

LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

**einer geplanten Gartencenter- und Baumarktsiedlung
auf dem Gelände Petermann/Sallandt
im Steinfurter Ortsteil Burgsteinfurt**

unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB

im Auftrag der IHK Nord Westfalen und der HWK Münster

Julia Hagemann
Sebastian Kocyan
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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

Dortmund, Dezember 2013

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	5
2	Methodik und Vorgehensweise	6
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	7
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung	13
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens.....	16
4	Überprüfung der Kompatibilität mit dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	20
5	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	24
5.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	24
5.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	25
5.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	27
6	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	35
7	Auswirkungen des Vorhabens	37
7.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens.....	37
7.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben.....	39
8	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	47
8.1	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	47
8.2	Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen.....	50
9	Empfehlungen zur Verkleinerung des Vorhabens	53
10	Zusammenfassung / Fazit.....	60
	Verzeichnisse	65
	Anhang	67

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Nach wie vor bestehen für das Gelände Petermann und Sallandt in Burgsteinfurt Überlegungen, diesen Standortbereich mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu versehen. Die ursprünglichen Ideen zur Ansiedlung eines Gartencenters von ca. 15.000 m² Verkaufsfläche sind dahingehend ergänzt bzw. konkretisiert worden, dass es sich nunmehr um ein Gartencenter mit zoologischem Bedarf sowie einen Baumarkt mit Möbeln und Teppichen mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² handeln soll. Dabei wird jedoch, so die Ausführungen in der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse der CIMA Lübeck¹, im Rahmen der Analyse eine mögliche Poolbildung berücksichtigt, die für das Gartencenter eine maximale Verkaufsfläche von 14.000 m² und für den Baumarkt eine Verkaufsfläche von bis zu 10.000 m² untersucht.

Neben den aktuell vorliegenden Sortimentsdifferenzierungen möchte der Betreiber neben dem eigentlichen Kernsortiment Garten- und Baumarktartikel auch weitere (in Teilen verkaufsflächenmäßig nicht beschränkte) Kernsortimente anbieten, die in einzelnen Städten/Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens zentrenrelevant sind (zum Beispiel zoologische Artikel oder Angel-, Jagd- und Reitbedarf) und somit einer besonderen Beachtung und Bewertung bedürfen. Des Weiteren sind auch die üblicherweise in solchen Betrieben angebotenen Rand- und Nebensortimente, die in einzelnen Warengruppen Größenordnungen erreichen, die negative Auswirkungen sowohl auf die eigenen als auch die benachbarten Zentren (als zentrale Versorgungsbereiche) nicht von vornherein ausschließen lassen, einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen (IHK Nordwestfalen) hat das Gutachterbüro Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Ermittlung der möglichen absatzwirtschaftlichen und daraus ggf. resultierenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Im Rahmen dieser Verträglichkeitsanalyse soll geklärt werden, ob von dem geplanten Vorhaben negative Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahe Versorgung in der Region ausgehen bzw. ob einzelne Nachbarkommunen bezüglich der ihnen durch die Landesplanung zugewiesenen Funktionen gefährdet wären (i. S. v. § 2 (2) BauGB).

Insbesondere unter Berücksichtigung jüngster obergerichtlicher Urteile zu diesem Themenkomplex wird im Rahmen der Gutachtenerstellung mit einer Worst-Case-Variante gerechnet, die vor allem die unter städtebaulichen Gesichtspunkten maximal möglichen Auswirkungen aufzeigt. Darüber hinaus wird die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel* überprüft.

¹ CIMA Lübeck (2013): Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Gartencenters und eines Baumarktes in Steinfurt-Burgsteinfurt. Lübeck

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner geplanten Ausrichtung und Dimensionierung ein deutlich über die Grenzen der Stadt Steinfurt hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 5.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Der Untersuchungsraum weist entsprechend eine regionale Ausdehnung auf. Die Untersuchung berücksichtigt hierbei nicht nur die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, sondern umfasst auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 und 4 die Eingangsparameter der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens und die abstrakte Überprüfung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen gemäß LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel). Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 5 die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in diesem Raum.²
- In Kapitel 6 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor in Kapitel 7 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet (Kapitel 8). Kapitel 9 beschäftigt sich – als Resultat der vorangegangenen Kapitel – mit einer möglichen Verkleinerung der Dimensionierung des Möbelhauses und den entsprechend veränderten absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen.
- Das abschließende Kapitel 10 ist eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und stellt nochmals die Unterschiede (sowohl bezüglich der Eingangspara-

² Soweit die in die Analyse eingestellten Eingangsparameter von den Annahmen des bereits vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens (CIMA Lübeck) abweichen, wird an der jeweiligen Stelle darauf hingewiesen.

meter als auch bezüglich der Ergebnisse) zwischen den beiden nun vorliegenden Gutachten heraus.

2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell³ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentsspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt⁴.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

³ vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

⁴ Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche Worst-Case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde⁵.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezierte, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadt Steinfurt sowie den potenziell betroffenen Umlandkommunen (= Untersuchungsraum) im August 2013. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen/Befahrungen erhoben⁶:

- Altenberge
- Emsdetten
- Horstmar

⁵ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁶ Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 5.1.

- Laer
- Metelen
- Neuenkirchen
- Nordwalde
- Ochtrup
- Rheine
- Schöppingen
- Steinfurt
- Wettringen

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen⁷ ermittelt. Mit Blick auf das avisierte Angebot des Planvorhabens wurden die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente in die Untersuchung eingestellt; sie sind den ebenfalls Tabelle 1 zu entnehmenden Warengruppen zuzuordnen. Neben den Kernsortimenten **Bau- und Gartenmarktartikel** (zu denen laut Angaben des potenziellen Vorhabenträgers auch **Möbel** zu zählen sind⁸) handelt es sich um die geplanten Randsortimente **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Wohneinrichtungsartikel** (Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe/Dekorationsartikel/Bilderrahmen)⁹, **zoologische Artikel** und **Angler-, Jagd- und Reitbedarf**. Nicht berücksichtigt wurden im Rahmen der Erhebungen quantitativ deutlich untergeordnete Randsortimente wie Camping und Zubehör, Schreibwaren/Fachzeitschriften/-bücher/-medien, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Schnittblumen, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Elektrokleingeräte und Arbeitsbekleidung¹⁰.

⁷ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schau- fenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

⁸ vgl. CIMA Lübeck (2013): S. 8

⁹ Nicht berücksichtigt wurde in diesem Zusammenhang das Sortiment *Teppiche (Einzelware)*, da dieses Sortiment vom potenziellen Vorhabenträger der Warengruppe Baumarktsortiment zugeordnet wurde und dementsprechend keine sortimentspezifischen Verkaufsflächenangaben vorliegen. Eine Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen dieses Sortiments ist demnach nicht möglich.

¹⁰ Weiterführend zur Herleitung der Verkaufsflächen des Vorhabens sowie der untersuchungsrelevanten Warengruppen siehe Kapitel 3.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Warengruppe	untersuchte Teilbranchen	Sortimente
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>		
Blumen (Indoor)/Zoo	zoologische Artikel	zoologische Artikel lebende Tiere
	Heim- und Kleintierfutter	Heim- und Kleintierfutter
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>		
GPK/Haushaltswaren	GPK/Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Feinkeramik Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel, Waffen	Angler-, Jagdartikel, Waffen
	Reitsportartikel	Reitsportartikel
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>		
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
	sonstige Wohneinrichtung	Kunstgewerbe / Bilder / Rahmen Wohndekorationsartikel
Möbel	gesamte Branche	Möbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen Küchenmöbel (inkl. Einbaugeräte)
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe baumarktspezifisches Sortiment (inkl. Teppiche) Gartenartikel und -geräte Pflanzen/Samen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Bauelemente/Baustoffe Bodenbeläge Eisenwaren und Beschläge Elektroinstallationsmaterial Farben/Lacke Fliesen Heizungs- und Klimageräte Kamine/Kachelöfen Rollläden/Markisen Sanitärartikel Tapeten Installationsmaterial Maschinen/Werkzeuge Gartenartikel und -geräte Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor) Pflanzen/Samen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Teppiche (Einzelware)

Quelle: eigene Zusammenstellung

Erhebungssystematik

Es wurde eine **räumliche Zuordnung** der Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungs- bzw. Grundversorgungszentren),
- Sonstige Einzelhandelsagglomerationen (Sonderstandorte)
- Sonstige integrierte Streulagen
- Sonstige nicht-integrierte Streulagen

Erhoben wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

- innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Vollerhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) unabhängig von ihrer Größenordnung;
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine **Erhebung aller Betriebe mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment** (Verkaufsflächenanteil > 50 %) ab einer **Gesamtverkaufsfläche von mindestens 400 m²**.

Auf eine Vollerhebung aller außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Standortagglomerationen gelegenen Betriebe wurde verzichtet, da

- zum einen insbesondere die untersuchungsrelevanten Kernsortimente Bau- und Gartenmarktartikel sowie Möbel regelmäßig von Einzelhandelsbetrieben angeboten werden, die eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich mehr als 400 m² aufweisen sowie
- zum anderen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Standortagglomerationen gelegene Ladeneinheiten mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Beitrag zur versorgungsstrukturellen Angebotsausstattung der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde leisten.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus folgenden kommunalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden:

- Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge. Dortmund

- Stadt + Handel (2012): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Neuenkirchen. Dortmund
- Stadt + Handel (2012): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup
- Junker und Kruse (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dortmund
- Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Steinfurt. Dortmund
- Junker und Kruse (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wettringen. Dortmund
- Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung (2009): Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten. Köln
- Junker und Kruse (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Horstmar. Dortmund
- BBE Handelsberatung (2008): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schöppingen. Münster

In den Städten und Gemeinden in denen derzeit keine politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vorliegen (Laer, Metelen, Nordwalde) wurden im Rahmen einer Ortsbegehung unter Berücksichtigung obergerichtlich und höchstrichterlich definierter Abgrenzungskriterien die faktischen zentralen Versorgungsbereiche im jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet abgegrenzt.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der IfH, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten Bestandsdatenbasis.

2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“¹¹. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹²: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht

¹¹ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

¹² vgl. GMA; Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997, S. 41

zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde¹³.

- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst-Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.¹⁴
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %¹⁵, über 10 % bis 20 %¹⁶ bis hin zu etwa 30 %¹⁷.
- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁸

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht

¹³ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

¹⁴ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

¹⁵ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹⁶ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁷ vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁸ vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster¹⁹ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.²⁰

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²¹, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt²².

¹⁹ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

²⁰ ebenda

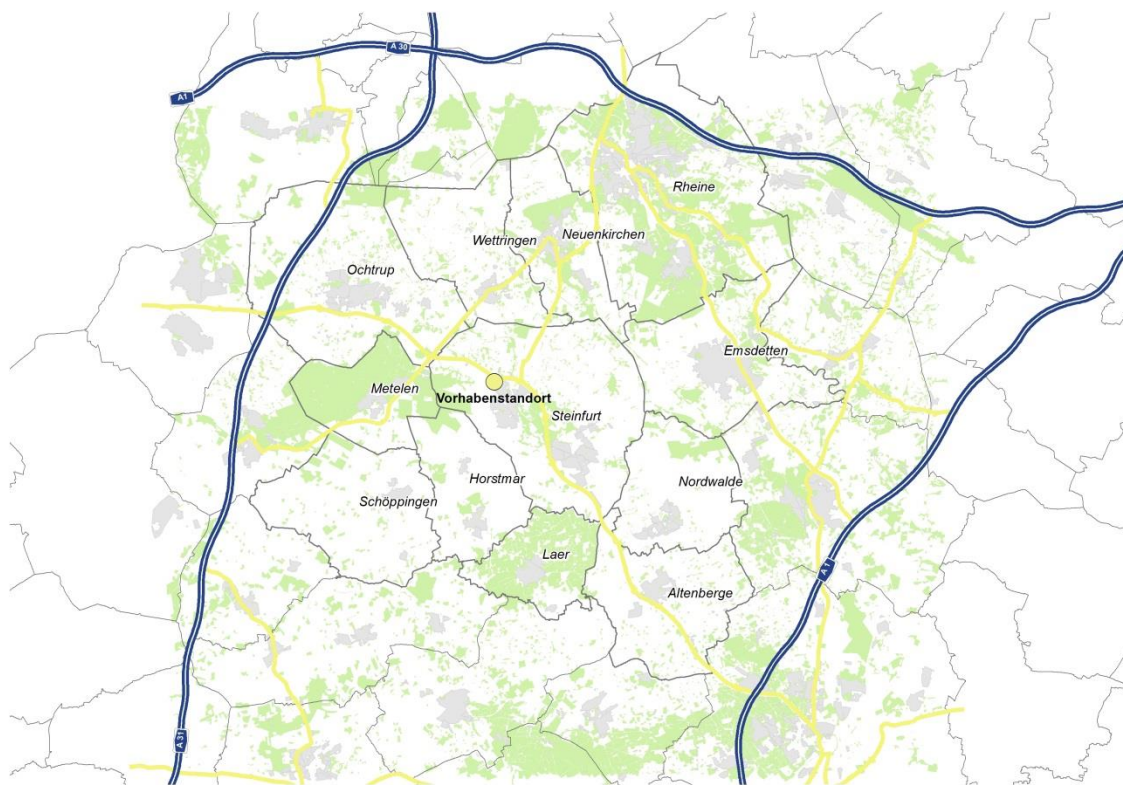
²¹ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²² vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Möbelhauses Petermann am nordöstlichen Ortsausgang des Steinfurter Ortsteils Burgsteinfurt. Nördlich verläuft die B 54 als wichtige regionale Verbindungsachse, die die Stadt Steinfurt u. a. mit den umliegenden Städten und Gemeinden sowie den westlich bzw. südöstlich des Stadtgebietes gelegenen Bundesautobahnen 1 und 31 verbindet. Der Vorhabenstandort wird – gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt – als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten definiert. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht-integrierte Lage. Der aktuell in der Fortschreibung befindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster sieht für den Standortbereich die Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) vor²³.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Steinhelm



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

Entsprechend der vom Vorhabenträger avisierten Pool-Lösung (vgl. Kapitel 1) in Bezug auf die möglicherweise zu realisierenden Gesamtverkaufsflächen von rd. 15.000 m² wird der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse – analog zur Untersuchung der CIMA – eine untersuchungsrelevante Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.000 m² zu Grunde gelegt. Die

²³ vgl. hierzu auch CIMA (2013): S. 60

branchenspezifische Aufteilung der Verkaufsflächen basiert dabei auf Angaben des potenziellen Vorhabenträgers gemäß dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten des Büros CIMA²⁴.

Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung²⁵ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst-Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zugrunde zu legen. Dabei wird durch die Berechnung eines Worst-Case-Szenarios der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen, die die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – verlangt.

Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens ist neben dem unter dem Bundesdurchschnitt gelegenen Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum zudem die aktuelle Konkurrenzsituation im Bau- und Gartenmarkt sowie im Möbelbereich innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen (deckungsgleich mit den Annahmen des Büros CIMA) und geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

²⁴ vgl. CIMA (2013): S. 7-8 sowie 34

²⁵ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächen- produktivität (in Euro/m ²)	prognostiziert Um- satz (in Mio. Euro)
Gartenmarktsortimente	3.720	1.000	3,7
Baumarktsortimente ¹	7.570	1.500	11,4
Zooartikel	600	1.800	1,1
Angler-, Jagdartikel und Reitsport	1.000	2.200	2,2
GPK/Haushaltswaren	1.600	2.000	3,2
Möbel	7.550	1.200	9,1
Wohneinrichtung ²	500	1.800	0,9
Sonstiges ³	1.460	-	-
Gesamt/Ø	24.000	1.500⁴	31,6⁴

¹ inklusive Teppiche² ohne Bettwaren, Matratzen und Teppiche³ umfasst Angebote aus acht verschiedenen Sortimenten (Camping und Zubehör, Schreibwaren, Fachzeitschriften/-bücher/-medien, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Schnittblumen, Arbeitsbekleidung, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Elektrokleingeräte) wobei kein Sortiment über mehr als 450 m² Verkaufsfläche verfügt⁴ ohne Flächenproduktivität und Umsatz in den unter Sonstiges fallenden Sortimenten

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis von Verkaufsflächenangaben gemäß CIMA 2013, S. 34

Gemäß den branchenspezifischen Verkaufsflächenangaben des Büros CIMA entfallen **1.460 m²** der Gesamtverkaufsfläche auf quantitativ deutlich **untergeordnete Neben- bzw. Randsortimente**, die im Maximum über eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von rd. 450 m² verfügen. Aufgrund der sortimentsspezifisch jeweils geringen Umsatzvolumina erfolgt für diese Sortimente keine separate Verträglichkeitsanalyse. Grundsätzlich sollte jedoch durch bauleitplanerische Festsetzungen sichergestellt werden, dass vor allem im zentrenrelevanten Bereich nur solche Aktionswaren und Randsortimente zulässig sind, bei denen ein **funktionaler Bezug zum Kernsortiment** erkennbar ist. Dies ist für einen Teil der aufgeführten Sortimente (u. a. Schreibwaren, Fachzeitschriften/-bücher/-medien, Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektrokleingeräte) allenfalls bei einer näheren Konkretisierung gegeben.

In den übrigen Warengruppen kann bei einer untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. **22.540 m²** ein Vorhabenumsatz von rd. **31,6 Mio. Euro** prognostiziert werden. Ein Großteil der Umsätze wird mit **3,7 bis 11,4 Mio. Euro** auf die Kernsortimente in den Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** entfallen. Hierzu zählen gemäß der vorliegenden Branchensystematik auch **Teppiche**, die dem Baumarktsortiment zugerechnet werden.

Für das gemäß Steinfurter Sortimentsliste **nicht-zentrenrelevante Randsortiment** (hierzu zählen Zooartikel sowie Angler-, Jagdartikel und Reitsport) kann bei einer Verkaufsfläche von rd. **1.600 m²** ein warengruppenspezifischer Umsatz von rd. **3,3 Mio. Euro** prognostiziert werden. In den Warengruppen, die (ebenfalls gemäß der Steinfurter Sortimentsliste)

den **zentrenrelevanten Randsortimenten** zuzurechnen sind (GPK/Haushaltswaren sowie Wohneinrichtung) errechnet sich bei einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von rd. **2.100 m²** ein Umsatz von rd. **4,1 Mio. Euro**.

Bezüglich der Prognose des zu erwartenden Vorhabenumsatzes ist abschließend nochmals darauf hinzuweisen, dass die eingestellten Flächenproduktivitäten dem von der Rechtsprechung geforderten Worst-Case-Ansatz Rechnung tragen²⁶. Folglich liegen die durch das Büro Junker + Kruse angesetzten Flächenproduktivitäten in einzelnen Warengruppen zwischen 20 und 50 Prozentpunkten über den Flächenproduktivitäten, die von dem Büro CIMA der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Grunde gelegt wurden²⁷.

*In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der vom Büro CIMA in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Geschenkartikel prognostizierte warengruppenspezifische Umsatz von rd. **1,9 Mio. Euro** nicht plausibel ist. Auf Grundlage der aus Sicht des Büros Junker + Kruse nachvollziehbaren und einem Worst-Case-Ansatz entsprechenden Eingangsparameter (1.600 m² Verkaufsfläche; 2.000 Euro/m² Flächenproduktivität²⁸) ergibt sich rein rechnerisch ein warengruppenspezifischer Umsatz von rd. **3,2 Mio. Euro**. Mögliche Gründe zur Reduzierung des Vorhabenumsatzes in dieser Warengruppe werden nicht benannt und sind aus Sicht des Büros Junker + Kruse auch nicht begründbar.*

*Folglich hätte zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel ein deutlich höherer Vorhabenumsatz (von rd. **3,2 Mio. Euro**) berücksichtigt werden müssen. Die in der Verträglichkeitsanalyse des Büros CIMA in dieser Warengruppe ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entsprechen somit nicht dem rechtlich geforderten Worst-Case-Ansatz und unterschätzen demnach auch die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen in dieser Warengruppe.*

²⁶ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 (7 D 18/13 NE)

²⁷ vgl. CIMA (2013): S. 34

²⁸ ebenda

4 Überprüfung der Kompatibilität mit dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Im Folgenden findet eine abstrakte Überprüfung des Vorhabens (15.000 m² Gesamtverkaufsfläche mit 1.500 m² zentrenrelevantem Randsortiment) im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäß LEP NRW²⁹ statt³⁰. Der Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel formuliert für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die folgenden Festlegungen:

1. Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

2. Beeinträchtigungsverbot

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

3. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 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. **(Grundsatz)**

4. Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

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

²⁹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2013; Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 421 - 448

³⁰ Es ist darauf hinzuweisen, dass eine abschließende Einschätzung zur Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung erst unter Berücksichtigung der regionalverträglichen Gesamt- und sortimentspezifischen Verkaufsflächen gegeben werden kann (vgl. hierzu Kapitel 10).

5. Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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

6. Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. (**Ziel**)

In Bezug auf das Planvorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

1. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan Münsterland (früher: GEP-Teilabschnitt Münsterland) als gewerblicher und industrieller Bereich (GIB) ausgewiesen. Erst in der aktuellen Fortschreibung, die sich derzeit in der Offenlage befindet, wird das Gebiet rund um den Vorhabenstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.
2. Die Überprüfung des Beeinträchtigungsverbot in Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Vorhabens ist Gegenstand der nachfolgenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (vgl. Kapitel 5ff.), so dass zu diesem Zeitpunkt keine Beurteilung der Kompatibilität des Vorhabens mit diesem Ziel der Landesplanung vorgenommen werden kann.
3. Der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens von insgesamt rd. **31,6 Mio. Euro** liegt in den untersuchungsrelevanten Warengruppen in Summe unterhalb der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Steinfurter Stadtgebiet (rd. **39,5 Mio. Euro**). Es ist allerdings festzustellen, dass der warengruppenspezifische Umsatz die entsprechende Kaufkraft der Steinfurter Einwohner sowohl in einem der drei avisierten Kernsortimente (Gartenmarktsortimente) als auch in einzelnen Randsortimenten (GPK/Haushaltswaren) übersteigt.
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass dem Vorhabenumsatz in den Sortimenten Angler-, Jagdartikel und Reitsport – mangels differenziertem sekundärstatistischem Datenmaterial – lediglich die Gesamtkaufkraft in der Warengruppe Sport und Freizeit gegenübergestellt werden kann, wobei diese Sortimente nur einen nicht näher definierbaren Teilbereich der Kaufkraft in dieser Warengruppe umfassen. Selbst unter Annahme eines 50 % Kaufkraftanteils der sortimentsspezifischen an der warengruppenspezifischen Kaufkraft (rd. 1,6 Mio. Euro) würde der

prognostizierte Vorhabenumsatz (rd. 2,2 Mio. Euro) die stadtweite sortiments-spezifische Kaufkraft übersteigen.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Steinfurt sowie Planumsatz des Vorhabens – Angaben in Mio. Euro

Branche	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Vorhabenumsatz
Gartenmarktsortimente	2,8	3,7
Baumarktsortimente ¹	16,1	11,4
Möbel	9,8	9,1
Zooartikel	2,6	1,1
Angler-, Jagdartikel und Reitsport	3,2 ²	2,2
GPK/Haushaltswaren	2,1	3,2
Wohneinrichtung ³	3,0	0,9
Sonstiges	*	*
Summe	~ 39,5	~ 31,6

* Ausweis nicht möglich

¹ zzgl. Teppiche

² Gesamtkaufkraft in der Warengruppe Sport und Freizeit

³ ohne Bettwaren, Matratzen und Teppiche (Einzelware)

Quelle: IfH, Köln 2013, eigene Berechnungen

4. Eine Bestimmung des Anteils der zentrenrelevanten Randsortimente ist derzeit nicht möglich, da im vorliegenden Fall (sogenannte Poollösung) keine konkreten Angaben zur warengruppenspezifischen Zusammensetzung des Planvorhabens berücksichtigt werden können. Die Kompatibilität des Planvorhabens mit diesem Ziel der Landesplanung ist jedoch gewährleistet, wenn im Rahmen der Bauleitplanung und der Baugenehmigung der tatsächliche Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf maximal 10 % begrenzt und bei der Festsetzung der konkreten Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente auch das Beeinträchtigungsverbot beachtet wird.
5. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (15.000 m² Gesamtverkaufsfläche mit einem zentrenrelevanten Randsortiment von 1.500 m²)³¹, wäre das Planvorhaben mit dem Grundsatz der Landesplanung zur absoluten Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente kompatibel.
6. Da es sich bei dem in Rede stehenden Vorhaben um einen solitären Einzelhandelsbetrieb handelt, ist das Planvorhaben mit dem Ziel der Landesplanung, Ein-

³¹ ebenda

zelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu unterbinden, kompatibel. Zugleich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auch zukünftig von diesem Vorhabenstandort keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere auch im Steinfurter Stadtgebiet) ausgehen darf. Eine über das aktuelle Planvorhaben hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem Sinne zu überprüfen.

Es ist demnach festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen **Zielen** und **Grundsätzen** nur unter gewissen Voraussetzungen gegeben ist:

So ist erstens die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches erst gegeben, wenn die Fortschreibung des Regionalplans Münsterland entsprechend den Inhalten zur Offenlage beschlossen wird.

Zweitens ist die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens (insbesondere auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente) im Rahmen einer separaten Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen.

Drittens ist im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente im Rahmen der Bauleitplanung auf maximal 10 % der regional verträglichen Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und dass bei der genauen Festlegung der relativen Verkaufsflächengrenzen für zentrenrelevante Randsortimente auch das Beeinträchtigungsverbot zu beachten ist.

Viertens ist festzustellen, dass derzeit der prognostizierte warengruppenspezifische Vorhabenumsatz die warengruppenspezifische Kaufkraft in der Stadt Steinfurt (in einzelnen Waren- bzw. Sortimentsgruppen) übersteigt. Es ist demnach zu prüfen, ob – eine mögliche Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile vorausgesetzt – ein maximal ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis gewährleistet werden kann.

Eine abschließende Beurteilung zur Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kann demnach erst nach Durchführung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse vorgenommen werden.

5 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

5.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

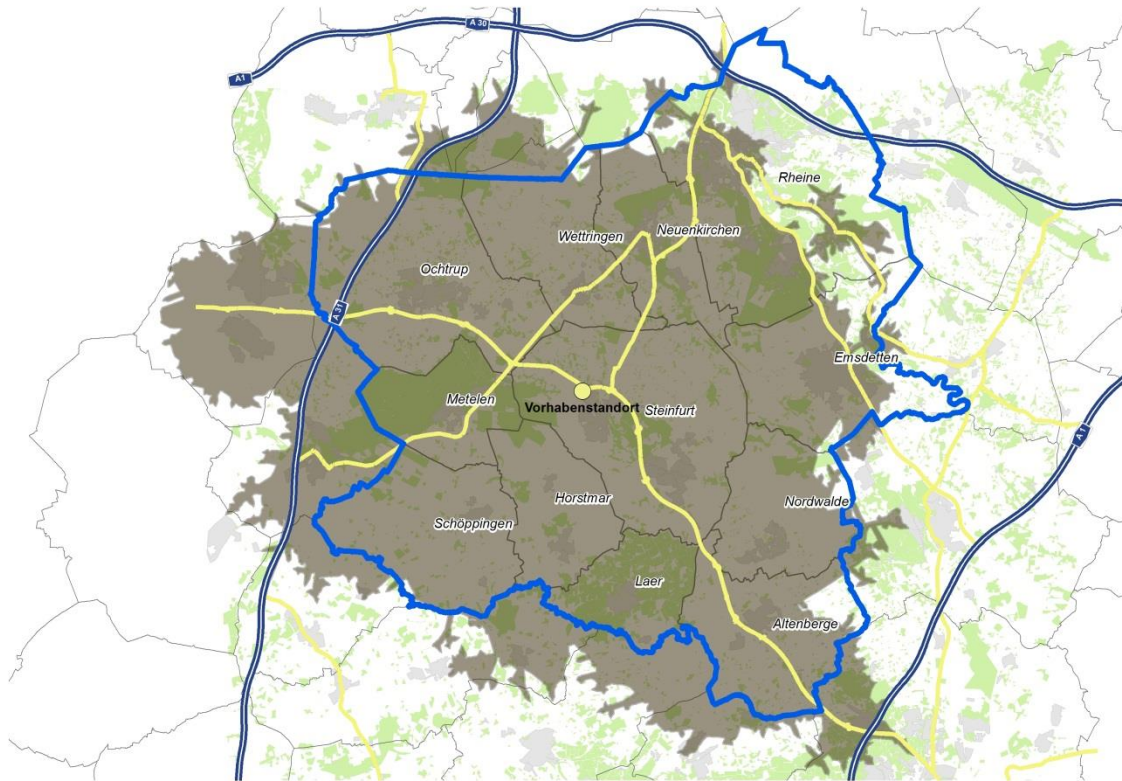
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung/Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen der vorliegenden Einzelhandelskonzepte wurde als Untersuchungsraum eine **Fahrtzeit-Isochrone von rd. 20 Pkw-Minuten** um den Vorhabenstandort definiert (in Karte 2 blau umrandetes Gebiet). Dabei ist insbesondere die erzielbare Kaufkraftabschöpfung aus dem nordöstlich angrenzenden Rheine zwar durch die dortigen Konkurrenzanbieter eingeschränkt, aufgrund der Relevanz als Angebotsstandort ist jedoch gleichzeitig davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer partiellen Umlenkung von Kaufkraftströmen kommt, die derzeit auf diese Standorte gerichtet sind. Aus diesem Grund ist auch das komplette Rheiner Stadtgebiet in die Untersuchung einzubeziehen. In westlicher Richtung bleibt der Untersuchungsraum ein Stück weit hinter dem ermittelten Einzugsgebiet zurück, da entweder das Gemeindegebiet nur partiell angeschnitten ist (Legden) oder die aktuellen Angebotsstrukturen (Gronau, Heek) keine Umlenkung von Kaufkraftströmen erwarten lässt.

Die von dem Büro CIMA diesbezüglich getroffenen Aussagen und Annahmen³² vermögen zu überzeugen und werden daher für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse übernommen. Der Untersuchungsraum umfasst demnach insbesondere das Steinfurter Stadtgebiet sowie die direkt an Steinfurt angrenzenden Städte und Gemeinden.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



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

5.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rd. **234.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Warengruppen** von knapp **273,0 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Städten und deren warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 4.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum präsentiert sich bei einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffern** von **94,0 (Metelen)** bis **105,7 (Altenberge)** insgesamt **leicht unterdurchschnittlich**.

³² vgl. CIMA (2013): S. 16ff.

Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner (gerundet)	Kaufkraft- kennziffer	einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)						
			Gartenmarkt- sortimente	Baummarktsor- timente (zzgl. Teppiche)	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdartikel und Reitsport	GPK/Haus- haltswaren	Wohn- einrichtung
Altenberge	10.240	105,7	0,9	5,1	3,4	0,8	1,1	0,7	1,0
Emsdetten	35.380	100,1	2,9	17,1	10,8	2,8	3,5	2,3	3,3
Horstmar	6.430	95,3	0,5	3,1	1,8	0,5	0,6	0,4	0,6
Laer	6.290	101,2	0,5	3,1	1,9	0,5	0,6	0,4	0,6
Metelen	6.330	94,0	0,5	3,0	1,7	0,5	0,6	0,4	0,5
Neuenkirchen	13.700	96,2	1,1	6,5	3,9	1,1	1,3	0,8	1,2
Nordwalde	9.310	97,4	0,7	4,5	2,7	0,7	0,9	0,6	0,8
Ochtrup	19.440	94,8	1,5	9,2	5,4	1,5	1,8	1,2	1,7
Rheine	76.560	94,8	6,0	36,3	21,4	5,8	7,0	4,6	6,7
Schöppingen	8.630	85,7	0,6	4,0	2,1	0,6	0,7	0,4	0,7
Steinfurt	33.720	96,8	2,8	16,1	9,8	2,6	3,2	2,1	3,0
Wettringen	7.940	95,0	0,6	3,8	2,2	0,6	0,7	0,5	0,7
Summe¹	234.000	96,4²	18,7	111,7	67,2	18,0	21,9³	14,5	20,9

¹ alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.² gewichtetes Kaufkraftniveau über alle Kommunen und Einwohner im Untersuchungsraum³ Gesamtkaufkraft in der Warengruppe Sport und Freizeit

Quellen: IfH, Köln 2013, eigene Berechnungen

Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die anzunehmenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden durch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsbereich beeinflusst. Insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet ist von besonderer Bedeutung. Wesentliche Parameter dieser Entwicklung sind:

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2015 /2020
- die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben

Gemäß den Bevölkerungsprognosen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)³³ ist für den Untersuchungsraum in der näheren Zukunft von einer **konstanten bis leicht negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl** auszugehen. So wird für die zwölf im Untersuchungsraum gelegenen Städten und Gemeinden im Durchschnitt ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2020 von **- 1,0 %** prognostiziert. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsrückgang um knapp 2.000 Einwohner von heute **234.000** auf dann **232.000**. In einer kleinräumigen Betrachtung zeigt sich zudem das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung: Während für die Gemeinde **Schöppingen** ein Bevölkerungswachstum von **+ 12 %** prognostiziert wird, wird für die **Kreisstadt Steinfurt** ein Bevölkerungsrückgang von **- 5 %** erwartet.

Die Prognose der einzelhandelsrelevanten Ausgaben ergibt sich einerseits aus der Veränderung des **privaten Einkommens**, welches in den nächsten zehn Jahren leicht ansteigen wird und andererseits aus dem **Anteil** der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am Gesamteinkommen, für den eine Abnahme prognostiziert wird. Insgesamt ist demnach gemäß dem Trend der vergangenen Jahre allenfalls ein **geringer Anstieg der Konsumausgaben bis 2015 /2020** um **weniger als 1 % pro Jahr** zu erwarten³⁴. Der **Ausgabenanteil** für **Möbel und Bau- und Gartenmarktartikel** an den einzelhandelsrelevanten Ausgaben weist hierbei jedoch – bei leichter Erholung in den vergangenen Jahren – eine abnehmende Tendenz auf³⁵. Insgesamt ergeben sich somit in den nächsten Jahren für den Untersuchungsraum bezüglich des **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials** in den relevanten Branchen **allenfalls geringe Impulse** aus den Entwicklungen der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen.

5.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere re-

³³ Im Internet abrufbar unter <http://www.it.nrw.de>

³⁴ Quellen: EHI EuroHandelsinstitut GmbH (2005-2010): Handel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de)

³⁵ vgl. u. a. Factbook Einzelhandel 2008-2012

levante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum geben Tabelle 5 und Tabelle 6.

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rd. **173.800 m² Verkaufsfläche** erhoben, auf der ein geschätzter Umsatz von rd. **194 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Ein Großteil hiervon entfällt mit ca. **144.000 m² Verkaufsfläche** und rd. **140 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel.
- Der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt unter den untersuchten Städten mit ca. **71.100 m² Verkaufsfläche** und knapp **91,6 Mio. Euro Umsatz** der Stadt **Rheine** zu. **Steinfurt** verfügt in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen über ein Angebot von knapp **30.100 m² Verkaufsfläche** bei einem geschätzten **Umsatzvolumen** von rd. **30,7 Mio. Euro**.

Tabelle 5: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in m²)

Kommune	Warengruppen						
	Gartenmarkt-sortimente	Baummarktsortimen-te (zzgl. Teppiche)	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdartikel und Reitsport	GPk/Haus-haltswaren	Wohneinrichtung
Altenberge	5.050	-	60	620	< 100	< 100	790
Emsdetten	8.970	4.830	460	1.780	-	600	820
Horstmar	120	470	-	< 100	-	-	< 100
Laer	< 100	730	-	290	< 100	< 100	< 100
Metelen	310	980	-	670	< 100	650	620
Neuenkirchen	8.910	490	2.850	1.010	-	640	650
Nordwalde	3.040	2.430	.	420	800	120	110
Ochtrup	5.740	6.800	280	750	< 100	340	1.370
Rheine	11.540	23.670	26.240	3.350	< 100	2.560	3.720
Schöppingen	1.510	190	-	-	-	-	-
Steinfurt	12.020	7.790	4.850	1.580	210	1.020	2.660
Wettringen	1.340	1.650	650	210	140	370	660
Summe¹	58.650	50.030	35.400	10.700	1.280	6.320	11.420

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 6: Prognostizierte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in Mio. Euro)

Kommune	Warengruppen						
	Gartenmarkt-sortimente	Baumarktsortimente (zzgl. Teppiche)	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdartikel und Reitsport	GPK/Haushaltswaren	Wohneinrichtung
Altenberge	1,8	-	< 0,1	1,0	< 0,1	< 0,1	1,1
Emsdetten	4,5	6,6	0,4	3,2	-	1,2	1,6
Horstmar	< 0,1	0,7	-	< 0,1	-	-	< 0,1
Laer	< 0,1	1,1	-	0,6	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Metelen	< 0,1	1,4	-	1,1	< 0,1	1,1	1,0
Neuenkirchen	2,2	0,7	2,7	1,7	-	1,4	1,2
Nordwalde	1,1	3,9	-	0,8	1,7	0,2	0,2
Ochtrup	1,6	10,0	0,3	1,3	< 0,1	0,9	2,5
Rheine	8,7	33,3	32,6	5,2	< 0,1	4,8	6,8
Schöppingen	0,8	0,2	-	-	-	-	-
Steinfurt	5,0	9,4	6,3	2,9	0,5	1,9	4,7
Wettringen	0,9	2,7	0,8	0,4	0,3	0,7	1,1
Summe¹	26,8	70,1	43,1	18,4	2,8	12,1	20,2

¹ Alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich.

Quellen: eigene Erhebungen und Berechnungen

In den avisierten Kernsortimenten Bau- und Gartenmarktsortimente sowie **Möbel** errechnen sich demnach die folgenden **Zentralitätswerte**³⁶:

Tabelle 7: Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel

Kommune	Gartenmarktsortimente	Baumarktsortimente (zzgl. Teppiche)	Möbel
Altenberge (Grundzentrum; GZ)	2,05	-	0,03
Emsdetten (Mittelzentrum; MZ)	1,56	0,38	0,03
Horstmar (GZ)	0,08	0,24	-
Laer (GZ)	0,18	0,37	-
Metelen (GZ)	0,17	0,46	-
Neuenkirchen (GZ)	1,98	0,11	0,69
Nordwalde (GZ)	1,46	0,88	-
Ochtrup (MZ)	1,03	1,09	0,05
Rheine (MZ)	1,46	0,92	1,52
Schöppingen (GZ)	1,29	0,06	-
Steinfurt (MZ)	1,78	0,58	0,65
Wettringen (GZ)	1,44	0,71	0,35
Gesamt	1,43	0,63	0,64

Quelle: IfH, Köln 2013; eigene Erhebungen und Berechnungen

Insgesamt stellt sich die warengruppenspezifische Zentralität in den avisierten Kernsortimenten des Planvorhabens sehr heterogen dar. So ist in der Warengruppe **Gartenmarktsortimente** eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. **1,4** zu beobachten, was im Saldo auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Region schließen lässt. In den Warengruppen **Baumarktsortimente** und **Möbel** kann dagegen jeweils ein Zentralitätswert von rd. **0,6** ermittelt werden, was im Saldo auf Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb der Region schließen lässt.

Diesbezüglich ist zudem zu berücksichtigen, dass die Zentralität infolge der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kapitel 2) tendenziell (leicht) zu gering abgebildet ist. Insgesamt bestehen somit insbesondere in der Warengruppe Gartenmarktsortimente keine relevan-

³⁶ Die Zentralität zeigt an, wie viel der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

ten Potenziale zur Rückgewinnung derzeit aus der Region abfließender Kaufkraft. *Die in der Verträglichkeitsanalyse der CIMA aufgebaute Argumentation, dass ein nicht unerheblicher Anteil der in Deutschland vorhandenen Kaufkraft in Richtung Niederlande abfließt und somit das Planvorhaben einen nicht nur unwesentlichen Beitrag zur Rückgewinnung derzeit aus der Region abfließender Kaufkraft in der Warengruppe Gartenmarktsortimente leisten kann, erscheint unter Berücksichtigung der ermittelten warengruppenspezifischen Zentralität nicht plausibel³⁷. In jedem Fall ist eine Reduzierung des umzuverteilenden warengruppenspezifischen Umsatzes – basierend auf dem Argument der Kaufkraftrückgewinnung – nicht gerechtfertigt.³⁸*

Von den im Untersuchungsraum lokalisierten Städten und Gemeinden haben vier Kommunen die **landesplanerische Versorgungsfunktion** eines **Mittelzentrums** (Emsdetten, Ochtrup, Rheine und Steinfurt), acht Kommunen die Versorgungsfunktion eines **Grundzentrums**:

- Die mit Abstand höchsten Zentralitäten im **Gartenmarktsortiment** weisen die beiden Grundzentren **Altenberge** und **Neuenkirchen** (2,05 bzw. 1,98) auf, was im Wesentlichen auf die dort ansässigen Gartencenter (Hauptanbieter: Gartencenter Altenberge, Kreimers Gartenpark) zurückzuführen ist. Mit Ausnahme der Grundzentren Horstmar (0,08), Laer (0,18) und Metelen (0,17) ist auch in allen anderen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum eine Zentralität von über 1 zu beobachten (zwischen 1,03 und 1,87), was insgesamt auf eine sehr gute Angebotsausstattung in dieser Warengruppe schließen lässt.
- In der Warengruppe **Baumarktsortimente** ist ausschließlich im Mittelzentrum **Ochtrup** eine Zentralität von über 1 zu beobachten. In allen übrigen Städten und Gemeinden zeigen sich Zentralitäten (zwischen 0,11 und 0,92), die auf zum Teil deutlich Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb der Region schließen lassen.
- In der Warengruppe **Möbel** weist lediglich das Mittelzentrum **Rheine** (1,52) Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft auf, was positive Rückschlüsse über den dort vorhandenen Angebotsbestand zulässt (Hauptanbieter: u. a. Möbel Berning, SB-Möbel Boss).
- Die Stadt Steinfurt weist insbesondere in den Warengruppen **Baumarktsortimente** (0,58) und **Möbel** (0,65) Zentralitäten auf, die auf einen gewissen „Nachholbedarf“ hindeuten. Diesbezüglich ist allerdings zu beachten, dass die geplante Vorhabengröße sowie die avisierten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile die vorhandenen Kaufkraftpotenziale im Stadtgebiet nicht übersteigen sollten, um insbesondere die Versorgungsfunktion in den umliegenden Städten und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen bzw. zu gefährden.

³⁷ vgl. CIMA (2013): S. 26ff.

³⁸ vgl. CIMA (2013): S. 36

standort geplanten Vorhaben (Gartencenter mit bis zu 14.000 m² Verkaufsfläche sowie Baumarkt mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche) sich zum Teil deutlich von den im Untersuchungsraum aktuell lokalisierten Größenstrukturen abheben würden.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, sind im Anhang des Gutachtens die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze³⁹) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte mit projektrelevantem Angebot detailliert aufgeführt. Die avisierten Kernsortimente des Vorhabens (Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel) spielen in den meisten zentralen Versorgungsbereichen nur eine untergeordnete Rolle. Eine Ausnahme stellt die **Rheiner Innenstadt** mit dem Anbieter **Möbel Berning** (~ 14.200 m² Verkaufsfläche) dar. Auch in dem **Grundversorgungszentrum Eschendorf** (Rheine) ist mit dem Anbieter **Niko Möbel Discount** (~ 3.000 m² Verkaufsfläche) ein strukturprägender Betrieb im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich ansässig. Darüber hinaus existieren in den **Hauptgeschäftszentren Ochtrup** und **Borghorst** sowie in weiteren zentralen Versorgungsbereichen im Rheiner Stadtgebiet (**Stadtteilzentrum Mesum**, **Nahversorgungszentrum Basilika**) nennenswerte untersuchungsrelevante Angebote (insbesondere in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente) in einer Größenordnung zwischen 100 bis 700 m² Verkaufsfläche.

³⁹ An einigen der aufgeführten Standorte sind nur wenige Anbieter bzw. nur ein Hauptanbieter vorhanden. Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte jedoch nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.

6 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden⁴⁰.

Das interkommunale Abstimmungsgebot⁴¹ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.⁴² Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.⁴³ Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde⁴⁴.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴⁵, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur

⁴⁰ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

⁴¹ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

⁴² Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

⁴³ vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

⁴⁴ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁴⁵ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt⁴⁶.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**.⁴⁷

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

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

Speziell im Hinblick auf das **nicht-zentrenrelevante Kernsortiment** des Vorhabens, welches nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten wird (vgl. Kapitel 5.3), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. Unter anderem in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 20 %. Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt jedoch auch die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.⁴⁸

⁴⁶ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁴⁷ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

⁴⁸ vgl. auch Kuschnerus (2008): Der standortgerechte Einzelhandel, Rdnr. 673ff.

7 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchenden warengruppen-spezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

7.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebauliches Worst-Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 bis 6 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Allen Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 2) aufgelisteten Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich insbesondere die Sortimente Bau- und Gartenmarkt sowie Möbel generell durch einen besonders großen Einzugsbereich und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnen; der Einzugsbereich wird somit aller Voraussicht nach über den definierten Untersuchungsraum hinausreichen (vgl. auch Kapitel 5.1). Um dieser schwer zu prognostizierenden Streuung des Vorhabenumsatzes Rechnung zu tragen, wird der im Untersuchungsraum umzuverteilende Vorhabenumsatz in Spannweiten in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eingestellt. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sowie unter Würdigung der ermittelten Zentralitäten (vgl. Kapitel 5.3) ist zudem zu berücksichtigen, dass eine relevante Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft nicht zu erwarten ist. Folglich wurde der im Untersuchungsraum umzuverteilende Vorhabenumsatz **für alle untersuchungsrelevanten Warengruppen mit 80 bis 90 %** angesetzt.

Damit sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich (vgl. Kapitel 5) als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens nach Branchen gibt Tabelle 8.

Tabelle 8: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter Umsatzanteil (in %)		umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	
		worst case	moderate case	worst case	moderate case
Gartenmarktsortimente	3,7	90 %	80 %	3,4	3,0
Baummarktsortimente ¹	11,4	90 %	80 %	10,2	9,1
Möbel	9,1	90 %	80 %	8,2	7,2
Zooartikel	1,1	90 %	80 %	1,0	0,9
Angler-, Jagdartikel und Reitsport	2,2	90 %	80 %	2,0	1,8
GPK/Haushaltswaren	3,2	90 %	80 %	2,9	2,6
Wohneinrichtung ²	0,9	90 %	80 %	0,8	0,7

¹ zzgl. Teppiche² ohne Bettwaren, Matratzen und Teppiche (Einzelware)

Quelle: eigene Berechnungen

*In Bezug auf die Umsatzherkunft des Vorhabens geht das Büro CIMA davon aus, dass **lediglich 65 %** des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird. Dementsprechend werden lediglich **17,7 Mio. Euro** (über alle Warengruppen) innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Eine dezidierte Angabe zum umverteilungsrelevanten Anteil je Warengruppe wird nicht gemacht.⁴⁹*

Neben der fehlenden Transparenz in Bezug auf die warengruppenspezifischen Umverteilungsanteile ist insbesondere der hohe Abschlag für sogenannte „Streuumsätze und diffuse Umsatzverlagerungen“ zu kritisieren, der in erster Linie mit abfließender Kaufkraft (insbesondere in die benachbarten Niederlanden) sowie der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes an der B 54 (Touristen, Tagesbesucher und Transitkunden) begründet wird. Vor allem unter Berücksichtigung der ermittelten warengruppenspezifischen Zentralitäten (vgl. Kapitel 5.3.) ist ein derartiger Abschlag aus Sicht des Büros Junker + Kruse nicht plausibel und entspricht nicht der rechtlich geforderten Worst-Case-Betrachtung.

Dementsprechend liegt der durch das Büro Junker + Kruse in die Verträglichkeitsanalyse eingestellte umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz (in Summe) zwischen 43 und 63 % über dem durch das Büro CIMA im Untersuchungsraum umverteilten Vorhabenumsatz.

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial der verschiedenen Warengruppen des geplanten Vorhabens mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

⁴⁹ vgl. CIMA (2013): S. 35f.

7.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 9 und Tabelle 10 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen Lagen erfolgt differenziert nach städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Standorten. Die Auflistung der sonstigen Lagen beschränkt sich hierbei auf die Städte bzw. Stadtbezirke, in denen sich mindestens in einer Branche nachweisbare Umsatzumverteilungen ergeben.

Tabelle 9: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst Case

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentren														
Altenberge	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	22%	0,1	*	*
Horstmar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	32%	0,1	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Nordwalde	*	*	17%	0,2	*	*	*	*	36%	0,6	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	18%	0,2	*	*	*	*	*	*	30%	0,2	*	*
Rheine	*	*	9%	0,1	11%	1,8	*	*	*	*	11%	0,3	*	*
Steinfurt Borghorst	*	*	26%	0,1	*	*	9%	0,1	*	*	41%	0,2	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	*	*	*	*	*	*	*	*	**	0,2	44%	0,5	8%	0,2
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	28%	0,2	*	*
sonstige Zentren														
Mesum (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Dorenkamp-Mitte (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Eschendorf (Rheine)	*	*	*	*	17%	0,7	*	*	*	*	*	*	*	*
Basilika (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ludgerus-Zentrum (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Salzbergener Straße (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Sonder-/Ergänzungsstandorte														
Altenberge (An der Alten Molkerei)	11%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen (Süd/ Eschenstraße)	12%	0,2	*	*	26%	0,7	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup (Deipenbrook)	20%	0,3	19%	1,1	38%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Am Stadtwalde)	6%	0,2	*	*	19%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Burgsteinfurter Damm)	*	*	11%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Rheine (Konrad-Adenauer-Ring)	6%	0,1	7%	0,8	18%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Morsestraße)	*	*	8%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Schulten Sundern)	*	*	9%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Staelskottenweg)	*	*	8%	0,3	16%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*
Schöppingen (Gewerbegebiet Süd)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt (Borghorst)	19%	0,4	25%	1,2	*	*	*	*	**	0,2	*	*	*	*
Steinfurt (Burgsteinfurt)	*	*	31%	0,5	39%	2,4	*	*	*	*	*	*	*	*
Wettringen (Gewerbegebiet)	19%	0,1	20%	0,5	34%	0,2	*	*	**	0,3	*	*	*	*
sonstige integrierte Lagen														
Altenberge	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	9%	0,2	12%	0,7	*	*	*	*	*	*	22%	0,2	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	32%	0,2	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	17%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	8%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	*	*	40%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Emsdetten	9%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Horstmar	*	*	25%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	24%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	23%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	23%	0,2	*	*
Nordwalde	14%	0,1	19%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	20%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	9%	0,2	17%	0,9	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	Gartenmarktsortimente		Baummarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Schöppingen	21%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Borghorst	19%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	28%	0,2	32%	0,3	*	*	*	*	**	0,2	*	*	*	*

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

** In der Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport ergeben sich aufgrund des sehr geringen Angebotsbestandes im Untersuchungsraum prozentuale Umverteilungsquoten von bis zu 100 % beziehungsweise modelltheoretisch bedingt von über 100 %. Wenngleich eine komplette Umverteilung des derzeit im Untersuchungsraum getätigten sortimentspezifischen Umsatzes auf den Vorhabenstandort nicht realistisch ist, kann in Abhängigkeit von dem konkreten Angebot des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes davon ausgegangen werden, dass die Betriebe mit einem Angebot in der Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport von einer nicht nur unwesentlichen Umsatzumverteilung betroffen sein werden.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Tabelle 10: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Moderate Case

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentren														
Altenberge	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Horstmar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	28%	0,1	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Nordwalde	*	*	15%	0,2	*	*	*	*	32%	0,6	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	16%	0,2	*	*	*	*	*	*	26%	0,2	*	*
Rheine	*	*	*	*	9%	1,6	*	*	*	*	10%	0,3	*	*
Steinfurt Borghorst	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	37%	0,2	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	*	*	*	*	*	*	*	*	**	0,2	40%	0,4	7%	0,1
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	25%	0,2	*	*
sonstige Zentren														
Mesum (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Dorenkamp-Mitte (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Eschendorf (Rheine)	*	*	*	*	15%	0,6	*	*	*	*	*	*	*	*
Basilika (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ludgerus-Zentrum (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Salzbergener Straße (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Sonder-/Ergänzungsstandorte														
Altenberge (An der Alten Molkerei)	10%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen (Süd/ Eschenstraße)	11%	0,2	*	*	23%	0,6	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup (Deipenbrook)	18%	0,2	17%	0,9	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Am Stadtwalde)	5%	0,2	*	*	17%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Burgsteinfurter Damm)	*	*	10%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Rheine (Konrad-Adenauer-Ring)	6%	0,1	6%	0,7	16%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Morsestraße)	*	*	7%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Schulten Sundern)	*	*	8%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Staelskottenweg)	*	*	7%	0,2	14%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*
Schöppingen (Gewerbegebiet Süd)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt (Borghorst)	17%	0,4	22%	1,1	*	*	*	*	**	0,2	*	*	*	*
Steinfurt (Burgsteinfurt)	*	*	28%	0,4	35%	2,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Wettringen (Gewerbegebiet)	*	*	18%	0,5	30%	0,2	*	*	**	0,3	*	*	*	*
sonstige integrierte Lagen														
Altenberge	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	8%	0,2	10%	0,6	*	*	*	*	*	*	19%	0,1	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	28%	0,2	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	15%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	7%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	*	*	37%	0,5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Emsdetten	8%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Horstmar	*	*	22%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	21%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	20%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	20%	0,2	*	*
Nordwalde	12%	0,1	17%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	18%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	8%	0,1	15%	0,8	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	Gartenmarktsortimente		Baummarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Schöppingen	19%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Borghorst	17%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	26%	0,1	29%	0,2	*	*	*	*	**	0,2	*	*	*	*

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

** In der Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport ergeben sich aufgrund des sehr geringen Angebotsbestandes im Untersuchungsraum prozentuale Umverteilungsquoten von bis zu 100 % beziehungsweise modelltheoretisch bedingt von über 100 %. Wenngleich eine komplette Umverteilung des derzeit im Untersuchungsraum getätigten sortimentspezifischen Umsatzes auf den Vorhabenstandort nicht realistisch ist, kann in Abhängigkeit von dem konkreten Angebot des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes davon ausgegangen werden, dass die Betriebe mit einem Angebot in der Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport von einer nicht nur unwesentlichen Umsatzumverteilung betroffen sein werden.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Für die **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente** des Planvorhabens (**Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel**) können innerhalb Steinfurts Umsatzumverteilung von bis zu **40 %** (Baumarktsortimente) prognostiziert werden. Auch außerhalb der Stadt Steinfurt werden in diesen Warengruppen Umsatzumverteilungen von zum Teil deutlich über 30 % erreicht (unter anderem **34 %** gegenüber dem Möbelangebot in der Gemeinde Wettringen), in Anbetracht derer **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** nicht auszuschließen sind.
- In den **zentrenrelevanten Randsortimenten Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren** und **Wohneinrichtung** liegen die Maximalwerte der Umsatzumverteilung innerhalb der Stadt Steinfurt im **Worst Case** bei **44 %**, außerhalb bei maximal **32 %** (Hauptgeschäftszentrum Metelen). Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in **negative städtebauliche Auswirkungen** ist dabei insbesondere in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren** zu erwarten.
- In dem **nicht-zentrenrelevanten Randsortiment Zoologische Artikel** können gegenüber einem Angebotsstandort im Worst-Case Umsatzumverteilungen von bis zu **9 %** prognostiziert werden. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen in **negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** ist **nicht zu erwarten**.
- Auch in der **Moderate-Case-Betrachtung** zeigen sich deutlich erhöhte Umsatzumverteilungen innerhalb wie außerhalb der Stadt Steinfurt von teilweise **mehr als 30 %** in den Sortimenten **Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie von **über 20 %** in dem **zentrenrelevanten Randsortiment Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren**.
- **Umsatzumverteilungen** von durchgängig **weniger als 10 %** (Maximalwert 7 %) ergeben sich lediglich in der Warengruppe **Wohneinrichtung**, was vor allem auf den vergleichsweise geringen Vorhabenumsatz in dieser Warengruppe von 0,9 Mio. Euro zurückzuführen ist. In der Warengruppe **Zoologische Artikel** sind im Rahmen der Moderate-Case-Betrachtung, nicht zuletzt auch aufgrund des geringen Vorhabenumsatzes (1,1 Mio. Euro) sowie des breit gestreuten Angebotes im Untersuchungsraum, rechnerisch keine Umsatzumverteilungen nachweisbar.

8 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten zu beurteilen. Dabei wird in einem ersten Schritt bewertet, inwieweit für die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist (vgl. Kapitel 8.1). In einem zweiten Schritt wird das Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen – insbesondere mit Blick auf die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente des Planvorhabens – bewertet (vgl. Kapitel 8.2).

8.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Im Umland der Stadt Steinfurt ergeben sich für zahlreiche **Hauptgeschäftszentren deutlich erhöhte Umsatzumverteilungen**, insbesondere in der in allen Städten und Gemeinden als zentrenrelevant eingestuften Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren**. In der ebenfalls in allen Kommunen als zentrenrelevant eingestuften Warengruppe **Wohneinrichtung** lassen sich hingegen keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen prognostizieren, für die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist.

Auch in Bezug auf die in einzelnen Kommunen als zentrenrelevant definierten Sortimente in den Warengruppen **Zooartikel** und **Angler-, Jagdartikel** und **Reitsport** ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Im Folgenden werden die Zentren mit den höchsten Umsatzumverteilungen im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen näher untersucht:

Stadt Emsdetten

- Das **Hauptgeschäftszentrum** Emsdetten ist insbesondere in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** von erhöhten Auswirkungen (bis zu 22 %) betroffen. Wenngleich die zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vergleichsweise gering sind (0,1 Mio. Euro) ist in Anbetracht der derzeitigen Angebotsausstattung (lediglich ein Kernsortimentsanbieter im Hauptgeschäftszentrum) nicht auszuschließen, dass diese Warengruppe in Folge der Vorhabenrealisierung zukünftig nicht mehr im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum vertreten wäre. Dies hätte einen Funktionsverlust des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums in Bezug auf das zentrenrelevante Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren zur Folge. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist demnach nicht auszuschließen.

Gemeinde Metelen

- Im **Hauptgeschäftszentrum** von Metelen sind Umsatzumverteilungen von **28 bis 32 %** im Bereich **Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren** zu erwarten. Wenngleich auch hier die absoluten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit bis zu 0,1 Mio. Euro eher gering ausfallen sind hiervon ausschließlich kleinflächige zumeist inhabergeführte Betriebe betroffen, die aufgrund der Vorhabenrealisierung auch in anderen Warengruppen (u. a. Wohneinrichtung) von Umsatzumverteilungen (von unter 0,1 Mio. Euro) betroffen sein werden. In Summe kann dies zu einer Geschäftsaufgabe einzelner Anbieter führen, womit insbesondere die Versorgungsfunktion des Metelener Hauptgeschäftszentrums in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren beeinträchtigt wäre. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist dementsprechend nicht auszuschließen.

Gemeinde Nordwalde

- Im **Hauptgeschäftszentrum** Nordwalde zeigen sich rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilungen lediglich in der Warengruppe **Angler-, Jagdartikel und Reitsport** (bis zu **36 %**), die im Wesentlichen zu Lasten des hier ansässigen Anbieters Horse-Equipe gehen. Auch bei einer Geschäftsaufgabe dieses Anbieters ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu befürchten, da es sich bei dem Kernsortiment des Betriebes nicht um ein funktionstragendes Sortiment für das Nordwalder Hauptgeschäftszentrum handelt.

Stadt Ochtrup

- Im **Hauptgeschäftszentrum** von Ochtrup zeigen sich die höchsten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** (**26 bis 30 %**). Hiervon betroffen sind im Wesentlichen die Kernsortimentsanbieter innerhalb des FOC Ochtrup (Villeroy & Boch, WMF und Home). Selbst bei der zu befürchtenden Geschäftsaufgabe eines der zuvor genannten Anbieter könnte die Versorgungsfunktion des Ochtruper Hauptgeschäftszentrums weiterhin aufrecht erhalten werden, so dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu befürchten ist.
- Weiterhin erhöhte Umsatzumverteilungen zeigen sich in der Warengruppe **Baumarktsortimente** (**16 bis 18 %**). Da es sich bei diesem Angebot nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß der Ochtruper Sortimentsliste handelt und die im Hauptgeschäftszentrum ansässigen Betriebe (Ruhwinkel) keine strukturprägende Versorgungsfunktion für das Zentrum übernehmen, kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Stadt Rheine

- Für das **Hauptgeschäftszentrum** von Rheine ergeben sich **hohe monetäre Umsatzumverteilungen** (von bis zu **1,8 Mio. Euro** in der Warengruppe Möbel beziehungsweise von bis zu **0,3 Mio. Euro** in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren), die in besonderem Maße das dort ansässige **Möbelhaus Berning**, aber auch weitere Fachanbieter (u. a. WMF, Leonardo) betreffen. Die prozentualen Umsatzumverteilungen betragen in der Warengruppe **Möbel 9 bis 11 %** beziehungsweise in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren 10 bis 11 %**. Eine partielle Funktionseinschränkung des zentralen Versorgungsbereiches der Rheiner Innenstadt ist damit insbesondere in der Warengruppe **Glas/Porzellan/ Keramik/Haushaltswaren** nicht auszuschließen.
- Wenngleich der Hauptanbieter **Möbel Berning** aufgrund seines Kernsortimentes nur von untergeordneter Bedeutung für die zentrenrelevante Angebotsausstattung des Rheiner Hauptgeschäftszentrums ist (gleiches gilt für den Anbieter Niko Möbel Discount im Grundversorgungszentrum Rheine-Eschendorf), so bilden diese Möbelbetriebe insbesondere unter funktionalen Gesichtspunkten einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes und übernehmen mit ihren jeweiligen Angeboten eine gesamtstädtische beziehungsweise regionale Versorgungsfunktion. Eine mögliche Gefährdung der Anbieter ist daher zusätzlich auch unter **versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten** von Relevanz (vgl. Kapitel 8.2).

Gemeinde Wettringen

- Für die Gemeinde Wettringen zeigen sich ebenfalls in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** die höchsten Umsatzumverteilungen von **25 bis 28 %** (bis zu 0,2 Mio. Euro). Vergleichbar zur Angebotssituation in den weiteren Grundzentren im Untersuchungsraum sind hiervon ausschließlich kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Dinkhoff und Bauersachs) betroffen. Die Betroffenheit dieser Anbieter ist umso höher einzustufen, als dass sie auch in anderen untersuchungsrelevanten Warengruppen (u. a. **Baumarktsortimente** sowie **Angler-, Jagdartikel** und **Reitsport**) von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden (allerdings unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. Euro).
- Eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Anbieter vorausgesetzt könnte das Wettlinger Hauptgeschäftszentrum seiner Versorgungsfunktion insbesondere in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** nicht mehr gerecht werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen ist demnach nicht auszuschließen.

Übrige Grundzentren im Untersuchungsraum (Altenberge, Horstmar, Laer)

- Für die Städte/Gemeinden Altenberge, Horstmar und Laer ergibt sich insofern eine Sondersituation, als dass sich die Umsatzumverteilungen in den **Hauptge-**

schäftszentren in den einzelnen Warengruppen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von jeweils **0,1 Mio. Euro** bewegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Angebotsbestand in den betrachteten Warengruppen innerhalb der Zentren bereits zum derzeitigen Zeitpunkt sehr gering ausfällt. So sind beispielsweise in den in Altenberge als zentrenrelevant eingestuften Warengruppen **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Zooartikel** und **Wohneinrichtung** in Summe nur zirka **40 m² Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum** vorhanden (vgl. auch Tabelle 17 im Anhang).

- Es ist davon auszugehen, dass durch die Realisierung des Planvorhabens in Steinfurt künftige Entwicklungsoptionen zur Attraktivierung und Ausweitung des Angebotes in den betreffenden Warengruppen in den Hauptgeschäftszentren der Grundzentren Altenberge, Horstmar und Laer maßgeblich eingeschränkt werden.

Stadt Steinfurt

- Die prozentual wie monetär höchsten Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten sind erwartungsgemäß gegenüber den Hauptgeschäftszentren in Steinfurt-Borghorst und Steinfurt-Burgsteinfurt zu prognostizieren. So zeigen sich in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** Umverteilungsquoten zwischen **37 und 44 %**, in der Warengruppe **Wohneinrichtung** Umverteilungsquoten zwischen **7 und 8 %**.
- Insbesondere in der Warengruppe **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** ist demnach zu befürchten, dass das bereits heute stark discountorientierte Angebot in den beiden Hauptgeschäftszentren (u. a. Tedi, Posten-Börse und Kоди) quantitativ wie qualitativ weiter ausgedünnt wird und die beiden zentralen Versorgungsbereiche ihrer Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht werden können. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen ist demnach in jedem Fall auch innerhalb des Steinfurter Stadtgebietes zu befürchten.

8.2 Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Bei der Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen stehen die **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** im Fokus, in denen sich an zahlreichen Umlandstandorten erhöhte Umsatzumverteilungen von über **20 %** errechnen lassen. Im Folgenden erfolgt eine gesamtstädtische Aufsummierung der ermittelten Umsatzumverteilungen, die verdeutlicht, welche **Veränderungen der Zentralitäten** sich für die betroffenen Kommunen in den zuvor benannten Warengruppen ergeben würden:

Tabelle 11: Veränderung der Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel bei Realisierung des Vorhabens (Worst Case)

Kommune	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente (zzgl. Teppiche)		Möbel	
	<i>aktuell</i>	<i>neu</i>	<i>aktuell</i>	<i>neu</i>	<i>aktuell</i>	<i>neu</i>
Altenberge (GZ)	2,05	1,82	-	-	0,03	0,03
Emsdetten (MZ)	1,56	1,41	0,38	0,34	0,03	0,03
Horstmar (GZ)	0,08	0,06	0,24	0,20	-	-
Laer (GZ)	0,18	0,17	0,37	0,29	-	-
Metelen (GZ)	0,17	0,15	0,46	0,37	-	-
Neuenkirchen (GZ)	1,98	1,69	0,11	0,09	0,69	0,53
Nordwalde (GZ)	1,46	1,23	0,88	0,72	-	-
Ochtrup (MZ)	1,03	0,83	1,09	0,89	0,05	0,04
Rheine (MZ)	1,46	1,35	0,92	0,84	1,52	1,29
Schöppingen (GZ)	1,29	1,03	0,06	0,05	-	-
Steinfurt (MZ)	1,78	2,76	0,58	1,12	0,65	1,35
Wettringen (GZ)	1,44	1,17	0,71	0,58	0,35	0,27
Gesamt	1,43	1,45	0,63	0,64	0,64	0,66

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- In der Stadt **Steinfurt** kommt es in Folge der Vorhabenrealisierung zu einer **Vervielfachung des lokalen Umsatzes in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel** und in Folge dessen zu einer deutlichen Erhöhung der **Zentralität** auf bis zu **2,76** beispielsweise in der Warengruppe **Gartenmarktsortimente** (Worst Case). Auch in den Warengruppen **Baumarktsortimente** (1,12) und **Möbel** (1,35) käme es zu einer deutlichen Erhöhung der warengruppenspezifischen Zentralitäten.
- Der zu erwartende Umsatzentzug für die Bestandsstandorte im Untersuchungsraum liegt in Abhängigkeit von der Warengruppe zwischen **12 %** und **19 %** (Worst Case). Für mehrere Kommunen ergibt sich in der Zusammenschau der zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit dem prognostizierten **Sinken der Zentralitätskennziffer** ein sehr kritisches Bild der Vorhabenauswirkungen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass mit den Kommunen **Emsdetten**, **Ochtrup** und **Rheine** weitere **Mittelzentren** im Untersuchungsraum lokalisiert sind, die ihrerseits **einen über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden Versorgungsauftrag** in den Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** haben.
- Mit Ausnahme des im **Möbel- und Gartenmarktbereich** sehr stark positionierten Mittelzentrums **Rheine**, welches gemäß der Prognose auch weiterhin Kaufkraft-

zuflüsse in den zuvor genannten Warengruppen verzeichnen wird, werden insbesondere in den Mittelzentren **Ochtrup** sowie (in Teilen) **Emsdetten** per Saldo relevante **Kaufkraftabflüsse** vorherrschen. So wird beispielsweise in der Stadt **Ochtrup** die Zentralität im **Gartenmarktbereich** von derzeit **1,03** auf **0,83** sinken, in der Stadt **Emsdetten** von derzeit **1,56** auf **1,41**. In der Warengruppe **Möbel** kann in beiden Städten, insbesondere aufgrund der für Mittelzentren unterdurchschnittlichen Angebotsausstattung, keine signifikante Veränderung der Zentralität prognostiziert werden.

- Auch im **Baumarktbereich** ist für alle Mittelzentren ein erheblicher Zentralitätsrückgang zu prognostizieren. So wird sich die warengruppenspezifische Zentralität in Ochtrup von **1,09** auf **0,89** verringern, in Rheine von **0,92** auf **0,84** und in Emsdetten **0,38** auf **0,34**.
- Die bestehenden Anbieter im Umland von Steinfurt werden durch den erheblich größer dimensionierten Konkurrenzstandort und die aus der Ansiedlung resultierenden Umsatzumverteilungen von **20 % und mehr** somit erheblich unter Druck gesetzt. Während die größeren Wettbewerber wie **Möbel Berning**, Kreimers Gartenpark, Obi oder Gartencenter Altenberge eine **hohe Konkurrenzfähigkeit** aufweisen und/oder auf ein **großes, lokales Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial** zurückgreifen können (v. a. Rheine), werden vor allem die kleineren Fachanbieter in einigen der umliegenden Grundzentren (beispielsweise in **Laer, Metelen und Neuenkirchen**) massiv in ihrer Existenz gefährdet.
- Es ist somit sowohl für die Mittelzentren (insbesondere **Ochtrup**) als auch für weitere Kommunen (u. a. Neuenkirchen, Laer und Metelen) nicht auszuschließen, dass, sofern es zu einer **Aufgabe des bisherigen Hauptanbieters** kommt, die Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel noch erheblich stärker als prognostiziert auf einen Wert von nahezu Null sinken wird. Die **Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion** wäre in diesem Fall **nicht nur deutlich eingeschränkt**, sondern (in Teilen) überhaupt **nicht mehr gewährleistet**.

Es lassen sich somit folgende Ergebnisse festhalten:

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen einiger Nachbarkommunen Steinfurts ist in Folge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung nicht auszuschließen.

In Anbetracht der hohen Umsatzumverteilungen ist zudem eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion für mehrere Kommunen, so insbesondere für das Mittelzentrum Ochtrup, nicht auszuschließen.

Als Resultat wird für mehrere der untersuchungsrelevanten Warengruppen eine Reduzierung der Vorhabendimensionierung empfohlen (vgl. Kapitel 9).

9 Empfehlungen zur Verkleinerung des Vorhabens

Da für die ursprünglich untersuchten warengruppenspezifischen Maximalverkaufsflächen in zahlreichen Warengruppen ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Kapitel 8), wurde für jede Warengruppe die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist (vgl. Tabelle 12). Die Ermittlung dieser Maximalwerte erfolgte auf Basis einer städtebaulichen Einordnung der resultierenden Umsatzentzüge unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Umlandkommunen. Umsatzumverteilungen **von mehr als 10 %** wurden hierbei jedoch in den zentrenrelevanten Warengruppen in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche der Umlandkommunen als verträglich eingestuft. Bezogen auf die nicht-zentrenrelevanten Warengruppen wurden höhere Grenzwerte (**von bis zu 15 %**) angesetzt, wobei diesbezüglich auch die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen innerhalb Steinfurts berücksichtigt wurden.

Der Berechnung wird ein mit der Erstabrechnung identisches Spektrum an Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt. Bezüglich des Einzugsgebietes wurden jedoch ausschließlich die Annahmen der Worst-Case-Betrachtung (vgl. Kapitel 7.1) verwendet, da infolge der verkleinerten Dimensionierung auch eine reduzierte räumliche Ausstrahlung anzunehmen ist.

Die **maximal verträgliche Verkaufsfläche** der untersuchten Sortimente liegt demnach bei zirka **12.500 m²⁵⁰**. Somit ergibt sich die Erforderlichkeit der **Verkleinerung des Vorhabens** um **45 %** beziehungsweise zirka **10.000 m²** in Bezug auf die untersuchungsrelevanten Warengruppen, um ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausschließen zu können.

Auf eine Reduzierung der Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe **Angler-, Jagdartikel** und **Reitsport** wurde verzichtet, da sich aufgrund des geringen Angebotsbestandes im Untersuchungsraum rechnerisch keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachweisen ließen für die ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten ist. Wie noch (im Kapitel 10) zu zeigen sein wird, könnte aber die wahrscheinliche Nichteinhaltung des landesplanerischen Kongruenzgebotes in Bezug auf die Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport noch eine Reduzierung der entsprechenden Verkaufsfläche erforderlich machen.

Auch in den Warengruppen **Zooartikel** und **Wohneinrichtung** wurden keine Verkaufsflächenreduzierungen vorgenommen, da die Ergebnisse der Worst-Case-Betrachtung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lassen.

⁵⁰ zzgl. 1.460 m² Verkaufsfläche in quantitativ deutlich untergeordneten Randsortimenten (vgl. Tabelle 2 in Kapitel 3)

Tabelle 12: Ursprünglich geplante und maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze

Warengruppe	ursprüngliche Dimensionierung		notwendige Reduzierungen	maximal verträgliche Dimensionierung	
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz worst case (in Mio. Euro)		Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz worst case (in Mio. Euro)
Gartenmarktsortimente	3.720	3,4	- 19 %	3.000	2,8
Baumarktsortimente ¹	7.570	10,2	- 56 %	3.300	4,5
Möbel	7.550	8,2	- 56 %	3.300	3,6
Zooartikel	600	1,0	-	600	1,0
Angler-, Jagdartikel und Reitsport	1.000	2,0	-	1.000	2,0
GPK/Haushaltswaren	1.600	2,9	- 53 %	750	1,4
Wohneinrichtung ²	500	0,8	-	500	0,8
Gesamt	22.540³	28,8	- 45 %	12.500³	15,9

¹ zzgl. Teppiche² ohne Bettwaren, Matratzen und Teppiche (Einzelware)³ zzgl. 1.460 m² maximal verträgliche Verkaufsfläche verteilt auf insgesamt 7 Sortimentsgruppen (Campingartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Blumen, Arbeitsbekleidung/Lederwaren, Lampen/Elektrokleingeräte, PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher) wobei keine der zuvor genannten Sortimentsgruppen über mehr als 450 m² Verkaufsfläche verfügt (vgl. Sortimentskonzept CIMA (2013): S. 34)

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

In der nachfolgenden Tabelle 14 sind die resultierenden, warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungen für die jeweils maximal verträglichen Umsatzvolumina gemäß Tabelle 13 dargestellt. Die nachfolgenden Ergebnisse gelten somit unabhängig von der zugrunde ge-

legten Variante (moderate case/worst case), da die maximal verträglichen Umsatzvolumina jeweils identisch sind.

Tabelle 13: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentren														
Altenberge	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Horstmar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Nordwalde	*	*	*	*	*	*	*	*	32%	0,6	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	*	*	4%	0,7	*	*	*	*	4%	0,1	*	*
Steinfurt Borghorst	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	*	*	*	*	*	*	*	*	**	0,2	19%	0,2	7%	0,1
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige Zentren														
Mesum (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Dorenkamp-Mitte (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Eschendorf (Rheine)	*	*	*	*	7%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*
Basilika (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ludgerus-Zentrum (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Salzbergener Straße (Rheine)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Sonder-/ Ergänzungsstandorte														
Altenberge (An der Alten Molkerei)	8%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen (Süd/ Eschenstraße)	9%	0,1	*	*	10%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup (Deipenbrook)	14%	0,2	7%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Am Stadtwalde)	4%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Burgsteinfurter Damm)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Konrad-Adenauer-Ring)	4%	0,1	3%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Rheine (Morsestraße)	*	*	3%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Schulten Sundern)	*	*	4%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine (Staelskottenweg)	*	*	*	*	6%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*
Schöppingen (Gewerbegebiet Süd)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt (Borghorst)	13%	0,3	10%	0,5	*	*	*	*	**	0,2	*	*	*	*
Steinfurt (Burgsteinfurt)	*	*	12%	0,2	15%	1,0	*	*	*	*	*	*	*	*
Wettringen (Gewerbegebiet)	*	*	8%	0,2	*	*	*	*	**	0,3	*	*	*	*
sonstige integrierte Lagen														
Altenberge	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Emsdetten	6%	0,2	4%	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	7%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	3%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Burgsteinfurt	*	*	16%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Wettringen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
sonstige nicht-integrierte Lagen														
Emsdetten	6%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Horstmar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Laer	*	*	9%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Metelen	*	*	9%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Neuenkirchen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Nordwalde	*	*	7%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ochtrup	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Rheine	*	*	*	*	7%	0,4	*	*	*	*	*	*	*	*
Schöppingen	15%	0,1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Steinfurt Borghorst	14%	0,2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente		Möbel		Zooartikel		Angler-, Jagdartikel und Reitsport		GPK/Haushaltswaren		Wohneinrichtung	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Steinfurt Burgsteinfurt	21%	0,1	13%	0,1	*	*	*	*	**	0,2	*	*	*	*

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

** In der Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport ergeben sich aufgrund des sehr geringen Angebotsbestandes im Untersuchungsraum prozentuale Umverteilungsquoten von bis zu 100 % beziehungsweise modelltheoretisch bedingt von über 100 %. Wenngleich eine komplette Umverteilung des derzeit im Untersuchungsraum getätigten sortimentspezifischen Umsatzes auf den Vorhabenstandort nicht realistisch ist, kann in Abhängigkeit von dem konkreten Angebot des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes davon ausgegangen werden, dass die Betriebe mit einem Angebot in der Sortimentsgruppe Angler-, Jagdartikel und Reitsport von einer nicht nur unwesentlichen Umsatzumverteilung betroffen sein werden.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Infolge der Verkleinerung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen reduzieren sich die Umsatzumverteilungen der **zentrenrelevanten Warengruppen** in den **zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum** auf Werte von **maximal 4 %** (Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren). In den zentrenrelevanten Warengruppen **Zooartikel** und **Wohneinrichtung** kommt es (bereits unter Berücksichtigung der ursprünglichen Verkaufsfläche) in keinem der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu nachweisbaren Umsatzumverteilungen. Lediglich gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in **Steinfurt-Borghorst** und **Steinfurt-Burgsteinfurt** kommt es zu Umverteilungen zwischen **8 und 9 %** in den Warengruppen Zooartikel und Wohneinrichtung beziehungsweise zu **bis zu 19 %** in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren.
- In den **nicht-zentralen Lagen** ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen mit bis zu **16 %** (Baumarktsortiment) bzw. **21 %** (Gartenmarktsortiment) in **Steinfurt** selbst. Außerhalb der Stadt Steinfurt liegen sie an einzelnen Standorten bei **Maximalwerten** von **15 %** (Gartenmarktsortimente) zumeist jedoch deutlich darunter (zwischen **3 bis maximal 10 %**). Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist demnach nicht zu befürchten.
- Vereinzelt sind von den Umsatzumverteilungen in den (überwiegend) nicht-zentrenrelevanten Warengruppen auch zentrale Versorgungsbereiche betroffen, so u. a. das Hauptgeschäftszentrum Nordwalde (Angler-, Jagdartikel und Reitsport) sowie das Hauptgeschäftszentrum Rheine und das Grundversorgungszentrum Eschendorf in Rheine (jeweils in der Warengruppe Möbel). Selbst im Falle von Betriebsaufgaben der betroffenen Anbieter **wären städtebaulich negative Auswirkungen jedoch nicht abzuleiten**.

In der Folge der ermittelten Umsatzumverteilungen würden sich für die Kommunen im Untersuchungsraum die folgenden Veränderungen der Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel ergeben:

Tabelle 14: Veränderung der Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel bei Realisierung des Vorhabens mit verkleinerter Dimensionierung

Kommune	Gartenmarktsortimente		Baumarktsortimente (zzgl. Teppiche)		Möbel	
	<i>aktuell</i>	<i>neu</i>	<i>aktuell</i>	<i>neu</i>	<i>aktuell</i>	<i>neu</i>
Altenberge (GZ)	2,05	1,90	-	-	0,03	0,03
Emsdetten (MZ)	1,56	1,46	0,38	0,37	0,03	0,03
Horstmar (GZ)	0,08	0,08	0,24	0,24	-	-
Laer (GZ)	0,18	0,17	0,37	0,34	-	-
Metelen (GZ)	0,17	0,16	0,46	0,42	-	-
Neuenkirchen (GZ)	1,98	1,86	0,11	0,11	0,69	0,62

Nordwalde (GZ)	1,46	1,33	0,88	0,83	-	-
Ochtrup (MZ)	1,03	0,91	1,09	1,03	0,05	0,05
Rheine (MZ)	1,46	1,41	0,92	0,90	1,52	1,45
Schöppingen (GZ)	1,29	1,09	0,06	0,06	-	-
Steinfurt (MZ)	1,78	2,55	0,58	0,80	0,65	0,91
Wettringen (GZ)	1,44	1,28	0,71	0,65	0,35	0,32
Gesamt	1,43	1,45	0,63	0,63	0,64	0,65

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- In der Stadt **Steinfurt** würde es in Folge der Vorhabenrealisierung in **reduzierter Dimensionierung** nach wie vor zu einer deutlichen **Steigerung des lokalen Umsatzes in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel** kommen.
- Insbesondere in der Warengruppe **Gartenmarktsortimente** ist weiterhin mit einer starken **Erhöhung der Zentralität** von derzeit **1,87** auf dann **2,68** zu rechnen. Damit läge Steinfurt insbesondere in Bezug auf die Zentralität im Gartenmarktsortiment künftig auch in dieser Variante deutlich vor den anderen Mittel- und Grundzentren im Untersuchungsraum.
- Demgegenüber wären bei einer reduzierten Vorhabendimensionierung in den Warengruppen **Baumarktsortimente** und **Möbel** deutlich **moderatere Zentralitätssteigerungen** auf **0,80** bzw. **0,91** zu prognostizieren.
- Insbesondere in den im Untersuchungsraum lokalisierten Mittelzentren **Emsdetten, Ochtrup** und **Rheine** würde es in Folge der reduzierten Vorhabenrealisierung nach wie vor zu Zentralitätsrückgängen kommen, die jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der jeweiligen Stadt erwarten lassen. So würde lediglich in Ochtrup zukünftig in der Warengruppe Gartenmarktsortimente eine Zentralität von zirka **0,9** (statt > 1,0) realisiert.
- Es wird allerdings auch deutlich, dass die Vorhabenrealisierung selbst in der reduzierten Variante per Saldo zu **Kaufkraftabflüssen** in den Mittel- und Grundzentren im Steinfurter Umland führen wird. Die **durchschnittliche Umsatzumverteilung** in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel wird zwar deutlich auf **6** bis maximal **9 %** sinken (vorher: **12** bis maximal **19 %**); dennoch verdeutlichen die Zahlen, dass die vorgeschlagene Dimensionierung das absolute Maximum einer verträglichen Größenordnung darstellt, um insbesondere die Versorgungsfunktion der Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum nicht zu gefährden.

10 Zusammenfassung / Fazit

Die untersuchte Planung sieht in Steinfurt die Ansiedlung eines **14.000 m² großen Gartencenters mit zoologischem Bedarf** oder die Ansiedlung eines **10.000 m² Verkaufsfläche umfassenden Baumarktes mit Möbeln und Teppichen** in städtebaulich nicht integrierter Lage auf dem Gelände der Firma Petermann/Sallandt vor. Die Gesamtverkaufsfläche beider Vorhaben darf insgesamt **15.000 m²** nicht überschreiten. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird eine sogenannte Poolbildung von bis zu 24.000 m² Gesamtverkaufsfläche untersucht, um eine Bewertung der warengruppenspezifisch maximal möglichen Verkaufsflächen – unabhängig von etwaigen Vorhabenvarianten – untersuchen zu können.

Der zu **prognostizierende Gesamtumsatz** auf der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche beträgt – im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung – rd. **32 Mio. Euro**, wobei ein Großteil der Umsätze auf die avisierten **Kernsortimente Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** entfallen wird (zwischen **3,7 und 11,4 Mio. Euro**). In den **zentrenrelevanten Randsortimenten** (Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren und Wohneinrichtungsbedarf) sind Verkaufsflächen von rd. **2.100 m²** in die Untersuchung eingestellt worden, für die ein jährlicher Umsatz von rd. **4,0 Mio. Euro** prognostiziert werden kann.

Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen, welches insbesondere die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden des Kreises Steinfurt umfassen wird. Als – enger gefasster – Untersuchungsraum wurde eine Isochrone von rd. 20 Pkw-Minuten um das Vorhaben definiert. Die Konkurrenzsituation in diesem Raum stellt sich insbesondere in der untersuchungsrelevanten Warengruppe **Gartenmarktsortimente** bei einer Zentralität von **1,44** bereits heute als relativ ausgeprägt dar, als größte Wettbewerber fungieren u. a. Gartencenter Altenberge und Kreimers Gartenpark mit Verkaufsflächen von über 5.000 bzw. 10.000 m². In den Warengruppen Baumarktsortimente (Zentralität von 0,63) und Möbel (0,64) gelingt es derzeit nur bedingt die im Untersuchungsraum lokalisierte Kaufkraft (in einer saldierten Betrachtung) vor Ort zu binden. Gleichwohl sind auch diesen Warengruppen konkurrierende Angebote (vor allem an diversen Standorten im Rheiner Stadtgebiet, beispielsweise Möbel Berning, SB-Möbel Boss und Obi) vorhanden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes wurde im Sinne der geforderten Worst-Case-Betrachtung eine **überwiegende Umverteilung der prognostizierten Vorhabenumsätze von bis zu 90 %** vorgenommen.

Die Bewertung des Vorhabens kam zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen gemäß **LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)** ist nur unter gewissen Voraussetzungen gegeben. Hierzu zählen insbesondere der Beschluss der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland in der Version der Offenlage (Stichwort Allgemeiner Siedlungsbereich); die regional verträgliche Reduzierung der Verkaufsflächen in Bezug auf das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot sowie die Einhaltung des landesplanerischen Kongruenzgebotes durch eine mögli-

che Reduzierung der waren- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile. Zudem kann das landesplanerische Ziel zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentsanbietern (maximal 10 % der regional verträglichen Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens und Wahrung des Beeinträchtigungsverbotes) erst im Rahmen der Bauleitplanung abschließend eingehalten bzw. geregelt werden.

- **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO** ist infolge der Vorhabenrealisierung bei **Umsatzumverteilungen im Worst Case** von bis zu **38 %** gegenüber den Nachbarkommunen sowie von über **40 %** im Steinfurter Stadtgebiet selbst **nicht auszuschließen**. Insbesondere die bestehenden Gartenmärkte, Baumärkte und Möbelanbieter im Umland von Steinfurt würden durch den zum Teil deutlich größer dimensionierten Konkurrenzstandort und die daraus resultierenden Umsatzumverteilungen erheblich unter Druck gesetzt. Während die größeren Wettbewerber wie beispielsweise **Möbel Berning, Gartencenter Altenberge** oder **Kreimers Gartenpark** aufgrund ihres attraktiven Angebotsbestandes eine hohe Konkurrenzfähigkeit aufweisen und/oder auf ein großes, lokales Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zurückgreifen können (unter anderem in Rheine), werden vor allem die **kleineren Fachanbieter sowie die kleinen Gartencenter und Baumärkte** (insbesondere in Emsdetten und Ochtrup) zum Teil in ihrem Bestand gefährdet. Die Einschränkung beziehungsweise Beeinträchtigung der **landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion** kann demnach nicht ausgeschlossen werden.
- Auch ein Umschlagen in **negative städtebauliche Auswirkungen** in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen (unter anderem in **Emsdetten, Rheine** und **Wettringen**) sowie in **Steinfurt** selbst, ist in Anbetracht der zu prognostizierenden Umsatzumverteilungen, insbesondere in der Warengruppe **Glas/ Porzellan/Keramik/Haushaltswaren**, nicht auszuschließen.
- Als Resultat wird für die Warengruppen **Gartenmarktsortimente, Baumarktsortimente, Möbel** sowie **Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren** eine **deutliche Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen** um (in Summe) **-45 %** empfohlen. Es zeigt sich, dass (auch unter Berücksichtigung des sogenannten Flächenpools) über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen das geplante Vorhaben eine maximale Verkaufsfläche von rd. **12.500 m²** aufweisen darf⁵¹, um keine städtebaulich negativen beziehungsweise versorgungsstrukturell negativen Auswirkungen erwarten zu lassen.

⁵¹ zzgl. 1.460 m² Verkaufsfläche in quantitativ deutlich untergeordneten Randsortimenten (vgl. Tabelle 2 in Kapitel 3)

Tabelle 15: Maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen

Warengruppe	ursprüngliche Verkaufsfläche (in m ²)	verträgliche Verkaufsfläche (in m ²)
Gartenmarktsortimente	3.720	3.000
Baumarktsortimente ¹	7.570	3.300
Möbel	7.550	3.300
Zooartikel	600	600
Angler-, Jagdartikel und Reitsport	1.000	1.000
GPK/Haushaltswaren	1.600	750
Wohneinrichtung ²	500	500
Gesamtverkaufsfläche	22.540³	12.500³

¹ zzgl. Teppiche² ohne Bettwaren, Matratzen und Teppiche (Einzelware)³ zzgl. 1.460 m² maximal verträgliche Verkaufsfläche verteilt auf insgesamt 7 Sortimentsgruppen (Campingartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Blumen, Arbeitsbekleidung/Lederwaren, Lampen/Elektrokleingeräte, PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher) wobei keine der zuvor genannten Sortimentsgruppen über mehr als 450 m² Verkaufsfläche verfügt (vgl. Sortimentskonzept CIMA (2013): S. 34)

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist das avisierte Vorhaben unter Berücksichtigung der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen wie folgt zu beurteilen:

- Die Kompatibilität mit dem landesplanerischen Ziel, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten **Allgemeinen Siedlungsbereichen** dargestellt und festgesetzt werden dürfen hängt weiterhin von der Fortschreibung des aktuell in der Offenlage befindlichen Regionalplan Münsterland ab.
- Die landesplanerischen Ziele für die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente sind beachtet, wenn diese Sortimente in ihrer Summe auf keinen Fall die Grenze von **maximal 10 % der als regional verträglich eingestuften Gesamtverkaufsfläche** überschreiten und wenn bei der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen für die Randsortimente auch das **Beeinträchtigungsverbot** beachtet wird.
- Bei Berücksichtigung der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen (vgl. Tabelle 15) kann das **landesplanerische Kongruenzgebot** weitgehend erfüllt werden, wie aus Tabelle 16 zu entnehmen ist. In der Warengruppe **Gartenmarktsortimente** übersteigt der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz allerdings die in Steinfurt vorhandene warengruppenspezifische Kaufkraft auch nach der Reduzierung der Verkaufsflächen noch um 0,2

Mio. Euro. Ob insoweit eine Ausnahme vom Kongruenzgebot gemacht werden kann, ist mit der Bezirksplanungsbehörde abzuklären. Außerdem ist in der Sortimentsgruppe **Angler-, Jagdartikel und Reitsport** davon auszugehen, dass der zu prognostizierende sortimentsgruppenspezifische Umsatz die sortimentsgruppenspezifische Kaufkraft in Steinfurt deutlich übersteigen dürfte. Bedingt durch den aggregierten Datenbestand der Warengruppe Freizeit und Sport kann im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht exakt bestimmt werden, um wie viel die entsprechende Verkaufsfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden muss, um dem landesplanerischen Kongruenzgebot zu genügen.

Tabelle 16: Überprüfung der Kongruenz bei reduzierten Verkaufsflächen

Warengruppe	verträgliche Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)
Gartenmarktsortimente	3.000	3,0	2,8
Baummarktsortimente ¹	3.300	5,0	16,1
Möbel	3.300	4,0	9,8
Zooartikel	600	1,1	2,6
<i>Angler-, Jagdartikel und Reitsport²</i>	<i>1.000</i>	<i>2,2</i>	<i>3,2²</i>
GPK/Haushaltswaren	750	1,5	2,1
Wohneinrichtung ³	500	0,9	3,0
Gesamt	12.500⁴	17,7	39,6

¹ zzgl. Teppiche

² Gesamtkaufkraft in der Warengruppe Sport und Freizeit

³ ohne Bettwaren, Matratzen und Teppiche (Einzelware)

⁴ zzgl. 1.460 m² maximal verträgliche Verkaufsfläche verteilt auf insgesamt 7 Sortimentsgruppen (Campingartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Blumen, Arbeitsbekleidung/Lederwaren, Lampen/Elektrokleingeräte, PBS/Zeitung/Zeitschriften/Bücher) wobei keine der zuvor genannten Sortimentsgruppen über mehr als 450 m² Verkaufsfläche verfügt (vgl. Sortimentskonzept CIMA (2013): S. 34)

Quelle: IfH, Köln 2013, eigene Berechnungen

- Die **maximal regional verträgliche Gesamtverkaufsfläche** beträgt rd. **14.000 m²**. Diese ergibt sich aus den 12.500 m² für die sieben näher untersuchten Warengruppen (vgl. Tabelle 16) und den zusätzlichen, auf insgesamt sieben deutlich untergeordneten Sortimentsgruppen verteilten 1.460 m² Verkaufsfläche. Um das landesplanerische Ziel zur **Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente** auf **maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche** einzuhalten, darf das Planvorhaben somit auf keinen Fall mehr als **1.400 m²** für solche Randsortimente aufweisen.
- Der landesplanerische Grundsatz zur absoluten Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2.500 m² Verkaufsfläche wird durch das Planvorhaben nicht tangiert, weil es wesentlich weniger als 25.000 m² Gesamtverkaufsfläche aufweist.

- Das landesplanerische Gebot, dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender **Einzelhandelsagglomerationen** mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken, wird von dem Planvorhaben selbst auch nicht tangiert. Dieses Gebot verlangt allerdings bauleitplanerische Vorkehrungen für benachbarte Grundstücksbereiche gegen das Entstehen einer solchen Agglomeration, spätestens wenn sich im Umfeld des Planvorhabens weitere Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ansiedeln wollen.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Steinheim	16
Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	25
Karte 3: Wettbewerber ab ca. 2.500 m ² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum	33

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung	10
Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens	18
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Steinfurt sowie Planumsatz des Vorhabens – Angaben in Mio. Euro	22
Tabelle 4: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	26
Tabelle 5: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in m ²)	29
Tabelle 6: Prognostizierte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Warengruppen (Angaben in Mio. Euro)	30
Tabelle 7: Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel	31
Tabelle 8: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen	38
Tabelle 9: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst Case	40
Tabelle 10: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Moderate Case	43
Tabelle 11: Veränderung der Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Garten- marktsortimente sowie Möbel bei Realisierung des Vorhabens (Worst Case)	51
Tabelle 12: Ursprünglich geplante und maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen und Umsätze	54

Tabelle 13: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung.....	55
Tabelle 14: Veränderung der Zentralitäten in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel bei Realisierung des Vorhabens mit verkleinerter Dimensionierung	58
Tabelle 15: Maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen	62
Tabelle 16: Überprüfung der Kongruenz bei reduzierten Verkaufsflächen	63
Tabelle 17: Verkaufsflächen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m ²)	67
Tabelle 18: Umsätze im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)	69

Anhang

Tabelle 17: Verkaufsflächen im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)

Standort	Gartenmarktsortimente	Baumarktsortimente	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdartikel und Reitsport	GPK/Haushaltswaren	Wohneinrichtung
Hauptgeschäftszentren							
Altenberge	-	-	-	-	-	-	40
Emsdetten	-	-	-	290	-	190	310
Horstmar	-	-	-	20	-	-	10
Laer	-	-	-	140	-	10	20
Metelen	-	90	-	70	-	280	400
Neuenkirchen	10	60	-	90	-	130	70
Nordwalde	210	680	-	110	800	120	80
Ochtrup	-	700	-	190	-	280	730
Rheine	10	660	13.110	50	20	1.340	1.550
Steinfurt Borghorst	340	210	10	670	-	280	450
Steinfurt Burgsteinfurt	70	20	40	120	50	610	1.220
Wettringen	90	30	110	10	10	370	70
sonstige Zentren							
Mesum (Rheine)	30	270	60	100	10	60	240
Dorenkamp-Mitte (Rheine)	20	-	-	90	-	-	60
Eschendorf (Rheine)	70	550	3.270	50	-	10	150
Basilika (Rheine)	10	330	400	10	-	400	90
Ludgerus-Zentrum (Rheine)	-	-	-	-	-	-	50
Salzbergener Straße (Rheine)	40	-	-	510	20	-	-
Sonder-/Ergänzungsstandorte							
Altenberge (An der Alten Molkerei)	4.660	-	60	550	30	20	720
Neuenkirchen (Süd/ Eschenstraße)	8.010	170	2.850	710	-	50	170
Ochtrup (Deipenbrook)	4.740	3.980	270	90	-	60	450
Rheine (Am Stadtwalde)	5.120	-	1.280	960	-	200	80
Rheine (Burgsteinfurter Damm)	-	990	-	-	-	-	-
Rheine (Konrad-Adenauer-Ring)	2.870	6.660	610	210	-	240	760
Rheine (Morsestraße)	70	3.890	-	-	-	-	-
Rheine (Schulten Sundern)	10	3.160	-	-	-	10	-
Rheine (Staelskottenweg)	700	2.370	2.660	-	-	110	100

Standort	Gartenmarktsor- timente	Baumarktsorti- mente	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdar- tikel und Reit- sport	GPK/Haus- haltswaren	Wohnneinrich- tung
Schöppingen (Gewerbegebiet Süd)	-	190	-	-	-	-	-
Steinfurt (Borghorst)	2.830	4.840	100	10	90	90	240
Steinfurt (Burgsteinfurt)	680	1.030	4.700	360	-	40	300
Wettringen (Gewerbegebiet)	930	1.620	540	200	130	-	400
sonstige integrierte Lage							
Altenberge	390	-	-	80	-	-	30
Emsdetten	6.070	4.300	460	1.090	-	400	500
Laer	100	-	-	150	40	-	-
Metelen	-	10	-	-	-	370	10
Neuenkirchen	560	-	-	210	-	-	50
Ochtrup	730	1.430	20	260	20	-	-
Rheine	1.060	3.660	390	730	-	150	360
Steinfurt Burgsteinfurt	40	820	-	-	-	-	40
Wettringen	330	-	-	-	-	-	190
sonstige nicht-integrierte Lage							
Emsdetten	2.910	530	-	400	-	-	20
Horstmar	120	470	-	-	-	-	-
Laer	-	730	-	-	-	-	-
Metelen	310	880	-	610	10	-	210
Neuenkirchen	340	260	-	-	-	470	360
Nordwalde	2.830	1.750	-	310	-	-	40
Ochtrup	270	690	-	210	-	-	190
Rheine	1.550	1.110	4.470	670	-	40	290
Schöppingen	1.510	-	-	-	-	-	-
Steinfurt Borghorst	7.380	420	-	-	-	-	400
Steinfurt Burgsteinfurt	680	460	-	410	70	-	20

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 18: Umsätze im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	Gartenmarktsortimente	Baummarktsortimente	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdartikel und Reitsport	GPK/Haushaltswaren	Wohneinrichtung
Hauptgeschäftszentren							
Altenberge	-	-	-	-	-	-	< 0,1
Emsdetten	-	-	-	0,7	-	0,5	0,7
Horstmar	-	-	-	< 0,1	-	-	< 0,1
Laer	-	-	-	0,3	-	< 0,1	< 0,1
Metelen	-	0,2	-	0,1	-	0,5	0,7
Neuenkirchen	< 0,1	0,1	-	0,2	-	0,3	0,2
Nordwalde	0,2	1,3	-	0,3	1,7	0,2	0,1
Ochtrup	-	1,3	-	0,4	-	0,8	1,5
Rheine	< 0,1	1,2	17,1	0,1	< 0,1	2,9	3,1
Steinfurt Borghorst	0,4	0,4	< 0,1	1,3	-	0,5	0,9
Steinfurt Burgsteinfurt	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,3	0,1	1,1	2,0
Wettringen	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,7	< 0,1
sonstige Zentren							
Mesum (Rheine)	< 0,1	0,5	< 0,1	0,2	< 0,1	0,1	0,4
Dorenkamp-Mitte (Rheine)	< 0,1	-	-	0,2	-	-	< 0,1
Eschendorf (Rheine)	< 0,1	0,9	3,7	< 0,1	-	< 0,1	0,3
Basilika (Rheine)	< 0,1	0,6	0,5	< 0,1	-	0,4	0,2
Ludgerus-Zentrum (Rheine)	-	-	-	-	-	-	< 0,1
Salzbergener Straße (Rheine)	< 0,1	-	-	0,8	< 0,1	-	-
Sonder-/Ergänzungsstandorte							
Altenberge (An der Alten Molkerei)	1,7	-	< 0,1	0,9	< 0,1	< 0,1	0,9
Neuenkirchen (Süd/ Eschenstraße)	1,6	0,3	2,7	1,1	-	< 0,1	0,3
Ochtrup (Deipenbrook)	1,2	5,7	0,2	0,2	-	0,1	0,7
Rheine (Am Stadtwalde)	3,8	-	1,1	1,3	-	0,3	0,1
Rheine (Burgsteinfurter Damm)	-	1,5	-	-	-	-	-
Rheine (Konrad-Adenauer-Ring)	2,2	11,0	0,7	0,4	-	0,4	1,3
Rheine (Morsestraße)	< 0,1	3,5	-	-	-	-	-
Rheine (Schulten Sundern)	< 0,1	3,3	-	-	-	< 0,1	-
Rheine (Staelskottenweg)	0,7	3,1	3,3	-	-	0,2	0,2
Schöppingen (Gewerbegebiet Süd)	-	0,2	-	-	-	-	-
Steinfurt (Borghorst)	2,4	5,0	< 0,1	< 0,1	0,2	0,2	0,4
Steinfurt (Burgsteinfurt)	0,2	1,6	6,2	0,6	-	< 0,1	0,5

Standort	Gartenmarktsor- timente	Baumarktsorti- mente	Möbel	Zooartikel	Angler-, Jagdar- tikel und Reit- sport	GPK/Haus- haltswaren	Wohneinrich- tung
Wettringen (Gewerbegebiet)	0,6	2,6	0,7	0,4	0,3	-	0,7
sonstige integrierte Lage							
Altenberge	0,1	-	-	0,1	-	-	< 0,1
Emsdetten	2,8	5,9	0,4	1,8	-	0,7	0,8
Laer	< 0,1	-	-	0,3	< 0,1	-	-
Metelen	-	< 0,1	-	-	-	0,6	< 0,1
Neuenkirchen	0,3	-	-	0,4	-	-	< 0,1
Ochtrup	0,2	2,0	< 0,1	0,4	< 0,1	-	-
Rheine	0,7	5,8	0,5	1,1	-	0,3	0,6
Steinfurt Burgsteinfurt	< 0,1	1,2	-	-	-	-	< 0,1
Wettringen	0,2	-	-	-	-	-	0,3
sonstige nicht-integrierte Lage							
Emsdetten	1,7	0,7	-	0,7	-	-	< 0,1
Horstmar	< 0,1	0,7	-	-	-	-	-
Laer	-	1,1	-	-	-	-	-
Metelen	< 0,1	1,2	-	1,0	< 0,1	-	0,3
Neuenkirchen	0,3	0,3	-	-	-	1,0	0,7
Nordwalde	0,9	2,6	-	0,5	-	-	< 0,1
Ochtrup	< 0,1	1,1	-	0,4	-	-	0,3
Rheine	1,1	1,8	5,5	1,1	-	< 0,1	0,5
Schöppingen	0,8	-	-	-	-	-	-
Steinfurt Borghorst	1,5	0,3	-	-	-	-	0,8
Steinfurt Burgsteinfurt	0,5	0,8	-	0,7	0,1	-	< 0,1

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen