prüfung gemäß LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – Grundsatz 4 (Kongruenzgebot)

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Stefan Leister

Dortmund, 04. März 2015

Im Auftrag:

Möbel Kerkfeld, Borken

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafestraße 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
info@stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis | iv |
| 1 Anlass und Untersuchungsziel | 1 |
| 2 Methodik | 3 |
| 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen | 6 |
| 3.1 Stadt Borken | 6 |
| 3.2 Vorhabenstandort Otto-Hahn-Straße | 6 |
| 4 Markt- und Standortanalyse | 9 |
| 4.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum | 9 |
| 4.1.1 Hauptsortiment Möbel | 9 |
| 4.1.2 Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | 9 |
| 4.2 Wettbewerbssituation im jeweiligen Untersuchungsraum | 12 |
| 4.3 Nachfrageanalyse | 13 |
| 4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse | 14 |
| 5 Vorhabendaten | 16 |
| 6 Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens | 20 |
| 6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Hauptsortiment Möbel) | 20 |
| 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) | 23 |
| 6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Bestandsstrukturen | 24 |
| 6.4 Auswirkungen im Bereich der Versorgungsstrukturen im Bereich Möbel | 24 |
| 6.5 Landesplanerische Einordnung: Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel | 25 |
| 6.6 Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel 2009) | 30 |
| 7 Zusammenfassung | 36 |
| 8 Anhang | 38 |
| Abbildungsverzeichnis | 38 |
| Tabellenverzeichnis | 38 |
| Literatur und sonstige Quellen | 39 |

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 ² | 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 wird eine Erweiterung des ansässigen Möbelhauses Kerkfeld von 7.539 m² VKF auf 10.700 m² VKF angestrebt. Das zentrenrelevante Randsortiment soll dabei gemäß Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Borken (2009) von derzeit 600 m² VKF auf 800 m² VKF erweitert werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht vorhanden und nicht geplant. Die Erweiterung bezieht sich weit überwiegend auf das Kernsortiment „Möbel“ und ist damit gemäß „Borkener Liste“ nicht zentrenrelevant. Die nun konkret anstehende Erweiterung, für die bereits im Jahr 2003 Planungsrecht geschaffen worden war, konnte bislang aus betrieblichen Gründen nur teilweise umgesetzt werden. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurden zwei Aspekte herausgestellt, die – insbesondere im Hinblick auf die Kongruenz zu Grundsatz 4 des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – eine vertiefende Betrachtung erfahren sollen. Zum einen werden Bedenken geäußert, dass die Planung dem Grundsatz 4 (Kongruenzgebot) zunächst nicht entspricht, da der Umsatz des Möbelhauses (im Kernsortiment) ggf. die in Borken zur Verfügung stehende sortimentsbezogene Kaufkraft übersteigt. Zudem weist die Bezirksregierung auf eine Divergenz zum Einzelhandelskonzept hin: *„In Tabelle 17 auf Seite 80 des Konzeptes sind Expansionsmöglichkeiten der Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente im Stadtgebiet von Borken aufgezeigt. Diese basieren bei Artikeln des langfristigen Bedarfsbereichs, zu denen Möbel gehören, auch für ein Mittelzentrum angemessenen Zielzentralitäten von 120 % (realistische Variante) bzw. 130 % (offensive Variante). Für das Sortiment Möbel ist danach bis zum Jahr 2014 eine Ausweitung der Verkaufsfläche um 100 bis 300 qm, bis zum Jahr 2019 um 100 bis 500 qm als absatzwirtschaftlich tragfähig dargestellt. Mit der Ausweitung um 1.730 qm¹ überschreiten Sie diese Menge erheblich.“*

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse sollen Antworten auf folgende Fragestellungen gegeben werden:

- Welcher Umsatz ist für das Vorhaben im Kernsortiment Möbel zu erwarten? Übersteigt dieser die sortimentsbezogen zur Verfügung stehende Kaufkraft in Borken?
- Welche Argumente sprechen auch bei einer Überschreitung der lokal zur Verfügung stehenden Kaufkraft einerseits und bei einer absehbaren Überschreitung des im EHK aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens andererseits für eine Realisierung der Erweiterung? Dafür gilt es zu klären:
 - Wie haben sich die absatzwirtschaftlichen/ angebotsseitigen Rahmenbedingungen in Borken seit 2009 verändert?

¹ Diese Stellungnahme bezog sich auf die zuvor angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche um insgesamt 1.730 m².

- Wie stellt sich die derzeitige Wettbewerbssituation bzw. dessen Entwicklung in der Region dar? Ist die angestrebte Erweiterung angemessen? Entspricht die Erweiterung einer marktüblichen Anpassung?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Wettbewerbsstrukturen in Borken und Umlandkommunen sind zu erwarten? Sind versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Beeinträchtigungen zu erwarten?

Der AG hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die raumordnerische Verträglichkeit (Grundsatz 4) zu bewerten.

Dieses Gutachten und insbesondere die darin genannten Daten sind streng vertraulich. Das Kopieren, Vervielfältigen oder Weitergeben des Gutachtens oder der darin enthaltenen Daten ist nur nach Rücksprache mit dem Auftraggeber gestattet.

2 Methodik

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

Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgt v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens in den relevanten Sortimentsbereichen (s.u.) und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts.

Aufgrund der Verflechtungsräume der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, und der Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit (teil-)regionaler Ausstrahlung, ist der Untersuchungsraum für das Sortiment Möbel großräumig zu fassen (vgl. Kapitel 4.1).

Die Randsortimente weisen i.d.R. gegenüber dem Sortiment Möbel ein deutlich geringeres Einzugsgebiet auf. Entsprechende Erkenntnisse liegen Stadt + Handel aus einer primärstatistischen Erfassung zur Kundenherkunft in unterschiedlichen Möbelhäusern im Ruhrgebiet vor.²

Somit ist von zwei unterschiedlich zu fassenden Untersuchungsräumen auszugehen:

1. Untersuchungsraum Sortimentsbereich Möbel
2. Untersuchungsraum Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör

Ermittlung des Einzelhandelsbestandes

Im Sinne der Untersuchungsfragestellung werden insb. die Sortimente Möbel und GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör als relevant erachtet. Hinsichtlich der Bestandsdaten für die Stadt Borken wurde auf Daten aus dem Einzelhandelskonzept zurückgegriffen. Diese wurden mittels einer Desktop-Recherche überprüft. Für die Nachbarkommunen wurde hinsichtlich des Sortimentes Möbel auf vorliegende Bestandsdaten zurückgegriffen (u.a. Einzelhandelskonzepte, IHK Atlanten, Zeitschrift Möbelkultur, etc.).

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)/ Marktanteilskonzept

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum mittels eines Marktanteilskonzeptes durchgeführt. Hierin fließen neben den konkreten Standort- und Betriebsrahmenbedingungen des Vorhabenbetriebes und seiner Wettbewerber auch die verkehrlichen und bevölkerungsstrukturellen Gegebenheiten ein.

² Kundenbefragung Stadt + Handel 2012 in drei Möbelhäusern im Ruhrgebiet auf Basis eines standardisierten Fragebogens, insgesamt 1.800 Kunden.

Die so ermittelten Umsätze werden über folgende Daten plausibilisiert:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 für die Kommunen des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung der von den jeweiligen Städten angegebenen Einwohnerzahlen (Datenstand zwischen 2010 und 2013).

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.

Anhand dieser Ergebnisse können sodann Rückschlüsse gezogen werden, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben bzw. die einzelnen untersuchten Sortimente zu erwarten sind und ob das Vorhaben das Kongruenzgebot gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel erfüllt.

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. 41.600 Personen in Borken. 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 Otto-Hahn-Straße

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Standortbereiches Gewerbegebiet-Ost (vgl. Abbildung 1).

„Der Standortbereich Gewerbegebiet-Ost (Einzelhandelsanbieter u. a.: Obi, Möbel Kerkfeld, Edeka) liegt nordöstlich der Kernstadt Borkens. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa zwei Kilometer.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

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.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 38.000m². 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. [...]

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rd. 25% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der wichtigste Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot größer wie dasjenige des Innenstadtzentrums und rd. zwölfmal so groß wie dasjenige im Nahversorgungszentrum Weseke. [...]

Die Hälfte des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs und zu mehr als einem Drittel aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs. 12% entfallen auf Güter des kurzfristigen Bedarfs, davon 9% auf Nahrungs- und Genussmittel, was einer Verkaufsfläche von rd. 3.600m² entspricht. [...]

Eine Fokussierung des Einzelhandelsangebots ist auf die Branchengruppen Nahrungs- und Genussmittel (10 Betriebe), Baumarktsortiment (7 Betriebe) sowie Möbel (3 Betriebe) feststellbar. Des Weiteren sind allerdings auch üblicherweise zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung im Hauptsortiment der Betriebe nachzuweisen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Standortbereich Gewerbegebiet-Ost

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Standortbereich neben dem Innenstadtzentrum der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wengleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe sowie durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie ergänzend zentrentypischen Sortimenten (vorwiegend als Randsortimente) in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als ernstzunehmende Konkurrenz primär für sowohl das Innenstadtzentrum als auch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu werten. Dies ist insbesondere am Beispiel des zugehörigen Stadtteils Gemen ersichtlich, der aufgrund des Gewerbegebiets-Ost quantitativ außerordentlich stark mit Verkaufsflächen ausgestattet ist, dessen Wohnsiedlungsbereiche allerdings über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts [...] ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der Einzelhandelsstandorte untereinander formuliert werden sollten.“

(Stadt + Handel 2009, Seite 60 ff.).

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorts



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. .61

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

4.1.1 Hauptsortiment Möbel

Das perspektivische Einzugsgebiet des Möbelhauses nach Erweiterung in Borken wird im Wesentlichen durch die strukturprägenden Wettbewerber (insbesondere Möbelhäuser) im weiteren Umfeld begrenzt.

Das originäre Einzugsgebiet des Vorhabens hinsichtlich des Hauptsortimentes Möbel dürfte sich auf die Kommunen Borken, Heiden und Velen beschränken. Die an diesen Bereich angrenzenden Kommunen dürften dem weiteren Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen sein. Die Kaufkraftbindung durch das erweiterte Möbelhaus wird in diesem Bereich mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort aufgrund der dortigen sowie der außerhalb dieses weiteren Einzugsgebiets verorteten Wettbewerbsstrukturen bereits deutlich abnehmen.

Für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in das direkte und indirekte Umfeld ist der Untersuchungsraum des Vorhabens weiter zu fassen als das Einzugsgebiet des Vorhabens. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch die Einzugsgebietsüberschneidungen von Standorten, welche bisher die Kaufkraft aus dem jeweiligen Einzugsgebiet gebunden haben, mit dem Vorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidung ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum (vgl. Abbildung 2) für das Sortiment Möbel umfasst damit die Kommunen Borken, Bocholt, Dorsten, Rhede, Schermbeck, Stadtlohn, Südlohn, Heiden, Raesfeld, Gescher und Velen.

4.1.2 Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör

Das Einzugsgebiet und damit auch der Untersuchungsraum für das Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör unterscheidet sich deutlich von dem großräumig zu fassenden Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel. Für diese Sortimentsbereiche werden – auch aufgrund der deutlich stärker ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen – im Durchschnitt geringere Entfernungen zurückgelegt.

Zur Herleitung des Einzugsgebietes von Randsortimenten in Möbelhäusern hat Stadt + Handel Kundenbefragungen durchgeführt³.

Folgende Ergebnisse aus diesen Kundenbefragungen gehen in die Herleitung des Einzugsgebietes und Untersuchungsraumes des Randsortimentes ein:

- Der Anteil der Kunden, die Möbel gekauft haben, liegt bei den Möbelhäusern zwischen rd. 16 % und knapp 25 %. Es zeigt sich somit, dass – je nach Standort – nur jeder vierte bis sechste Kunde überhaupt Möbel eingekauft hat.
- Demgegenüber liegt der Anteil der befragten Kunden, die Randsortimente eingekauft haben, bei rd. 90 %.
- Rund zwei Drittel der befragten Kunden, die Randsortimente eingekauft haben, kommen aus einem Entfernungsbereich von maximal rd. 10 bis 12 km (Luftlinie) um den jeweiligen Befragungsstandort. Rund drei Viertel kommen aus einem Umkreis von rd. 15 Kilometern. Dahingegen beträgt dieser Anteil bei Möbeln ‚nur‘ 50 %.
- Rd. 85 % bis 92 % der Kunden, die Möbel eingekauft haben, wohnen in einem Umkreis von rd. 30 km um den jeweiligen Befragungsstandort.

Die Analyse der Wettbewerbsstrukturen verdeutlicht, dass sich das Haupteinzugsgebiet für das Randsortiment auf die Stadt Borken selbst bezieht. Der Untersuchungsraum (vgl. Abbildung 2) wird auf die Stadt Borken festgelegt. Mit der engeren Begrenzung des Untersuchungsraumes gegenüber dem weiträumigen Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel wird auch dem dieser Analyse zu Grunde liegende städtebauliche worst case Ansatz Rechnung getragen, da die potenziellen Umsatzumverteilungen auf einen begrenzten Raum übertragen werden und somit eine ‚Atomisierung‘ von Umsatzumverteilungseffekten vermieden wird.

Zur Herleitung des Untersuchungsraums für das untersuchungsrelevante Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör Kinderwagen werden – die Kundenbefragung ergänzend – folgende Kriterien betrachtet:

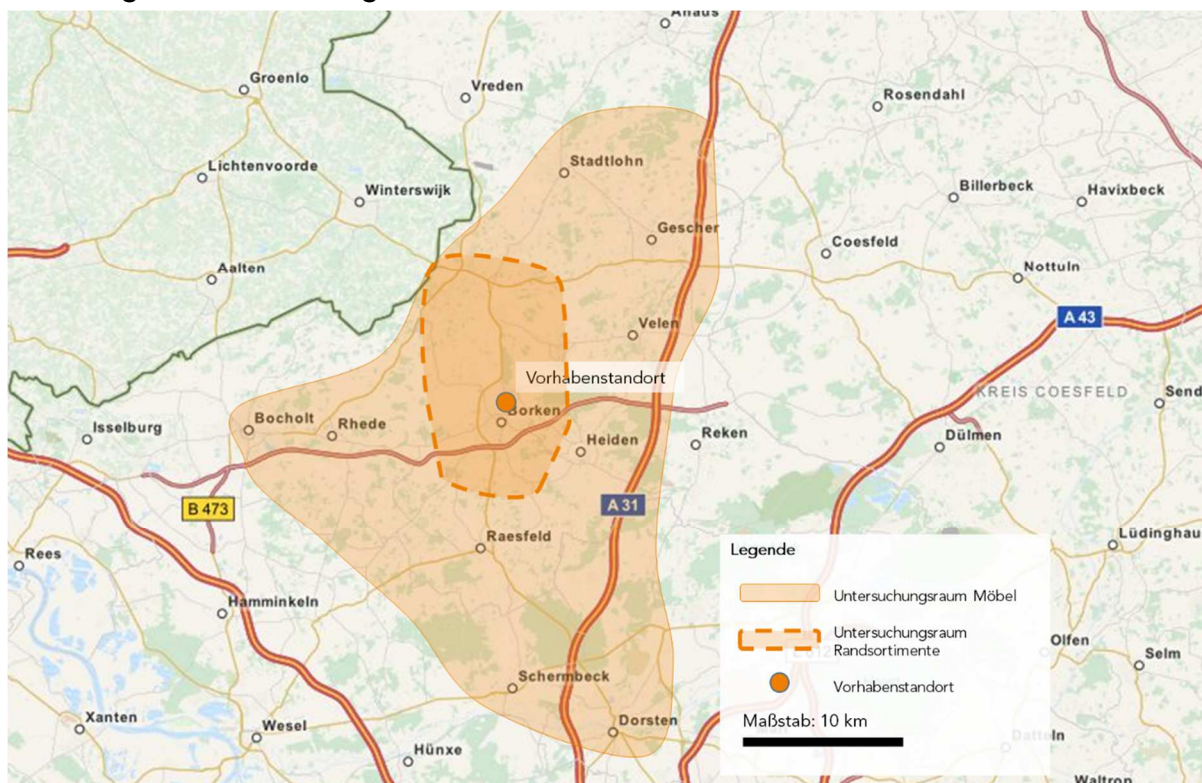
- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation;

³ Die Kundenbefragungen fanden 2007 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. Insgesamt wurden 1.800 Kunden in den Vorkassenzonen dreier Möbelmärkten befragt. Die Anteile der Geschlechter und Altersgruppen wurden bei der Befragung repräsentativ wiedergegeben. Die Kundenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft der Möbelmärkte. Der Kundenherkunftsermittlung lag im Sinne der Untersuchungsfragestellung insbesondere die These zu Grunde, dass sich das Einzugsgebiet des Hauptsortiments ‚Möbel‘ deutlich von den Einzugsgebieten der untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Randsortimente unterscheidet. Dies ist ein entscheidender Eingangsparameter bei der Modellberechnung zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (vgl. Kapitel 6) der Vorhaben in den jeweiligen Untersuchungsräumen. Demzufolge wurden das Einkaufsverhalten und die Kundenherkunft für folgende, üblicherweise in Möbelvollsortimentern angebotene Sortimentsgruppen differenziert abgefragt: Möbel/ Küchenmöbel; Einrichtungszubehör, Hausrat, GPK; Haus-, Bett-, Tischwäsche, Bettwaren; Gardinen, Stoffe; Teppiche (Einzeltware); Leuchten/ Lampen. Die Kunden wurden u. a. bezüglich der gekauften Sortimente sowie zu ihrer Herkunft (Postleitzahlen) befragt.

- Mikro- und makroräumliche Lage eines Standorts/ Agglomerationseffekte;
- Raumüberwindungswiderstände (sortimentsbezogen); Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts;
- Bekanntheitsgrad, Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts;

Die Lage im Stadtgebiet und in der Region einschließlich der dargestellten Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Borkens sowie über die Bundesstraßen 67 und 70 aus dem weiteren Umland.

Abbildung 2: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2 Wettbewerbssituation im jeweiligen Untersuchungsraum

Die Bestandsermittlung im Untersuchungsraum erfolgt vor dem Hintergrund der voran stehenden Aspekte (vgl. Kapitel 4.1) differenziert nach Zonen bzw. sortimentspezifischen Untersuchungsräumen.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente ergibt sich gemäß den voranstehenden Ausführungen eine zweigliedrige Bestandsermittlung im Untersuchungsraum (vgl. Abbildung 2):

- Der Untersuchungsraum für das Sortiment Möbel umfasst die Kommunen Borken, Bocholt, Dorsten, Rhede, Schermbeck, Stadtlohn, Südlohn, Heiden, Raesfeld, Gescher und Velen (s.o.). Die Zusammenstellung strukturprägender Daten erfolgt auf Basis vorliegender Bestandsdaten (u.a. Einzelhandelskonzepte, IHK Atlanten, Zeitschrift Möbelkultur, etc.).
- Im Untersuchungsraum für das Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör erfolgt ein Rückgriff auf den im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel 2009) erhobenen Einzelhandelsbestand in Borken, der mittels einer Desktop-Recherche überprüft wird.

Nachfolgend wird der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand in den relevanten Sortimentsbereichen dargestellt.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe in den Sortimenten Möbel, Babyartikel und Kinderwagen im Untersuchungsraum**

| Kommune | Möbel | |
|----------------|----------------------------------|---------------------|
| | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. Euro |
| Borken*** | 21.000 (inkl. Kerkfeld) | 25 |
| Bocholt | 29.000 | 40 |
| Dorsten | 69.000 | 83 |
| Rhede | 11.000 | 9 |
| Schermbeck | 4.000 | 4 |
| Stadtlohn | 31.000 | 31 |
| Südlohn | 2.000 | 2 |
| Velen | 2.000 | 2 |
| Gesamt* | 169.000 | 196 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelskonzepte der Kommunen (außer Stadt Velen: Schätzung); laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 1.000 m², bzw. 1,0 Mio. Euro gerundet; In den übrigen Kommunen des Untersuchungsraumes findet sich kein strukturprägendes Angebot;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

** Sortimentszusammenstellung hier im Hinblick der Vergleichbarkeit

*** hier nur Möbel

**Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe im Randsortimentsbereich
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in Borken**

| Kommune | Lage | GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. Euro |
| Borken | Innenstadtzentrum | 1.900 | 2,6 |
| | Nahversorgungszentrum Weseke | 100 | 0,2 |
| | Sonstige Lagen | 2800** | 3,3** |
| Gesamt * | | 4.800 | 6,1** |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09+10/2008, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
Werte auf 50 m², bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;
** inkl. Kerkfeld.

Im relevanten Möbelbereich haben sich nur geringfügige Veränderungen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2009 ergeben. Die Verkaufsfläche hat um rd. 1.000 m² (somit rd. 5 %) zugenommen.

Im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör haben sich verkaufsflächen- und umsatzbezogen nur geringfügige Veränderungen seit 2009 ergeben.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimenten stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Einwohner und Kaufkraft in den relevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum

| Kommune | Einwohner | Möbel | GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör |
|---------------|----------------|-------------|---|
| Borken | 41.600 | 12,4 | 2,7 |
| Dorsten | 76.100 | 23,5 | Untersuchungsraum für das Sortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör umfasst nur das Gebiet der Stadt Borken |
| Velen | 13.000 | 3,7 | |
| Raesfeld | 11.000 | 3,3 | |
| Südlohn | 9.000 | 2,6 | |
| Heiden | 8.300 | 2,5 | |
| Bocholt | 73.100 | 21,9 | |
| Rhede | 19.100 | 5,7 | |
| Schermbeck | 14.200 | 4,7 | |
| Stadtlohn | 20.500 | 5,9 | |
| Gescher | 17.000 | 4,7 | |
| SUMME* | 302.800 | 90,7 | |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH Köln 2013; Einwohnerzahlen Angaben der Städte (Stand 2010 - 2013);
 Werte auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.

Die möbelrelevante Kaufkraft in Borken ist seit 2009 um rd. 0,5 Mio. Euro moderat angestiegen. Die Kaufkraft für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Borken ist seit 2009 dahingehend rückläufig (minus rd. 0,4 Mio. Euro).

Der im Sinne der Untersuchungsfragestellung besonders relevante Zentralitätswert für den Bereich Möbel hat sich demnach seit 2009 trotz leicht gestiegener Verkaufsflächen etwas verringert. Die Zentralität liegt bei rd. 201 % (im Jahre 2009: 204 %).

4.4 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Der Untersuchungsraum für das Randsortiment unterscheidet sich deutlich von dem großräumig zu fassenden Untersuchungsraum für das Hauptsortiment Möbel. Für das Randsortiment werden – auch aufgrund der deutlich stärker ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen – im Durchschnitt geringere Entfernungen zurückgelegt. Die Analyse der Wettbewerbsstrukturen verdeutlicht, dass sich das Haupteinzugsgebiet für das Randsortiment überwiegend auf die Stadt Borken selbst bezieht.
- Im jeweiligen Untersuchungsraum wird ein Umsatz von (jeweils inkl. Kerkfeld) rd. 195 Mio. Euro (Hauptsortiment Möbel), bzw. rd. 6,1 Mio. Euro (Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) durch die untersuchten Bestandstrukturen per anno generiert. Letzterer wird etwa hälftig innerhalb, bzw. außerhalb zentraler Versorgungsbereiche generiert.

- Der Untersuchungsraum weist für den Sortimentsbereich Möbel eine Kaufkraft von rd. 90,7 Mio. Euro, der für den Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör rd. 2,7 Mio. Euro auf.
- Die möbelrelevante Kaufkraft in Borken ist seit 2009 um rd. 0,5 Mio. Euro moderat angestiegen. Die Kaufkraft für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Borken ist seit 2009 dahingehend rückläufig (minus rd. 0,4 Mio. Euro).
- Der im Sinne der Untersuchungsfragestellung besonders relevante Zentralitätswert für den Bereich Möbel hat sich seit 2009 kaum verändert. Die Zentralität liegt trotz der leichten Verkaufsflächenausweitung im Möbelbereich bei knapp rd. 201 % (im Jahre 2009: 204 %).
- Die Entwicklung entspricht dem insb. im Möbelbereich seit mehreren Jahren erkennbaren Trend, Marktanteile und Versorgungsstrukturen durch eine Ausweitung von Verkaufsflächen zu sichern. Bisher ist dieser Trend in Borken jedoch – insbesondere im Vergleich zu dem deutschlandweiten Trend massiver Verkaufsflächenausweitungen im Möbelbereich – nur in moderater Form erkennbar.
- Insbesondere im Hinblick auf das landesplanerische Kongruenzgebot ist angesichts der o.g. Zentralitätswerte zu klären, ob die angestrebte Verkaufsflächenausweitung des Möbelhauses Kerkfeld versorgungsstrukturell negative Auswirkungen in Borken oder Umlandkommunen auslöst.

5 Vorhabendaten

In Borken wird eine Erweiterung des ansässigen Möbelhauses Kerkfeld von rd. 7.540 m² VKF auf rd. 10.700 m² VKF angestrebt.

Das Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Verkaufsflächenausprägung Möbel Kerkfeld vor und nach Erweiterung

| Sortimente | Zentrenrelevanz nach „Borkener Liste“ | VKF vor Erweiterung in m ² | VKF nach Erweiterung in m ² | Differenz in m ² * |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------|
| Möbel | nicht zentrenrelevant | 6.940 | 9.900 | + 2.960 |
| GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | zentrenrelevant | 370 | 620 | + 250 |
| Leuchten/ Lampen | zentrenrelevant | 110 | 20 | - 90 |
| Heimtextilien/ Gardinen | zentrenrelevant | 50 | 80 | + 30 |
| Sonstige | z.T. zentrenrelevant | 80 | 80 | + - 0 |
| Gesamt* | | 7.540 | 10.700 | +3.160 |

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet auf 10 m²;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Das Vorhaben verfügt damit überwiegend über nicht zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente werden nach der Erweiterung auf einer Verkaufsfläche von max. rd. 800 m² angeboten. Der Verkaufsflächenanteil geplanter zentrenrelevanter Sortimente beträgt damit nach Erweiterung rd. 7,5 % an der Gesamtverkaufsfläche.

Mittels eines Marktanteilsmodells wurde der Umsatz im Hauptsortiment Möbel ermittelt und durch die Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Borken und den Mikrostandort) plausibilisiert. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Borken;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandorts im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Straße/ Ahauser Straße (L581);
- Flächenleistung des Bestandsbetriebes;

- Branchenübliche Flächenleistung Möbelmärkte⁴.

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 | Möbelhaus vor Erweiterung | | | Möbelhaus nach Erweiterung | | | Umsatzsteigerung* |
|-----------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|---|---|-----------------------------------|--------------------|
| | VKF in m ² | Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF | Umsatz in Mio. Euro p. a. | VKF in m ² (davon Erweiterung) | Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF | Umsatzprognose in Mio. Euro p. a. | |
| Möbel | 6.940 | ~ 1.400 | 9,7 | 9.900 (+2.960) | ~ 1.400 – 1.500 | 13,9 – 14,9 | + 4,2 – 5,2 |
| GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | 370 | ~ 1.300 | 0,5 | 620 (+ 250) | ~ 1.300 – 1.400 | 0,8 – 0,9 | + ~ 0,4 |
| Leuchten/ Lampen | 110 | ~ 2.600 | 0,3 | 20 (- 90) | ~ 2.600 – 2.700 | <0,1 | - ~ 0,2 |
| Heimtextilien/ Gardinen | 50 | ~ 1.900 | 0,1 | 80 (+ 30) | ~ 1.900 – 2.000 | ~ 0,2 | + ~ 0,1 |
| Sonstige | 80 | ~ 2.000 | 0,2 | 80 (+- 0) | ~ 2.000 – 2.100 | ~ 0,2 | < 0,1 |
| Gesamt * | 7.540 | ~ 1.400 | 10,7 | 10.700 (+3.160) | 1.400 – 1.500 | 15,2 – 16,2 | + 4,6 – 5,7 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers (Verkaufsflächen), Marktanteilskonzept und Plausibilisierung durch laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (Flächenproduktivitäten); Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Untersuchungsraums sowie der sehr verkehrsgünstigen Lage, wird für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums ein umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. von 10 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens angenommen.

⁴ Flächenleistung nach **BBE München** (2011): *Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010*, München: Wohnkaufhäuser (> 20.000 m² VKF): 1.100 – 1.200 – 1.300 Euro/ m² VKF (MIN – Ø - MAX) Mitnahmemöbelhäuser: 1.000 – 1.150 – 1.300 Euro/ m² VKF (MIN – Ø - MAX).

Tabelle 6: Im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bezogen auf die Sortimente mit einem prognostiziertem Mehrumsatz)

| Sortiment | zusätzlicher Umsatz in Mio. Euro | Im Untersuchungsraum bzw. für erfasste Bestandsstrukturen umsatzumverteilungsneutraler Anteil | | Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p. a. |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|--------------|---|
| | | in % | in Mio. Euro | |
| Möbel | 4,2 – 5,2 | 10 % | 0,4 – 0,5 | 3,6 – 4,4 |
| GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | ~ 0,4 | 10 % | < 0,1 | 0,3 – 0,4 |
| Heimtextilien/ Gardinen | ~ 0,1 | 10 % | < 0,1 | ~ 0,1 |
| Sonstige | < 0,1 | 10 % | < 0,1 | < 0,1 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Aufgrund der durch die Erweiterung gestiegenen Gesamtattraktivität des Betriebes ist auch für die sonstigen Sortimente, die nicht erweitern, eine Steigerung der Flächenproduktivität zu erwarten. Der Umsatzzuwachs erreicht jedoch (mit Ausnahme des Sortimentsbereiches GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) keine relevante Größenordnung.

Negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder Nachbargemeinden sind aus fachgutachterlicher Sicht daher in diesen Sortimentsbereichen nicht zu erwarten. Im Weiteren werden diese Sortimente daher nicht detailliert betrachtet.

Für die geplanten Erweiterungen um insgesamt rd. 3.160 m² VKF ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Erweiterung 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 können⁵. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebs wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Betriebs an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass am Standort nach der Erweiterung eine im Vergleich zur heutigen Flächenproduktivität leicht niedrigere bis gleichbleibende 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 – aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in der Region – ausgegangen werden. Insbesondere ist bei einer Erweiterung von rd. 2.960 m² VKF im Sortimentsbereich Möbel bei einer Bestandsverkaufsfläche von dann immer noch – verglichen mit anderen vollsortimentierten Möbelmärkten im Untersuchungsraum und darüber hinaus – unterdurchschnittlichen rd. 9.900 m² in diesem Sortimentsbereich davon auszugehen, dass durch die Erweiterung v. a. eine bessere Warenpräsentation erreicht werden wird, nicht jedoch eine grundsätzliche Ausweitung des Einzugsgebiets.

Für die bestehende Verkaufsfläche ist unter Beachtung der Aspekte

- des leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in Borken sowie in Teilen des Untersuchungsraums,
- der branchenübliche Flächenleistung des Möbeleinzelhandels (s.o.),
- der guten Verkehrslage des Standorts,
- der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und
- des bereits innerhalb der Wettbewerbsstrukturen etablierten Standorts

die in Tabelle 5 dargestellte Umsatzschätzung zugrunde zu legen.

6 Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens

Die Ermittlung der durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Hauptsortiment Möbel, sowie im Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör 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 in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt. Somit können die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO dahingehend qualifiziert werden, ob aus diesen mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf Standortstrukturen in Borken oder in Nachbarkommunen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimente erfolgt eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch ein gravitationsbasiertes, absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell auf Grundlage von Huff.

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Hauptsortiment Möbel)

Als wichtige Eingangsgröße dienen die prognostizierten Soll-Umsatzvolumen (absatzwirtschaftliche Volumen) der prüfungsrelevanten Sortimente. Hierzu werden realistischer Weise zu erwartende Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

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

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist ein wesentlicher Schritt zur Vorbereitung der Modellberechnungen. Die Ableitung erfolgte v. a. unter Berücksichtigung der den Untersuchungsraum begrenzenden Konkurrenzstandorte sowie der Beachtung sortimentspezifischen Einkaufsverhaltens und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandorts.

Eingangswerte der Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten der geplanten Einzelhandelsbetriebe auch die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente in den jeweiligen Untersuchungsräumen, d. h. die ermittelten sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten und die daraus resultierenden Umsatzschätzungen. Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Hauptsortiment Möbel stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe im Hauptsortiment Möbel im Untersuchungsraum

| Kommune | Möbel | | |
|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. Euro | Einzelhandelszentralität aktuell |
| Borken | 21.000 | 25 | ~ 200 % |
| Bocholt | 29.000 | 40 | 184 % |
| Dorsten | 69.000 | 83 | ~ 350 % |
| Rhede | 11.000 | 9 | 178 % |
| Schermbeck | 4.000 | 4 | 99 % |
| Stadtlohn | 31.000 | 31 | 444 % |
| Südlohn | 2.000 | 2 | 80 % |
| Velen | 2.000 | 2 | ~ 50 % |
| Gesamt* | 169.000 | 195 | |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelskonzepte der Kommunen (außer Stadt Velen: Schätzung; Zentralität Dorsten/ Velen: Eigene Abschätzungen; für Borken: aktuelle Berechnung); laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; in den übrigen Kommunen des Untersuchungsraumes kein strukturprägender Bestand; Werte auf 1.000 m², bzw. 1,0 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

Innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung werden auch die Gesamtattraktivität der Wettbewerbsstandorte sowie der individuelle Beeinträchtigungsgrad der Wettbewerbsstandorte berücksichtigt. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Gesamtverkaufsfläche, Branchenmix, Aufenthaltsqualität;
- Agglomerationswirkung;
- Wettbewerbsüberschneidung/ Systemähnlichkeit;
- Weitere Standortrahmenbedingungen wie die Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Außenwirkung etc.

Die sich aus diesen vorbereitenden Schritten ergebenden Kennwerte werden jeweils differenziert nach Sortimentsgruppen und Standorten und unter Berücksichtigung der Raumwiderstände⁶ aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes, absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt. Dabei werden auch mögliche Kopplungswirkungen zwischen den geplanten Einzelhandelsbetrieben und den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den strukturprägenden Angebotsstandorten berücksichtigt.

⁶ Fahrzeitdistanzen.

Es sei darauf hingewiesen, dass Stadt + Handel die so genannte Systemähnlichkeit bestehender Angebotsformen in allen Berechnungsschritten für die geplanten Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt.⁷

Der prognostizierte Umsatz der einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche wird nicht als Ganzes in die Berechnung der Umsatzumverteilung eingestellt, da eine Streuung über den jeweiligen Untersuchungsraum hinaus besteht (vgl. Kapitel 5). Dies ist insofern bedeutsam, da ein Eingangsparameter für die Berechnung der Umsatzumverteilung die Höhe des anzunehmenden Umsatzes der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche der geplanten Einzelhandelsbetriebe ist, der auf Standorte außerhalb der Angebotsstandorte der jeweiligen Untersuchungsräume umverteilt wird.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Tabelle 8: Umsatzumverteilung Möbel

| Kommune | Umsatzumverteilung Sortiment Möbel | |
|---|------------------------------------|--------------|
| | in Mio. Euro | in % |
| Borken | 1,2 – 1,4 | 7 – 9 |
| Bocholt | 0,5 – 0,7 | 1 – 2 |
| Dorsten | 0,9 – 1,2 | ~ 1 |
| Rhede | 0,2 – 0,3 | ~ 3 |
| Schermbek | ~ 0,1 | ~ 2 |
| Stadtlohn | 0,7 – 0,9 | 2 - 3 |
| Südlohn | ~ 0,1 | ~ 2 |
| Velen | ~ 0,1 | ~ 2 |
| Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz | 0,4 – 0,5 | - |
| Gesamt** | 4,2 – 5,2 | 2 - 3 |

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Auswertung der Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (unter 0,05 Mio. Euro);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

⁷ Die Systemähnlichkeit bezieht sich sowohl auf die Angebotsform, Betriebstypik sowie Sortiments- und Qualitätsausrichtung

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör)

Im Zuge der Erweiterung des Möbelhauses Kerkfeld soll auch das Randsortiment GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör um rd. 250 m² VKF erweitert werden. Bei den übrigen Randsortimenten sind die Erweiterungen prozentual wie auch absolut als geringfügig einzuschätzen, so dass absatzwirtschaftliche oder städtebauliche Auswirkungen in diesen Sortimentsbereichen absehbar nicht resultieren.

Im Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sind die Erweiterungen ebenfalls absolut gering, so dass Auswirkungen absehbar nur in Borken, nicht jedoch in Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle stellt den Einzelhandelsbestand im untersuchungsrelevanten Randsortiment dar:

Tabelle 9: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe im Randsortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in Borken

| Kommune | Lage | GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | | Verkaufsfläche in m ² | Umsatz in Mio. Euro |
| Borken | Innenstadtzentrum | 1.900 | 2,6 |
| | Nahversorgungszentrum Weseke | 100 | 0,2 |
| | Sonstige Lagen | 2800** | 3,3** |
| Gesamt * | | 4.800** | 6,1** |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09+10/2008, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

Werte auf 50 m², bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

** inkl. Kerkfeld

Die Umsatzumverteilungen für den Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör werden in der folgenden Tabelle für das Erweiterungsvorhaben dargestellt.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Randsortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in Borken

| Kommune | Lage | Umsatzumverteilungen Sortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | |
|---|------------------------------|--|--------------|
| | | in Mio. Euro | in % |
| Borken | Innenstadtzentrum | ~ 0,1 | ~ 4 |
| | Nahversorgungszentrum Weseke | * | * |
| | Sonstige Lagen | ~ 0,2 | 7 – 8 |
| Für Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Umsatz | | < 0,1 | |
| Gesamt * | | ~ 0,4 | 6 – 7 |

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2014 auf Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09+10/2008, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (unter 0,05 Mio. Euro);
 ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.3 Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Bestandsstrukturen

Die ermittelten Umsatzumverteilungswerte bleiben im Bereich des **zentrenrelevanten Randsortiments GPK/ Hausrat /Einrichtungszubehör** in einem moderaten Bereich (bis zu max. 4 % zu Lasten der Borkener Innenstadt). Nachweisbare Auswirkungen außerhalb von Borken sind nicht zu erwarten. Höhere Werte erreichen lediglich die Umsatzumverteilungen auf Bestandsstrukturen die sonstigen Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) (rd. 0,2 Mio. Euro, bzw. rd. 7 – 8 %). Diese Umsatzumverteilungen betreffen damit Betriebe in dezentralen Lagen, bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente in Borken. Negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/ oder zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden sind damit nicht zu erwarten.

Messbare Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche in den sonstigen **zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen** sind angesichts der geplanten sehr geringfügigen VKF-Veränderungen nicht zu erwarten.

6.4 Auswirkungen im Bereich der Versorgungsstrukturen im Bereich Möbel

Im nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimentsbereich Möbel sind Umsatzumverteilungen von 1,2 – 1,4 Mio. Euro, bzw. 7 – 9 % in Borken zu erwarten. Angesichts der mit dem Vorhaben

einhergehenden Stärkung eines strukturprägenden Anbieters in Borken und der gleichzeitig noch als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind diese Auswirkungen aus versorgungsstruktureller Sicht zu vertreten. Vorhabenbedingte Marktaufgaben sind nicht zu erwarten.

Bei dem Standort Kerkfeld handelt es sich desweiteren um einen Standort innerhalb eines Positivbereiches (Sonderstandort) für entsprechende nicht-zentrenrelevante Entwicklungen, so dass die angestrebten räumlichen Versorgungsstrukturen in Borken durch die Erweiterung entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen manifestiert und gesichert werden.

Die Auswirkungen zu Lasten von Umlandkommunen fallen gering aus (max. 2 bis 3 %) und betreffen vor allem die Kommunen, welche über eine sehr hohe Zentralität im Sortimentsbereich Möbel von deutlich über 100 % verfügen. Diese Zentralitäten sinken vorhabenbedingt nur marginal und verbleiben über 100 %. Die dortigen Angebotsstrukturen sind sehr attraktiv, so dass die geringen Umsatzumverteilungen nicht zu Marktaufgaben führen werden.

Insgesamt werden die in der Region etablierten Versorgungsstrukturen im Möbelbereich demnach durch das Planvorhaben nicht wesentlich tangiert und keinesfalls verschlechtert. Im Hinblick auf Borken trägt das Vorhaben vielmehr zu einer nachhaltigen Stärkung der Versorgungsstrukturen im Möbelbereich bei.

Durch die geplanten Maßnahmen werden vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und/oder Versorgungsstrukturen

- durch die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel und
- die Verkaufsflächenerweiterung in den Randsortimentsbereichen (insbesondere GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör)

nicht erfolgen.

6.5 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 Möbel Kerkfeld 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 Standort Möbel Kerkfeld in Borken befindet sich gemäß geltendem Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches, im künftigen Regionalplan innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches. Das Vorhaben ist damit kongruent zum Integrationsgebot.

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

→ Dem Beeinträchtungsverbot wird mit Verweis auf die Berechnungen in Kapitel 6.1 und 6.2 entsprochen.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

→ Das Kernsortiment des Betriebes Möbel Kerkfeld in Borken ist das Möbelsortiment. Die Kaufkraft für den Sortimentsbereich Möbel⁸ in Borken beträgt aktuell rd. 12,3 Mio. Euro. Die Umsatzprognose für den Standort Möbel Kerkfeld in Borken beträgt (nach Erweiterung) rd. 13,9 – 14,9 Mio. Euro im Sortimentsbereich Möbel. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation für den Sortimentsbereich Möbel beträgt rd. 113 – 121 %. Der Vorhabenumsatz überschreitet damit die sortimentspezifische Kaufkraft Borkens.

→ **Der prognostizierte Umsatz im Sortimentsbereich Möbel überschreitet damit die in Borken vorhandene Kaufkraft. Der abwägungsrelevante Grundsatz 4 würde damit nicht erfüllt.**

Folgende Argumente sind im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der Überschreitung der Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Möbel anzuführen:

- Es resultieren durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (s.o.).
- Das Vorhaben ist in seiner Dimensionierung deutlich kleiner als weitere aktuelle Planungen bzw. genehmigten Vorhaben in der Region bzw. in Nordrhein-Westfalen. Es

⁸ Inkl. Bad- / Garten- und Büromöbel.

ist vor dem Hintergrund der bereits existierenden Verkaufsflächen und darüber hinausgehenden Erweiterungsbestrebungen von Möbelmärkten in der Region auf die Standortsicherung ausgerichtet.

- Die Erweiterung im Möbelbereich bewegt sich mit 14 % in Relation zu den bestehenden Möbelverkaufsflächen in Borken in einem moderaten Rahmen. In Relation zu den bestehenden Verkaufsflächen im Untersuchungsraum sind es lediglich rd. 1,5 %.
- Die Borkener Zentralität im Möbelbereich wird nach Erweiterung des Planvorhabens um rd. 24 % auf dann rd. 225 % ansteigen. Gleichzeitig wird es zu einem Zentralitätsverlust in den Nachbarkommunen kommen, welcher sich etwa wie folgt darstellt:

Tabelle 11: Vorhabenbedingte Entwicklung der Einzelhandelszentralitäten in Borken und in Nachbarkommunen (bezogen auf Möbel)

| Stadt | Einzelhandelszentralität <u>vor</u> Erweiterung Kerkfeld | Einzelhandelszentralität <u>nach</u> Erweiterung Kerkfeld |
|-------------|--|---|
| Borken** | ~ 200 % | ~ 225 % |
| Bocholt | ~ 184 % | ~ 181 % |
| Dorsten | ~ 350 % | ~ 345 % |
| Rhede | ~ 178 % | ~ 174 % |
| Schermbbeck | ~ 99 % | ~ 97 % |
| Stadtlohn | ~ 444 % | ~ 431 % |
| Südlohn | ~ 80 % | ~ 78 % |
| Velen | ~ 50 % | ~ 48 % |

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2014.

- Die Umsatzumverteilungen betreffen überwiegend Standorte mit einer Einzelhandelszentralität von deutlich über 100 %. Zu benennen sind hier Bocholt, Dorsten, Rhede und Stadtlohn. Auch monetär sind diese Standorte überproportional betroffen.
- Das Vorhaben wirkt sich demnach überproportional stark auf die dortigen systemähnlichen großen Anbieter (Möbelvollsortimenter und Wohnkaufhäuser) aus. Die Zentralität an diesen Standorten bzw. Kommunen wird aber weiterhin deutlich über 100 % liegen, die Existenz der dortigen Anbieter ist nicht gefährdet. Somit ist auch die dortige Versorgungsstruktur nicht gefährdet. Im Vergleich der Zentralitäten in den Kommunen mit größerem Möbelangebot wird sich Borken auch nach Erweiterung des Möbelhauses im Mittelfeld einordnen (in der Spannweite zwischen 174 % und 431 %).
- Gleichzeitig sind die überwiegend ‚kleinteiligen‘ Möbelstandorte in Schermbbeck, Südlohn und Velen eher gering betroffen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen fallen gering aus (max. 0,1 Mio. Euro je Kommune, 2 % bis max. 3 %) und führen auch nur zu sehr geringen, z. T. kaum messbaren Zentralitätsrückgängen. Es ist nicht zu erwarten, dass die dortigen – überwiegend auf die lokale Versorgung und/oder spezielle

Zielkunden ausgerichteten Anbieter angesichts der dargestellten geringen Beeinträchtigung in ihrer Existenz gefährdet sind.

- Das Vorhaben ist im Zusammenspiel mit den weiteren großen Möbelmärkten der Region eine wichtige Versorgungsoption auch für die Bürger in Nachbarkommunen ohne ein entsprechendes vollsortimentiertes Angebot. Insofern ist der langfristige Fortbestand auch unter Nahversorgungsgesichtspunkten für die Nachbarkommunen von Bedeutung.
 - Bzgl. der Überschreitung des im Einzelhandelskonzept dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sei ergänzend auf Kapitel 6.6 verwiesen.
 - Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens (je ca. 4 Minuten bis zur B67, bzw. B70) ist zudem als gut zu bewerten, so dass der durch die Erweiterung induzierte Mehrverkehr abgewickelt werden kann.
- ➔ **Das Vorhaben widerspricht somit letztlich trotz der Überschreitung der Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht der Intention des Grundsatzes 4, der eine möglichst verbrauchernahe Versorgung, auch im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, und eine verkehrsmindernde Versorgung zugrunde liegt. Es resultieren durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Möbelbereich.**

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

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

und

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- ➔ Die Verkaufsfläche der geplanten zentrenrelevanten Sortimente beträgt nach Erweiterung mit 800 m² rd. 7,5 % (vgl. Kapitel 5). Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente bleibt damit sowohl unterhalb der 10 %-Schwelle wie auch unterhalb der 2.500 m² VKF. Das Vorhaben ist damit kongruent zu Ziel 5 und Grundsatz 6.

→ Eine Zuordnung des zentrenrelevanten Randsortimentsbereiches zum Hauptsortiment kann als gegeben angesehen werden, da Typik und Ausprägung der Randsortimente im Vergleich zum heutigen Stand beibehalten werden soll.

Fazit zur Einordnung des Vorhabens in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Das Vorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen 1, 3 und 5, sowie zu Grundsatz 6 des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Hinsichtlich des abwägungsrelevanten Grundsatzes 4 überschreitet das Vorhaben im Sortiment Möbel die Umsatz-Kaufkraft-Relation. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben dennoch nicht der Intention des Grundsatzes 4 widerspricht, da keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung resultieren und der induzierte Mehrverkehr aufgrund der guten Verkehrsanbindung abgewickelt werden kann. Demnach liegen für das Vorhaben begründete Argumente für ein Abweichen von *4 Grundsatz des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel* vor.

6.6 Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel 2009)

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken (Stadt + Handel 2009) werden Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt. Folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung sollen verfolgt werden (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken 2009, S. iii):

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung auch in abgesetzten Ortsteilen,
- die ausgewogene Entwicklung von ergänzenden Sonderstandorten (primär im Gewerbegebiet-Ost)

Unter Berücksichtigung dieser Ziele wurde ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept erarbeitet. Folgende Vorgaben sind für das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben relevant:

Ansiedlungsleitsätze

Im Hinblick auf die vorliegende Analyse sind insbesondere die Leitsätze II und IV von Bedeutung (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Borken 2009, S. 133 ff.).

- Leitsatz II:
Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

Gemäß Leitsatz II soll die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der Zentren maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. max. 800 m² betragen. Dies ist beim vorliegenden Vorhaben der Fall (vgl. Kapitel 5).

Die Obergrenzen für einzelne Sortimente sind an den Innenstadtstrukturen zu orientieren. Hierfür finden sich im Anhang des Einzelhandelskonzeptes Orientierungswerte. Ziel hierbei ist es, dass die zentrenrelevanten Randsortimente kein eigenständiges Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum oder dem Nebenzentrum und keinen eigenständigen Fachgeschäft- bzw. Fachmarktcharakter gewinnen können (vgl. ebenda).

Tabelle 12: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums von Borken

| Hauptbranche Betrieb | Anzahl Betriebe | Ladenlokalgröße | | | | | | VKF Durchschnitt |
|--|-----------------|--|-----|-----|--|-------|-------|------------------|
| | | 3 kleinste Betriebe (VKF in m ²) | | | 3 größte Betriebe (VKF in m ²) | | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 17 | 20 | 20 | 20 | 60 | 280 | 4.890 | 340 |
| Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken | 12 | 50 | 60 | 60 | 250 | 250 | 740 | 170 |
| PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher | 11 | 20 | 30 | 50 | 190 | 210 | 300 | 110 |
| Bekleidung, | 39 | 30 | 40 | 50 | 1.380 | 1.400 | 1.810 | 250 |
| Schuhe/ Lederwaren | 8 | 40 | 50 | 100 | 360 | 590 | 690 | 260 |
| GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | 10 | 30 | 40 | 80 | 190 | 220 | 340 | 150 |
| Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente | 6 | 60 | 60 | 90 | 120 | 270 | 380 | 160 |
| Sportartikel/ Fahrräder/ Camping | 3 | 50 | 190 | - | - | - | 1.000 | 410 |
| Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik | 14 | 20 | 30 | 40 | 120 | 120 | 170 | 70 |
| Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz | 2 | 20 | - | - | - | - | 50 | 40 |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 1 | - | - | - | - | - | 80 | 80 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 1 | - | - | - | - | - | 50 | 50 |
| Neue Medien/ Unterhaltungselektronik | 13 | 20 | 30 | 30 | 70 | 80 | 110 | 50 |
| Uhren/ Schmuck | 9 | 30 | 30 | 40 | 50 | 70 | 120 | 50 |

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Seite II.

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör strebt der Vorhabenträger eine Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt rd. 250 m² auf insgesamt rd. 620 m² VKF an.

Lt. Tabelle 12 liegt der Orientierungswert für den Sortimentsbereich bei rd. 150 m² VKF. Der Orientierungswert wird damit heute (Bestand rd. 370 m² VKF) und auch zukünftig überschritten. Eine Überschreitung des Wertes ist möglich, sofern im Einzelfall die städtebauliche und landesplanerische Unbedenklichkeit nachgewiesen wird (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Seite II). Diese ist gegeben (vgl. Kapitel 6.3 und 6.5).

- Leitsatz IV:
Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und am dafür ausgewiesenen Sonderstandort.

Der Vorhabenstandort befindet sich am für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesenen Standort Gewerbegebiet Ost. Das Vorhaben entspricht damit Leitsatz IV.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Zentralität im Hauptsortiment Möbel lag gem. EHK mit der Verkaufsfläche vor Erweiterung bereits bei rd. 204 % (aktuell rd. 201 %) und damit oberhalb der Zielzentralität (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Borken

| Warengruppe | | VKF in m ² | |
|---|------------------|-----------------------|--|
| Zielzentralität: 100% | 2014 | 2019 | |
| Nahrungs- und Genussmittel (NuG) | 100 - 500 | 200 - 1.000 | |
| Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken | 100 - 200 | 200 - 400 | |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 100 | 100-200 | |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher | 0 - 100 | 100 - 200 | |
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 300 - 900 | 500 - 1.800 | |

| Warengruppe | VKF in m ² | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 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 |
| Pflanzen/ Gartenbedarf | 300 - 600 | 400 - 1.100 | 300 - 600 | 400 - 1.100 |
| Baumarktsortiment i.e.S. | 500 - 1.300 | 700 - 2.400 | 2.000 - 2.800 | 2.200 - 3.900 |
| 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 |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 1.700 - 3.300 | 2.100 - 5.600 | 3.300 - 4.900 | 3.700 - 7.200 |
| Medizinische und orthopädische Artikel/Optik | 0 - 100 | 0 - 100 | 0 - 100 | 0 - 100 |
| Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz | 100 - 200 | 200 - 300 | 200 - 300 | 300 - 400 |
| Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | 100 | 100 - 200 | 100 | 100 - 200 |
| Möbel | 100 - 300 | 100 - 500 | 100 - 300 | 100 - 500 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 500 - 600 | 600 - 700 | 700 - 800 | 800 - 900 |
| Neue Medien/ Unterhaltungselektronik | 1.500 | 1.500 - 1.600 | 1.700 | 1.700 - 1.800 |
| Uhren/ Schmuck | - | - | - | - |
| Sonstiges | 0 - 100 | 0 - 100 | 0 - 100 | 0 - 100 |
| langfristiger Bedarfsbereich | 2.300 - 2.900 | 2.500 - 3.500 | 2.800 - 3.400 | 3.000 - 4.000 |
| Gesamt | 4.300 - 7.100 | 3.100 - 10.900 | 6.400 - 9.200 | 7.200 - 13.000 |

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken 2009, Seite 80.

Im Sortimentsbereich Möbel wurden im EHK absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in einer Größenordnung von bis zu zusätzlichen 500 m² bis zum Jahr 2019 aufgezeigt (vgl. EHK, Seite 80). Das Erweiterungsvorhaben übersteigt damit den Entwicklungsrahmen (+rd. 2.820 m² VKF).

Lt. Einzelhandelskonzept „kann und soll der ermittelte Entwicklungsrahmen grundsätzlich keine ‚Grenzen der Entwicklung‘ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die den

absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Borken korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.“ (vgl. EHK Seite 81).

Der Vorhabenstandort befindet sich am stadtentwicklungspolitisch gewünschten Sonderstandort Gewerbegebiet Ost und korrespondiert mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Zudem ist das Vorhaben geeignet, vor dem Hintergrund der Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Möbelhäusern in der Region, zu einer Standortsicherung beizutragen.

Folgende Argumente können im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der Überschreitung der Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Möbel angeführt werden:

- Das Vorhaben ist in seiner Dimensionierung deutlich kleiner als weitere aktuelle Planungen bzw. genehmigten Vorhaben in der Region bzw. in Nordrhein-Westfalen. Es ist vor dem Hintergrund der Erweiterungsbestrebungen von Möbelmärkten in der Region, auf die Standortsicherung ausgerichtet.
- Es hat sich gezeigt, dass trotz einer leicht gestiegenen Verkaufsfläche im Möbelbereich die Zentralität Borkens leicht rückläufig war. Grund sind u.a. vermehrte Abflüsse in die großen Anbieter im Umland. Ohne eine Marktanpassung der Anbieter in Borken ist von einer in der Zukunft weiterhin sinkenden Zentralität auszugehen. Dem kann das Planvorhaben grundsätzlich entgegenwirken.
- Die im Einzelhandelskonzept benannte Zielzentralität ist insbesondere für den Möbelbereich als grober Anhaltswert zu verstehen. Angesichts der Konzentration der Verkaufsfläche auf einige wenige Anbieter ist die Zentralität maßgeblich abhängig von dem Fortbestand eben dieser Anbieter. Möbel Kerkfeld vereint bereits heute rd. 1/3 der Borkener Möbel-Verkaufsflächen auf sich (inkl. dem benachbarten Skurios nahezu 50 %). Die im Einzelhandelskonzept benannte Zielzentralität sollte jedoch gerade nicht den Fortbestand dieser strukturprägenden Angebotsstandorte gefährden. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung des Möbelmarktes Kerkfelds im Hinblick auf die Bestandssicherung im Kontext der regionalen Wettbewerbsstrukturen als geeignete Maßnahme anzusehen.
- Es resultieren durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgungsstrukturen in Borken. Vielmehr würde ein wichtiger Bestandteil des Borkener Möbeleinzelhandels gestärkt: Es handelt sich um den einzigen Möbelvollsortimenter in Borken, der im Hinblick auf die Eigenversorgung der Borkener eine hohe Bedeutung hat. Ohne den Möbelmarkt Kerkfeld und den benachbarten Skurios läge die Zentralität Borkens unter 100 % im Möbelbereich. Die künftige Zentralität liegt mit 225 % zwar erwartungsgemäß über der im Einzelhandelskonzept benannten Spannweite von rd.

120 % bis 130 %, jedoch in einem eher noch moderaten Bereich im Vergleich mit den Nachbarkommunen mit ausgeprägtem Möbelangebot.

- Der Planstandort liegt an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort innerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandortes. Für diese Positivbereiche wird ein Überschreiten etwaiger Verkaufsflächenanhaltswerte bereits im Einzelhandelskonzept als grundsätzlich möglich beschrieben (s.o.).
 - Die Umsatzumverteilungen außerhalb Borkens betreffen überwiegend Standorte mit einer Einzelhandelszentralität von deutlich über 100 %. Die dortige Zentralität wird weiterhin über 100 % liegen. In den Nachbarkommunen sind weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnortnahen Versorgungsstrukturen gefährdet (s.o.).
- **Trotz der mit dem Vorhaben aufgrund der Überschreitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einhergehenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Borken und Nachbarkommunen sind versorgungsstrukturell negative Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelskonzepts nicht auszumachen. Vielmehr liefert das Vorhaben einen positiven Beitrag im Kontext einer ausgewogenen und langfristig attraktiven Einzelhandelsentwicklung in Borken.**
- **Die Erweiterung im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör liegt innerhalb des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.**

Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost

Der Sonderstandort dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Zum Schutz der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Sonderstandort begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Borken, Seite 116).

Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Möbel steht damit dem Einzelhandelskonzept nicht entgegen. Zentrenrelevante Sortimente werden nur als Randsortiment angeboten. Der Verkaufsflächenanteil dieser Sortimente bleibt innerhalb der in Ansiedlungsleitsatz II definierten Verkaufsflächenobergrenzen von 800 m², bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Zudem führt die Verkaufsflächenerweiterungen im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich nicht zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 6.3).

Die Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente fällt mit 190 m² VKF insgesamt moderat aus. Die Relation der maximalen neuen Randsortimentsverkaufsfläche zur geplanten neuen Möbelverkaufsfläche (2.960 m² VKF) liegt bei nur 6,4 % und damit deutlich unterhalb von 10%.

Die gemäß Einzelhandelskonzept formulierte Reduktionsempfehlung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist regelmäßig auch mit den standort-, verkaufsflächen- und marktseitigen Erfordernissen der jew. am Sonderstandort gewünschten Anbieter zu spiegeln. Möbelmärkte sind am Standort stadtentwicklungspolitisch gewünscht. Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt gemäß der gutachterlichen Empfehlungen bei max. 800 m² VKF / somit 7,5 % der Gesamtverkaufsfläche und entspricht damit den weiteren Regelungen des Einzelhandelskonzepts. Der Randsortimentsanteil liegt damit im unteren Bereich üblicherweise üblicher Randsortimentsanteile in größeren Möbelmärkten. Eine weitere Reduktion würde aus fachlicher Sicht zu deutlich in das Ziel eingreifen, die langfristige Funktionsfähigkeit des Möbelmarktes sicherzustellen.

Das Erweiterungsvorhaben ist damit bei einer maximalen Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich von 800 m² – trotz Überschreitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens – kongruent zu den wesentlichen Inhalten, Zielen und Leitsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken (Stadt + Handel 2009).

7 Zusammenfassung

In Borken wird eine Erweiterung des ansässigen Möbelhauses Kerkfeld von 7.539 m² VKF auf 10.700 m² VKF angestrebt. Das zentrenrelevante Randsortiment soll dabei gemäß Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Borken (2009) von derzeit 600 m² VKF auf 800 m² VKF erweitert werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht vorhanden und nicht geplant. Die Erweiterung bezieht sich weit überwiegend auf das Kernsortiment „Möbel“ und ist damit gemäß „Borkener Liste“ nicht zentrenrelevant. Die nun konkret anstehende Erweiterung, für die bereits im Jahr 2003 Planungsrecht geschaffen worden war, konnte bislang aus betrieblichen Gründen nur teilweise umgesetzt werden. Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurden zwei Aspekte herausgestellt, die – insbesondere im Hinblick auf die Kongruenz zu Grundsatz 4 des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – eine vertiefende Betrachtung erfahren sollen. Zum einen werden Bedenken geäußert, dass die Planung dem Grundsatz 4 (Kongruenzgebot) zunächst nicht entspricht, da der Umsatz des Möbelhauses (im Kernsortiment) ggf. die in Borken zur Verfügung stehende sortimentsbezogene Kaufkraft übersteigt. Zudem weist die Bezirksregierung auf eine Divergenz zum Einzelhandelskonzept hin: *„In Tabelle 17 auf Seite 80 des Konzeptes sind Expansionsmöglichkeiten der Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente im Stadtgebiet von Borken aufgezeigt. Diese basieren bei Artikeln des langfristigen Bedarfsbereichs, zu denen Möbel gehören, auch für ein Mittelzentrum angemessenen Zielzentralitäten von 120 % (realistische Variante) bzw. 130 % (offensive Variante). Für das Sortiment Möbel ist danach bis zum Jahr 2014 eine Ausweitung der Verkaufsfläche um 100 bis 300 qm, bis zum Jahr 2019 um 100 bis 500 qm als absatzwirtschaftlich tragfähig dargestellt. Mit der Ausweitung um 1.730 qm² überschreiten Sie diese Menge erheblich.“*

Zur Bewertung des Erweiterungsvorhabens können im Rahmen folgende Sachverhalte angeführt werden:

- Aus der geplanten Maßnahmen resultieren keine vorhabenbedingten, wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche
 - durch die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um rd. 2.960 m² und
 - die Verkaufsflächenerweiterung in den Randsortimentsbereichen (insbesondere GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör).
- Das Vorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen 1, 3 und 5, sowie zu Grundsatz 6 des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Hinsichtlich des abwägungsrelevanten Grundsatzes 4 überschreitet das Vorhaben im Sortiment Möbel die Umsatz-Kaufkraft-Relation. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben dennoch nicht der Intention des Grundsatzes 4 widerspricht, da keine negativen städtebaulichen

⁹ Diese Stellungnahme bezog sich auf die zuvor angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche um insgesamt 1.730 m².

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung mit Möbelangeboten im Untersuchungsraum resultieren und der induzierte Mehrverkehr aufgrund der guten Verkehrsanbindung abgewickelt werden kann. Demnach liegen für das Vorhaben begründete Argumente für ein Abweichen von 4 Grundsatz des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor.

- Das (überwiegend auf nicht-zentrenrelevante Sortimente ausgerichtete) Erweiterungsvorhaben ist bei einer maximalen Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich von 800 m² – trotz Überschreitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens – kongruent zu den wesentlichen Inhalten, Zielen und Leitsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Borken (Stadt + Handel 2009). Insbesondere dient es der Standortsicherung des Möbelhauses an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort.
- Das Vorhaben dient, insbesondere vor dem Hintergrund der Erweiterungs-, bzw. Ansiedlungsvorhaben von Möbelhäusern in der Region, der Standortsicherung des Betriebes Möbel Kerkfeld.

Durch die Erweiterung und damit Sicherung des Standorts Möbel Kerkfeld in Borken werden vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Verkaufsflächenerweiterungen nicht erfolgen.

Die geplante Erweiterung des Standorts Möbel Kerkfeld in Borken zur langfristigen Sicherung des Standorts ist überwiegend kongruent zu den raumordnerischen Zielstellungen (LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel). Es ist zudem kongruent zu den kommunalplanerischen Rahmenvorgaben der Stadt Borken. Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden sind nicht zu befürchten.

8 Anhang

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorts _____ | 8 |
| Abbildung 2: Untersuchungsraum _____ | 11 |
| Abbildung 3: Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale für Borken _____ | 32 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe in den Sortimenten Möbel, Babyartikel und Kinderwagen** im Untersuchungsraum _____ | 12 |
| Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe im Randsortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in Borken _____ | 13 |
| Tabelle 3: Einwohner und Kaufkraft in den relevanten Sortimentsbereichen im Untersuchungsraum _____ | 14 |
| Tabelle 4: Verkaufsflächenausprägung Möbel Kerkfeld vor und nach Erweiterung _____ | 16 |
| Tabelle 5: Flächenproduktivität und Umsatz des Erweiterungsvorhabens _____ | 17 |
| Tabelle 6: Im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bezogen auf die Sortimente mit einem prognostiziertem Mehrumsatz) _____ | 18 |
| Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe im Hauptsortiment Möbel im Untersuchungsraum _____ | 21 |
| Tabelle 8: Umsatzumverteilung Möbel _____ | 22 |
| Tabelle 9: Verkaufsflächen und Umsätze der Bestandsbetriebe im Randsortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in Borken _____ | 23 |
| Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Randsortimentsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör in Borken _____ | 24 |
| Tabelle 11: Vorhabenbedingte Entwicklung der Einzelhandelszentralitäten in Borken und in Nachbarkommunen (bezogen auf Möbel) _____ | 27 |
| Tabelle 12: Analyse strukturprägender Betriebe des Innenstadtzentrums von Borken _____ | 31 |

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IfH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

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

Bertelsmann-Stiftung (2014): Wegweiser Kommune (www.wegweiser-kommune.de)