

LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

**für die geplante Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen am
Hierscheider Graben in der Gemeinde Eppelborn**

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

Im Auftrag der Gemeinde Eppelborn



Jana Fiesler-Smolana
Stefan Kruse
Johannes Schwegmann

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, Februar 2023

Hinweise

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.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Wirkungsanalyse erforderlich.

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund

Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50

E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
2	Methodik und Vorgehensweise.....	5
3	Einordnung und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens.....	10
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	15
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes.....	15
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	16
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	17
5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens	21
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	21
5.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben.....	22
6	Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben	25
7	Fazit.....	50
	Verzeichnisse	52
	Anhang: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung ..	53

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In Eppelborn, am Standort Hierscheider Graben¹ – rund 600 m (Luftlinie) entfernt vom eigentlichen Ortskern –, bestehen Überlegungen, einen Lebensmittelvollsortimenter (Fa. Edeka) sowie einen Drogeriemarkt (Fa. dm) neu anzusiedeln sowie den in Eppelborn vorhandenen Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl dorthin zu verlagern (und in diesem Zusammenhang auch zu vergrößern). Für die Einordnung des Vorhabens, aber auch im Hinblick auf geplante rechtliche Schritte ist ein Gutachten erforderlich, welches einerseits die städtebauliche Verträglichkeit prüft sowie andererseits die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben bewertet. Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen (u.a. Funktionsbeeinträchtigung oder auch -störungen) oder auch verbrauchernahen Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Vorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige, absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Vorhabens am Standort Hierscheider Graben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)
- Ist das Vorhaben vereinbar mit den einschlägigen Zielen / Grundsätzen des Saarländischen Landesentwicklungsplans – Teilabschnitt „Siedlung“ (2006)?

¹ Dieser Standort hat sich bei einer Standortalternativenprüfung, die auch im kommunalen Einzelhandelskonzept (vgl.: Junker + Kruse 2023: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eppelborn. im Folgenden: EHK 2023) enthalten ist, als bestmöglicher Standort herausgestellt und wurde daher aus gutachterlicher Sicht befürwortet.

2 Methodik und Vorgehensweise

Zunächst erfolgt in Kapitel 3 eine Beschreibung des konkreten Planvorhabens, auf dessen Basis die Eingangsparameter der städtebaulichen Wirkungsanalyse definiert werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Darstellung der untersuchungsrelevanten Marktsituation innerhalb dieses Gebietes (Kapitel 4). In Kapitel 5 werden die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Auch die Kompatibilität mit den landesplanerischen Regelungen wird in diesem Zusammenhang überprüft (Kapitel 6). Kapitel 7 bildet das abschließende Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Planvorhabens.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete **Bestandserfassung** erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde im Februar 2022 eine Erhebung aller strukturprägenden Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Kernsortimenten **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogeriewaren**, die im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1) lokalisiert sind, durchgeführt (vgl. Tabelle 1). Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe vor.²

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

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.

² Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d.h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der IFH Köln 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. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert damit die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf einer detaillierten, z. T. primärstatistisch ermittelten, Bestandsdatenbasis.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (wohnnahen) Grundversorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu untersuchen. 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 **Gravitationsmodell**³ 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 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, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

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 zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

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.

-
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenangebote nach Warengruppen, Anbietern und Standorten,
- die Flächenproduktivitäten (Euro / m² Verkaufsfläche) nach Warengruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende warengruppenspezifische und summierte Umsatz der Anbieter / Standorte,
- die Widerstände (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Warengruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende Umsatz des jeweiligen geplanten Vorhabens und
- die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Warengruppen.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. 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. Dabei ist auch die sogenannte 10 %-Marke (vgl. Anhang, *Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung*, S. 53 f.) nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Das interkommunale Abstimmungsgebot⁴ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.⁵ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die

⁴ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

⁵ 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).

versorgungsstrukturelle und/oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.⁶

Relevante Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind 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 zentralörtliche Funktion einzelner Kommunen 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 ist⁷, 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 führt⁸.

Ein bedeutendes 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 substantieller Weise wahrnehmen kann.⁹

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für einen 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
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

⁶ 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

⁷ vgl. Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage (2018), § 11 Rn. 111 ff., 128 ff. m.w.N.

⁸ vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

⁹ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

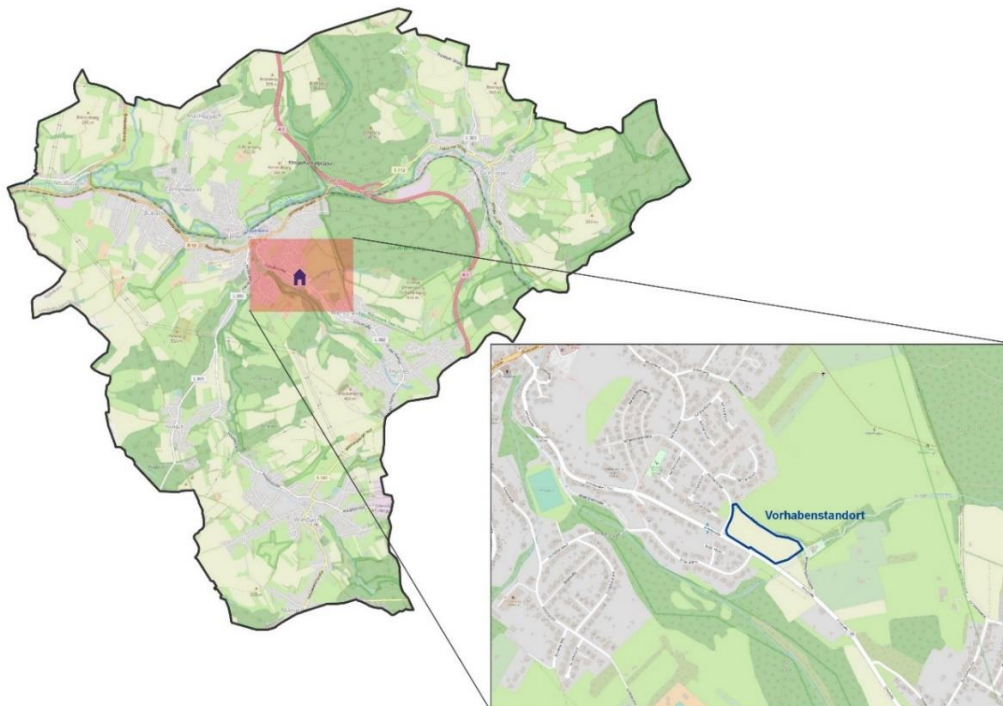
Den aufgezeigten Aspekten wird bei der Ermittlung der maximalen, städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung Rechnung getragen. Daher und nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung üblicher geringer Grenzrentabilitäten im Lebensmitteleinzelhandel wird für die untersuchungsrelevanten Warengruppe ein Schwellenwert für Umsatzumverteilungen von rund 8 % definiert, der in den zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten in der Regel nicht überschritten werden sollte. Auch für Umverteilungen knapp unterhalb dieses Schwellenwertes und spätestens oberhalb davon müssen mögliche Folgewirkungen jeweils genau analysiert und bewertet werden. Eine Ausnahme stellen Auswirkungen auf Standorte in nicht integrierten Lagen dar, erhöhte Umsatzumverteilungen können hier in Kauf genommen werden, da diese Standorte kein „städtebauliches Schutzgut“ darstellen.

3 Einordnung und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Lage des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Eppelborn am Hierscheider Graben, in rund 600 m Entfernung (Luftlinie) zum Eppelborner Ortskern (vgl. Karte 1). Das Kultur- und Kongresszentrum „Big Eppel“ ist bereits in rund 650 m erreichbar, während die Entfernung zur Südgrenze des ZVBs Hauptzentrum Ortskern Eppelborn 610 m beträgt. Dementsprechend ist die fußläufige Erreichbarkeit des Eppelborner Ortskerns grundsätzlich gegeben¹⁰. Gemäß EHK 2023 wird der Standort als perspektivischer Ergänzungsstandort¹¹ Typ A zur ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung eingeordnet.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

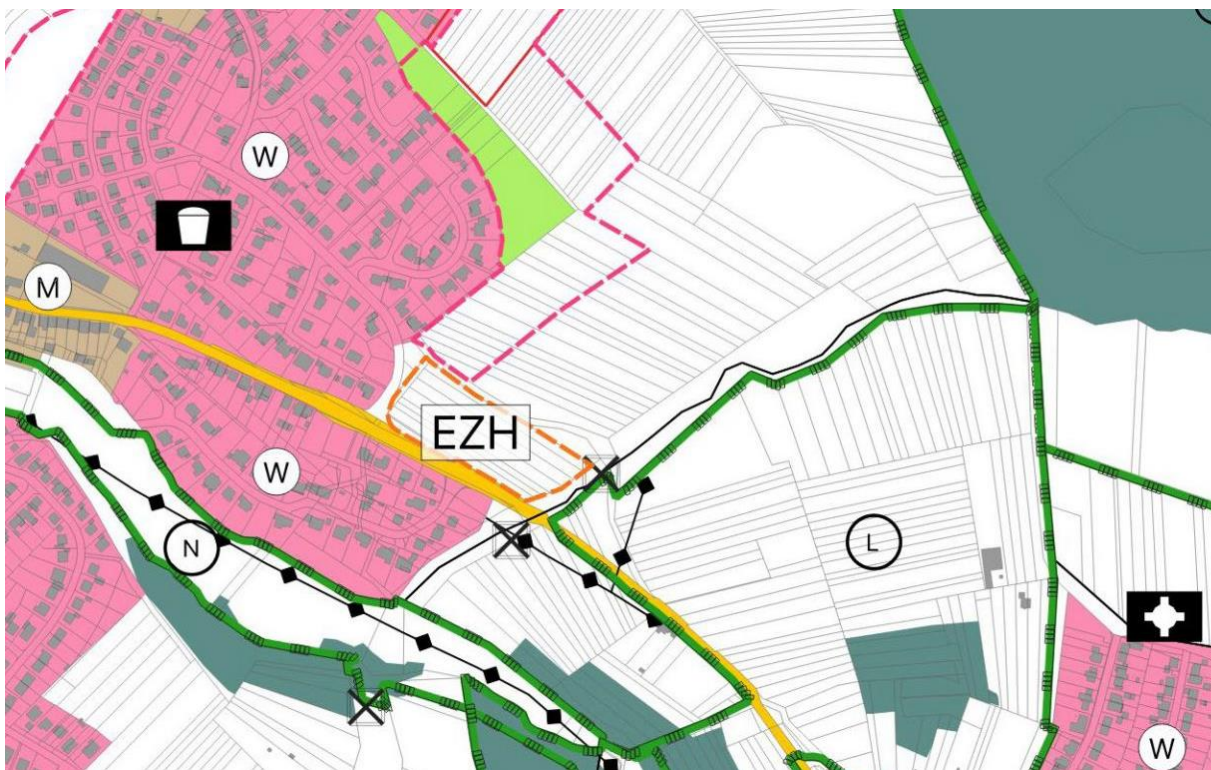
¹⁰ Eine gesicherte und ausreichende Grundversorgung der Wohnbevölkerung einer Gemeinde mit Nahrungs- und Genussmitteln setzt eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Wohnort, insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad, voraus. Zur räumlichen Bewertung der Einzelhandelsstandorte wird daher die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit bis zu 10 Minuten möglich sein soll.

¹¹ vgl. dazu auch die Aussage im saarländischen LEP „Siedlung“: „Die Standortsteuerung sollte weiterhin gewährleisten, dass in den jeweiligen Innenstädten grundsätzlich alle Warensortimente untergebracht werden können. Insofern sind die geltenden raumordnerischen Vorgaben bei innerstädtischen Ansiedlungen nach wie vor zu beachten (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot). Insbesondere in Städten und Gemeinden, in denen infolge fehlender Flächenpotenziale in den Innenstadtlagen keine Standorterweiterungen oder Neuansiedlungen möglich sind, sollten sog. „Ergänzungsstandorte“ in Betracht gezogen werden“ (LEP „Siedlung“ 2006: 990)

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die Schloßstraße (L 302), die nach Westen in den Eppelborner Ortskern führt und nach Osten in den Ortsteil Hierscheid. Zudem befindet sich an der Schloßstraße eine Bushaltestelle, die rund 50 m vom Vorhabenstandort entfernt liegt, wodurch die Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

Das Grundstück, das für das Vorhaben vorgesehen ist, ist bislang unbebaut. Das Umfeld des Vorhabenstandorts ist im Westen und Nordwesten¹² durch Wohnbebauung geprägt. Perspektivisch könnte zudem eine dritte Seite dazukommen: Die Fläche nördlich des Vorhabenstandorts ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eppelborn¹³ als „potenzielle zukünftige Wohnbaufläche“ markiert (vgl. Abbildung 1). Dadurch würde der Vorhabenstandort auf bis zu drei Seiten an Wohnbebauung grenzen. Im Osten und im restlichen südlichen Abschnitt grenzen Freiflächen an den Vorhabenstandort.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn - Ausschnitt



Quelle: Kernplan – Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH (2022): Fortschreibung Flächennutzungsplan Gemeinde Eppelborn: Vorentwurf. Stand: 22.04.2022

Der Vorhabenstandort ist mit „EZH“ markiert und orange gestrichelt umrandet. Die magenta-farbene gestrichelte Umrandung beschreibt eine „potenzielle zukünftige Wohnbaufläche“ (Fläche nordöstlich des Vorhabenstandorts).

Aufgrund der Einbindung in umliegende Wohngebiete bei gleichzeitigem Fehlen einer Barrierefunktion der benachbarten Schloßstraße (s. FN 11), der ÖPNV-Anbindung und der Sicherstellung

¹² Die südlich angrenzende Schloßstraße (L 302) besitzt eine Quermöglichkeit (in Form einer Verkehrsinsel) und stellt daher keine Barriere im Sinne des Eppelborner Einzelhandelskonzepts (EHK 2023) dar.

¹³ Kernplan – Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH (2022): Fortschreibung Flächennutzungsplan Gemeinde Eppelborn: Vorentwurf. Stand: 22.04.2022

der fußläufigen Erreichbarkeit des Eppelborner Ortskerns ist der Vorhabenstandort als **städtebaulich integriert** einzustufen. Das EHK 2023 ordnet die Fläche ebenso ein.¹⁴

Einzelhandelsrelevante Kennwerte des Vorhabens

- *Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters Edeka mit 1.550 m² Gesamtverkaufsfläche*

Bei einem Lebensmittelvollsortimenter entfallen üblicherweise etwa 84 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das weitere Angebot umfasst das Sortiment Drogeriewaren sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc.). Für den **Lebensmittelvollsortimenter Edeka** ergibt sich bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von rund **1.320 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel**.

- *Verlagerung inkl. Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl von derzeit rund 1.000 m² auf 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche*

Bei einem Lebensmitteldiscounter entfallen üblicherweise etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das weitere Angebot umfasst das Sortiment Drogeriewaren auf rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc. – i. d. R. als Aktionswaren bezeichnet). Für den **Lebensmitteldiscounter Lidl** ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.200 m² rund **960 m² Verkaufsfläche** auf das **Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden.

- *Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 670 m² Gesamtverkaufsfläche*

Bei einem **Drogeriemarkt** umfasst das Kernsortiment Drogeriewaren in der Regel rund 75 % der Gesamtverkaufsfläche. Das übrige Angebot umfasst jeweils Waren aus den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (rund 15 %) sowie Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, zoologische Artikel etc.). Entsprechend ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 670 m² rund **500 m² Verkaufsfläche** auf das Sortiment **Drogeriewaren** entfallen werden.

Folglich werden die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogeriewaren** als **untersuchungsrelevant** eingestuft.

Umsatzprognose des Vorhabens

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Planvorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung¹⁵ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „worst case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten

¹⁴ EHK 2023: S. 74

¹⁵ 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.

Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn – wie in der vorliegenden Untersuchung – die zukünftigen Betreiber bekannt sind. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen auf Angaben der bekannten Betreiber (soweit vorhanden) zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einem Sortiment weder zu unter- noch zu überschätzen.

Bei der Ermittlung der sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten des Vorhabens ist neben dem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau (Kapitel 4.2) zudem die aktuelle Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsraums (Kapitel 4.3) zu berücksichtigen. Es gibt dabei keine erkennbaren Gründe von der durchschnittlichen Flächenproduktivität der Betreiber signifikant nach oben oder auch nach unten abzuweichen. In der Summe der Annahmen und im Sinne des realitätsnahen worst case orientiert sich die vorliegende Untersuchung unter Berücksichtigung aller betrachteten Parameter an einem im Durchschnitt liegenden Wert der Flächenproduktivitäten.

Tabelle 1: Prognostizierte Umsätze des Vorhabens

Betrieb	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro / m ²)	prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
Lebensmittelvollsortimenter Edeka (1.550 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	1.320	5.100	6,7
	Drogeriewaren	110	4.850	0,5
	Restfläche*	120	2.800	0,3
Lebensmitteldiscounter Lidl (1.200 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	960	8.500	8,2
	Drogeriewaren	120	8.300	1,0
	Restfläche*	120	7.000	0,8
Drogeriemarkt dm (670 m ²)	Drogeriewaren	500	6.800	3,4
	Nahrungs- und Genussmittel	100	6.400	0,6
	Restfläche*	70	2.900	0,2
Gesamt (3.420 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	2.380	≈6.530	15,5
	Drogeriewaren	730	≈6.750	4,9
	Restfläche*	310	≈4.230	1,4

* Die unter „Restfläche“ zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc.) zusammen, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m² Verkaufsfläche verfügt.

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruise

Das Umsatzvolumen der einzelnen Vorhaben in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bewegt sich in Abhängigkeit von Größe und Flächenproduktivität zwischen 0,6 Mio. Euro und 8,2 Mio. Euro und in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren zwischen 0,5 Mio. Euro und 3,4 Mio. Euro. In Summe beträgt das prognostizierte Umsatzvolumen am Vorhabenstandort Hierscheider Graben rund 15,5 Mio. Euro in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und 4,9 Mio. Euro in dem Sortiment Drogeriewaren.

Von einer Umsatzumverteilung der unter „Restfläche“ zusammengefassten Sortimente wird abgesehen. Die Verkaufsflächen liegen bei max. 120 m² bzw. der Umsatz bei max. 0,8 Mio. Euro, so dass davon auszugehen ist, dass sich aufgrund der potenziellen Umsatzumverteilungen keine absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen ergeben, von denen sich plausibel auf mögliche städtebauliche Folgewirkungen schließen lässt.¹⁶

¹⁶ vgl. dazu auch Urteil der OVG NRW vom 30.09.2009, AZ 10 A 1676/08

4 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.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Das Einzugsgebiet eines Anbieters bzw. eines Angebotsstandorts resultiert grundsätzlich aus dem räumlichen Spannungsgeflecht zwischen Mobilität bzw. Mobilitätsbereitschaft der Kunden, der Entfernung zwischen Angebots- und Wohnstandorten sowie der Attraktivität der unterschiedlichen Angebotsstandorte. Insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs ist die Distanzempfindlichkeit der Kunden aufgrund der regelmäßigen Nachfrage sehr hoch, so dass Nahrungs- und Genussmittel sowie auch Drogeriewaren bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in Wohnortnähe gekauft werden. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung deutlich nach.

Der Vorhabenstandort liegt, wie in Kapitel 3 beschrieben, am Siedlungsrand des Ortsteils Eppelborn. Unter Berücksichtigung der lokalen Wettbewerbssituation (vgl. dazu auch Ausführungen zur untersuchungsrelevanten Angebotssituation in Kapitel 4.3) sowie der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen kann als **Kerneinzugsgebiet die Gemeinde Eppelborn** mit mehr als 16.000 Einwohnern definiert werden. Da rund 73 %¹⁷ der Kunden, die während der Kundenherkunftserhebung für das Eppelborner Einzelhandelskonzept befragt wurden, aus diesem Kerneinzugsgebiet stammt, ist anzunehmen, dass der überwiegende Teil der Kunden des Planvorhabens aus diesem Kerneinzugsgebiet stammen wird. Dementsprechend wird auch ein Großteil des potenziellen Umsatzes des Vorhabens innerhalb dieses Gebiets umverteilungswirksam. Dies wird in der Modellrechnung berücksichtigt.

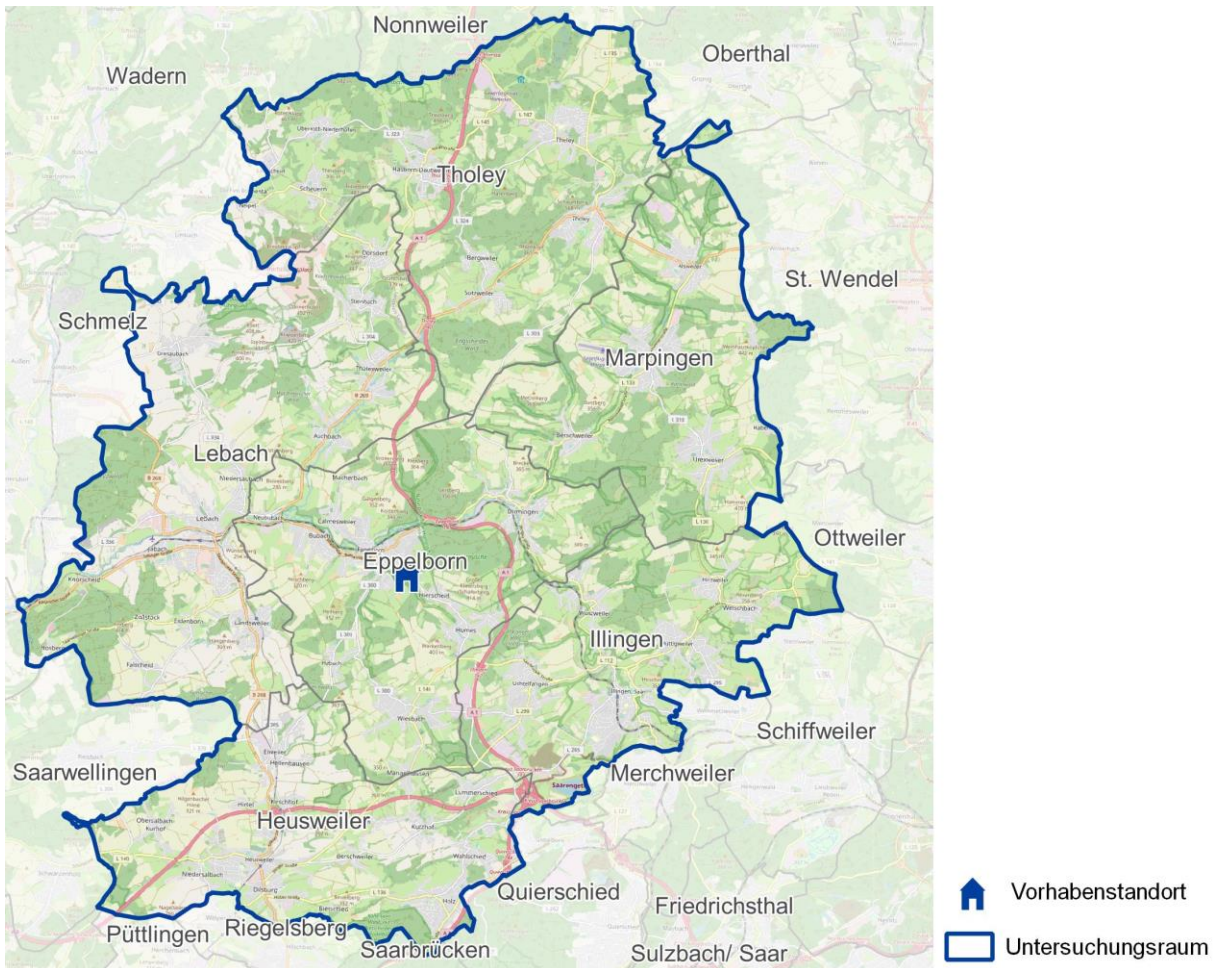
Aufgrund der räumlich-funktionalen Verflechtungen der Gemeinde Eppelborn mit den unmittelbaren Nachbargemeinden¹⁸ sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen werden jedoch auch Umsätze durch Besucher von außerhalb dieses Kerngebietes erzielt. So können die direkt an die Gemeinde Eppelborn angrenzenden Städte und Gemeinden **Lebach, Tholey, Marpingen, Illingen** sowie **Heusweiler** zum Untersuchungsraum gezählt werden (Karte 2). Diese liegen innerhalb einer **rund 15 Minuten-Pkw-Erreichbarkeit** um den Vorhabenstandort.

¹⁷ EHK 2023: 44

¹⁸ Aus dem näheren Einzugsgebiet (Lebach, Marpingen und Illingen) stammen 11 % der Kunden, das Kundenpotenzial im Ferneinzugsgebiet (u. a. Heusweiler und Tholey) entspricht einem Anteil von etwa 9 %. (ebd.)

Zwar mögen gewisse Kundenanteile der geplanten Betriebe auch von außerhalb dieses Untersuchungsgebiets stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereichs werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

Karte 2: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung Junker+Krusse; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Zur Einordnung des potenziellen Vorhabens hinsichtlich möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite (zur Verfügung stehendes Kaufkraftpotenzial) von Bedeutung. Im Folgenden werden die projektrelevanten Kennwerte in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren dargestellt.

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund 91.400 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten von rund 260,4 Mio. Euro. Eine

Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum und deren sortimentspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 2.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum liegt mit einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern von 94,4 (Marpingen) bis 98,4 (Illingen) leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (= 100).

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner (absolut)	Kaufkraft- kennziffer	Sortimentsspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	
			Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Eppelborn (GZ)	16.650	97,4	43,2	4,7
Heusweiler (GZ)	18.000	97,9	46,9	5,1
Illingen (GZ)	16.000	98,4	41,9	4,8
Lebach (MZ)	18.700	95,0	47,3	5,1
Marpingen (GZ)	10.000	94,4	25,2	2,7
Tholey (GZ)	12.050	94,5	30,3	3,2
Gesamt	91.400	-	234,8	25,6

GZ = Grundzentrum, MZ = Mittelzentrum

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse auf Basis der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, 2021)

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

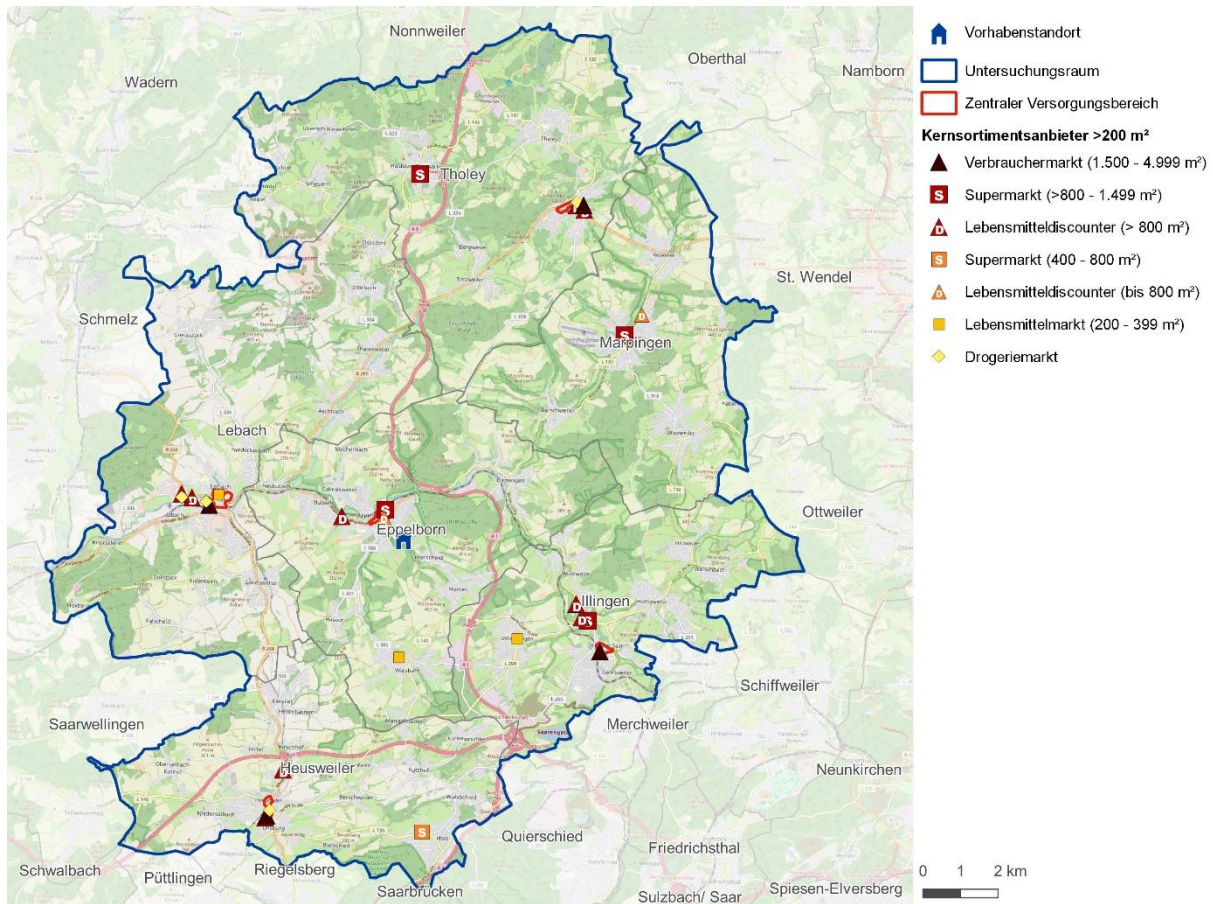
In der vorliegenden Untersuchung werden mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO analysiert. Darüber hinaus werden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2).

Im Rahmen der Wirkungsanalyse sind vor allem die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von untersuchungsrelevantem Interesse, da diese das Kernsortiment des betrachteten Planvorhabens darstellen und in einem nennenswerten Umfang angeboten werden sollen.

- Im definierten Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1) bestehen gegenwärtig **20 strukturprägende Lebensmittelmärkte** mit Verkaufsflächen ab 400 m² sowie Lebensmittelmärkte, -läden und zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die **Verkaufsfläche** in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund **24.700 m²**. Der auf dieser Fläche generierte sortimentspezifische **Umsatz** beträgt rund **150 Mio. Euro**.
- Das Sortiment **Drogeriewaren** ist mit rund **3.600 m² Verkaufsfläche** und einem sortimentspezifischen **Umsatz** von knapp **24 Mio. Euro** im Untersuchungsraum vertreten. Es existieren **vier klassische Drogeriemärkte** in dem definierten Untersuchungsraum. Drogeriewaren

werden zudem als Nebensortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte angeboten, wobei ein geringeres, rein auf die Grundversorgung ausgerichtetes Angebot im Vergleich zu Drogeriemärkten besteht.

Karte 3: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung Junker+Krusse; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

- Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen Kaufkraft (vgl. 4.2) lässt sich die **Zentralität**¹⁹ in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum ermitteln. Insgesamt stellt sich die sortimentspezifische Zentralität in den avisierten Kernsortimenten des Planvorhabens sehr heterogen dar. So ist im Untersuchungsraum in der Sortiment **Drogeriewaren** eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rund **0,94** zu beobachten, was im Saldo auf sehr geringe Kaufkraftabflüsse schließen lässt. In dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** kann im Untersuchungsraum ein Zentralitätswert von lediglich rund **0,64** ermittelt werden, was im Saldo auf Kaufkraftabflüsse an

¹⁹ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums schließen lässt. Für die **Gemeinde Eppelborn** selbst ergeben sich **Zentralitäten** von **0,52** (Drogeriewaren)²⁰ und **0,61** (Nahrungs- und Genussmittel), was auf deutliche Kaufkraftabflüsse in diesen beiden Segmenten hinweist.

Mit Blick auf eine konkrete Einordnung des Planvorhabens ist neben diesem vorwiegend quantitativen Aspekt für den gesamten Untersuchungsraum jedoch vor allem auch eine Betrachtung der räumlichen Verteilung des bestehenden Einzelhandelsangebots in diesem Untersuchungsgebiet von grundlegender Bedeutung.

- Im **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn** gibt es einen Supermarkt (Wasgau) und einen Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd), die die Versorgung der Bevölkerung im Ortskern sichern. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt, einer Lebensmittelläden und vier Betrieben des Lebensmittelhandwerks. Im Bereich Drogeriewaren ist mit einer Parfümerie ein Kernsortimentsanbieter lokalisiert.
- Im übrigen **Eppelborner Gemeindegebiet** gibt es mit Lidl noch einen weiteren Lebensmitteldiscounter. Dieser befindet sich im Ortsteil Bubach-Calmesweiler an der Rathausstraße in Siedlungsrandlage und ist überwiegend auf den Pkw-Kunden orientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet. Darüber hinaus sind in den übrigen Ortsteilen Eppelborns ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt (Wiesbach) und Metzgereien sowie Bäcker angesiedelt. Ein klassischer Drogeriemarkt existiert in der gesamten Gemeinde Eppelborn bislang nicht.
- Westlich an Eppelborn grenzt die Stadt **Lebach**, in der es insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelanbieter und zwei klassische Drogeriemärkte gibt. Diese befinden sich allerdings nicht im zentralen Versorgungsbereich. Der Verbrauchermarkt Kaufland befindet sich gemeinsam mit dem Drogeriemarkt Rossmann in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe der Lebacher Innenstadt. Die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi Süd und Lidl sowie der Drogeriemarkt dm sind an der Bundesstraße 268 in Siedlungsrandlage lokalisiert. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Lebacher Innenstadt besteht lediglich ein kleinteiliges Angebot aus einem Lebensmittelmarkt, zwei Lebensmittelläden und Betrieben des Lebensmittelhandwerks.
- Im Norden liegt die Gemeinde **Tholey**. In der Nähe des Tholeyer Ortskerns befinden sich mit einem Verbrauchermarkt (Edeka) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi Süd und Lidl) insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelanbieter. Auch ein klassischer Drogeriemarkt ist mit dm dort lokalisiert. Ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) in städtebaulich integrierter Lage sichert zusätzlich die Nahversorgungssituation.
- In der Gemeinde **Heusweiler**, südlich von Eppelborn, befinden sich der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd, der Verbrauchermarkt Rewe sowie der Drogeriemarkt dm in der Nähe des Ortskerns. Mit Nah und Gut ergänzt ein weiterer Supermarkt in städtebaulich integrierter Lage das Lebensmittelangebot.

²⁰ Der Zentralitätswert von 0,52 bezieht sich nur auf Drogeriewaren (also Gesundheit und Körperpflege (Zentralität: 0,59) ohne pharmazeutische Artikel). Daher kommt es zu Abweichungen zum Eppelborner EHK 2023.

- Die Gemeinde **Illingen** grenzt südöstlich an Eppelborn. Von den vier strukturprägenden Lebensmittelmärkten liegt der Verbrauchermarkt Rewe innerhalb des Illinger Ortskerns. Die zwei Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi Süd sowie ein weiterer Rewe-Markt außerhalb des Ortskerns ergänzen das Lebensmittelangebot. Diese sind nicht einer städtebaulich integrierten Lage zuzuordnen. Ein klassischer Drogeriemarkt existiert nicht in der Gemeinde Illingen.
- Die Gemeinde **Marpingen**, nordöstlich von Eppelborn, weist von allen Kommunen im Untersuchungsraum quantitativ das geringste Angebot auf. Dort liegen der Supermarkt Edeka im Ortskern und der Lebensmitteldiscounter Norma in städtebaulich integrierter Lage. Ein klassischer Drogeriemarkt existiert nicht in der Gemeinde Marpingen.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren gibt Tabelle 3.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevantes Angebot im Untersuchungsraum

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
<i>Zentraler Versorgungsbereich</i>				
Eppelborn	2.200	11,5	250	1,5
Heusweiler	3.000	18,1	650	4,5
Illingen	1.550	7,3	100	0,4
Lebach	700	4,0	-	-
Marpingen	900	4,4	<100	0,3
Tholey	3.300	22,6	800	5,8
<i>Sonstige Streulagen – integriert</i>				
Eppelborn	1.400	7,2	<100	0,1
Heusweiler	1.600	10,5	150	1,0
Illingen	1.650	13,7	200	1,5
Lebach	3.200	17,5	350	1,9
Marpingen	650	2,7	<100	0,3
Tholey	1.150	4,5	<100	0,2
<i>Sonstige Streulagen – nicht integriert</i>				
Eppelborn	850	7,6	<100	0,9
Illingen	950	4,1	<100	0,3
Lebach	1.650	13,8	700	5,3

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben am Hierscheider Graben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Hierzu müssen vorab Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes und zur Umsatzherkunft des Vorhabens getroffen werden, wobei den Berechnungen die in Kapitel 3 aufgezeigten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt werden:

- Δ-Betrachtung - Bestandsumsatz Lidl:
Der Bestandsumsatz des bestehenden Lidl-Marktes am Altstandort Rathausstraße wird im Rahmen der Modellrechnung in Ansatz gebracht, da dieser bereits heute im Untersuchungsraum des Planvorhabens wirksam ist. D.h. es wird nur der durch das Vorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnung eingestellt, da sich die absatzwirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Bestandsverkaufsflächen bereits niedergeschlagen haben. Daher wird der (geschätzte) Bestandsumsatz von dem zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens subtrahiert. Die erhöhte Attraktivität (und Kundenbindung) des Neubausvorhabens wird mittels einer erhöhten Flächenproduktivität im Vergleich zur derzeitigen Bestandsflächenproduktivität abgebildet.
- Kaufkraftrückgewinn:
Im vorliegenden Fall ist zudem der potenzielle Rückgewinn von derzeit abfließender eigener Kaufkraft zu berücksichtigen. Im Rahmen der Zentralitätsbetrachtung (vgl. Kapitel 4.3) konnte aufgezeigt werden, dass sowohl im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren die aktuell in der Gemeinde Eppelborn vorhandene Kaufkraft nicht vollumfänglich innerhalb des Gemeindegebietes gebunden wird. Bei der derzeit niedrigen Bestandszentralität von 0,61 in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und 0,52 in dem Sortiment Drogeriewaren²¹ besteht somit die Möglichkeit, aufgrund des durch die Vorhabenrealisierung ausgebauten Angebotes, bislang aus dem Eppelborner Gemeindegebiet abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen. Die Vorhaben in der geplanten Größe werden voraussichtlich in der Lage sein, maximal 40 % der bislang abfließenden Kaufkraft der Gemeinde Eppelborn im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie maximal 80 % im Sortiment Drogeriewaren zu binden. Dies wirkt sich mindernd auf den umverteilungsrelevanten Umsatz aus.

²¹ Der Zentralitätswert von 0,52 bezieht sich nur auf Drogeriewaren (also Gesundheit und Körperpflege (Zentralität: 0,59) ohne pharmazeutische Artikel). Daher kommt es zu Abweichungen zum Eppelborner EHK 2023.

- Umverteilungsrelevanter Umsatzanteil:
Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist davon auszugehen, dass der (dem Modell zu Grunde zu legende) Umsatzzuwachs in den untersuchungsrelevanten Sortimenten nahezu ausschließlich innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird. Im Sinne einer erforderlichen worst case-Betrachtung wird von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** im Untersuchungsraum ausgegangen.

Damit sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben im Sinne einer „realitätsnahen worst case-Betrachtung“ angemessen berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten gibt Tabelle 4.

Tabelle 4: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	15,5	4,9
-	Bestandsumsatz (in Mio. Euro)	7,5	0,9
-	Kaufkraftrückgewinn (in Mio. Euro)	6,8	1,8
*	umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum (in %)	100 %	
=	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	1,3	2,3

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

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

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO werden die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** des Vorhabens gebiets-scharf für alle Standorte bzw. Lagen sortiments-spezifisch errechnet und nachfolgend sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen sortiments-spezifischen Umsatz an den jeweiligen Standorten dargestellt. Dabei wird räumlich nach Kommunen sowie nach der jeweiligen städtebaulichen Lage der einzelnen Angebotsstandorte differenziert. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 5: Prognostizierte maximale sortimentspezifische Umsatzumverteilungen

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
<i>Zentraler Versorgungsbereich</i>				
Eppelborn	0,3	3	0,5	32
Heusweiler	0,1	1	0,4	9
Illingen	*	*	*	*
Lebach	*	*	*	*
Marpingen	*	*	*	*
Tholey	*	*	0,3	4
<i>Sonstige Streulagen – integriert</i>				
Eppelborn	0,1	2	*	*
Heusweiler	*	*	*	*
Illingen	*	*	0,1	9
Lebach	0,2	1	0,2	12
Marpingen	*	*	*	*
Tholey	*	*	*	*
<i>Sonstige Streulagen – nicht integriert</i>				
Eppelborn	*	*	*	*
Illingen	*	*	*	*
Lebach	*	*	0,5	10

* marginale Umsatzumverteilungen deutlich unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: Berechnungen Junker+Kruse

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungsquoten liegen in dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** an den betroffenen Standorten im Untersuchungsraum zwischen **1 % bis maximal 3 %** und in dem Sortiment **Drogeriewaren** zwischen **4 % bis maximal 32 %**. Vielfach werden aber Umverteilungswerte unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit erreicht.

Auswirkungen in Eppelborn

- Die Ergebnisse für das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** sind zwar gering (Umverteilungsquoten von max. 3 %). Unabhängig davon würde die Realisierung des geplanten Vorhabens unweigerlich zu einer verschärften Wettbewerbssituation führen. **Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern von Eppelborn sind aber nicht zu erwarten.**
- Für das Sortiment **Drogeriewaren** wird einzig im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn eine hohe Umverteilungsquote von 32 % prognostiziert. Betroffen sind hier die Randsortimente der beiden Lebensmittelmärkte, aber im Wesentlichen eine inhabergeführte Parfümerie. Der inhabergeführte, kleinteilige Facheinzelhandel ist vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel (u. a. Zunahme der Bedeutung des Online-Handels) bereits heute einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Das Angebot der Parfümerie geht

aber durch Beratungsangebote sowie ein integriertes Kosmetikinstitut über den rein stationären Einzelhandel hinaus. Die Realisierung des Vorhabens würde zwar auch im Bereich Drogeriewaren zu einer verschärften Wettbewerbssituation mit dem Ortskern Eppelborn führen, aber eine mögliche Schließung der Parfümerie ist nicht zu erwarten. Von daher sind **negative städtebauliche Auswirkungen auf den Ortskern von Eppelborn nicht zu erwarten.**

Auswirkungen in den Umlandkommunen

- In den Kommunen außerhalb Eppelborns sind im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** aufgrund der geringen Ergebnisse (Umverteilungsquoten von max. 2 %) **keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.**
- In den Kommunen außerhalb Eppelborns werden für das Sortiment **Drogeriewaren** Umverteilungsquoten zwischen 4 % und 12 % prognostiziert. Das von diesen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffene, untersuchungsrelevante Angebot setzt sich aus klassischen Drogeriemärkten und Randsortimenten der Lebensmittelmärkte zusammen. Insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen von Heusweiler und Tholey befindet sich das Angebot jeweils in einem Standortverbund aus Lebensmittelmärkten und Drogeriemarkt mit modernen Größenordnungen. Die vorhandenen Märkte sind, auch aufgrund der Standortverbünde, als sehr stabil einzuordnen. Mögliche Schließungen einzelner Märkte sind somit auszuschließen. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen kann folglich ausgeschlossen werden.**

6 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 (3) BauNVO, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP) die Ziele des Kapitels 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“²² zu beachten. Folgende Festlegungen sind für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand relevant:

(42) Z *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**).*

Die Gemeinde Eppelborn übernimmt gemäß LEP die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Das Konzentrationsgebot, Ziel 42, ist damit erfüllt.

(43) Z *Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Standortgemeinschaft mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rund 3.420 m², sodass die weitere Kompatibilitätsprüfung sowohl die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter) als auch den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt) umfasst.

²² Saarländischer Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ in Kraft getreten am 04. Juli 2006
Im Folgenden: LEP „Siedlung“ 2006

(44) Z *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.*

Da im saarländischen LEP „Siedlung“ 2006 nur von einer „nicht wesentlichen[en]“ Überschreitung die Rede ist²³, ohne diese Festlegung näher zu operationalisieren/quantifizieren, können näherungsweise andere landesplanerische Raumordnungspläne hinzugezogen werden, die eine vergleichbare Regelung beinhalten: beispielsweise das Landesraumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen aus dem Jahr 2017²⁴. Dort heißt es: „Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“²⁵

Die größten Verkaufsflächenanteile des geplanten Vorhabens am Standort Hierscheider Graben (vgl. Kapitel 3) entfallen auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rund 2.380 m²) sowie Drogeriewaren (rund 730 m²). Der grundzentrale Verflechtungsbereich ist identisch mit dem Gemeindegebiet Eppelborns.

Dabei ist davon auszugehen, dass ein Lebensmittelanbieter in Eppelborn nur einen gewissen Marktanteil realistischerweise erzielen kann. Üblicherweise können dabei – je nach kommunaler und regionaler Wettbewerbssituation – Marktanteile von 10 bis über 30 % erreicht werden.²⁶ Aufgrund der vorhandenen siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Situation in Eppelborn erscheinen daher folgende maximale Marktanteile für die Bausteine des Planvorhabens realistisch und plausibel zu sein: max. 28 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 75 % für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege.

²³ LEP „Siedlung“ 2006: 991

²⁴ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Stand: 26.09.2017)
Im Folgenden: LROP NI 2017

²⁵ LROP NI 2017: 19

²⁶ verschiedene Quellen: u. a. TradeDimensions im BVE - Jahresbericht 2021/2022, S. 48, Juni 2022

Tabelle 6: Berechnung der Abschöpfungsquote von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs

Warengruppe	Vorhabenumsatz (in Mio. €)	Kaufkraft in Eppelborn (in Mio. €) IFH Köln 2021	Max. Marktanteil in Eppelborn (in %)	Max. Kaufkraftabschöpfung aus Eppelborn (in Mio. €)	Max. Anteil von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches (Gemeindegebiet Eppelborns)	
					abs. (in Mio. €)	rel. (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	15,5	43,2	28	12,1	3,4	22
Gesundheit und Körperpflege	4,9	4,7	75	3,5	1,4	29

Quelle: eigene Berechnung; gerundete Werte; Einwohner Stand 2022: 16.673 (Quelle: Gemeinde Eppelborn, Stand: 01.02.2022))

Das Vorhaben bindet bei dem zugrunde gelegten Marktanteil von bis zu maximal 28 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. 75 % für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege nach der obenstehenden Berechnung weniger als 30 % vom Vorhabenumsatz von außerhalb des Verflechtungsbereiches (Gemeindegebiet Eppelborn). Die prognostizierte Kaufkraftabschöpfung aus dem Gemeindegebiet Eppelborn liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um rund 3,4 Mio. € niedriger als der Vorhabenumsatz (bis max. 43,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorhabenumsatz von 15,5 Mio. Euro) bzw. im Bereich Gesundheit und Körperpflege um rund 1,4 Mio. € niedriger als der Vorhabenumsatz (bis max. 4,7 Mio. Euro im Vergleich zum Vorhabenumsatz von 4,9 Mio. Euro). **Folglich ist das geplante Vorhaben mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot grundzentral kompatibel.**

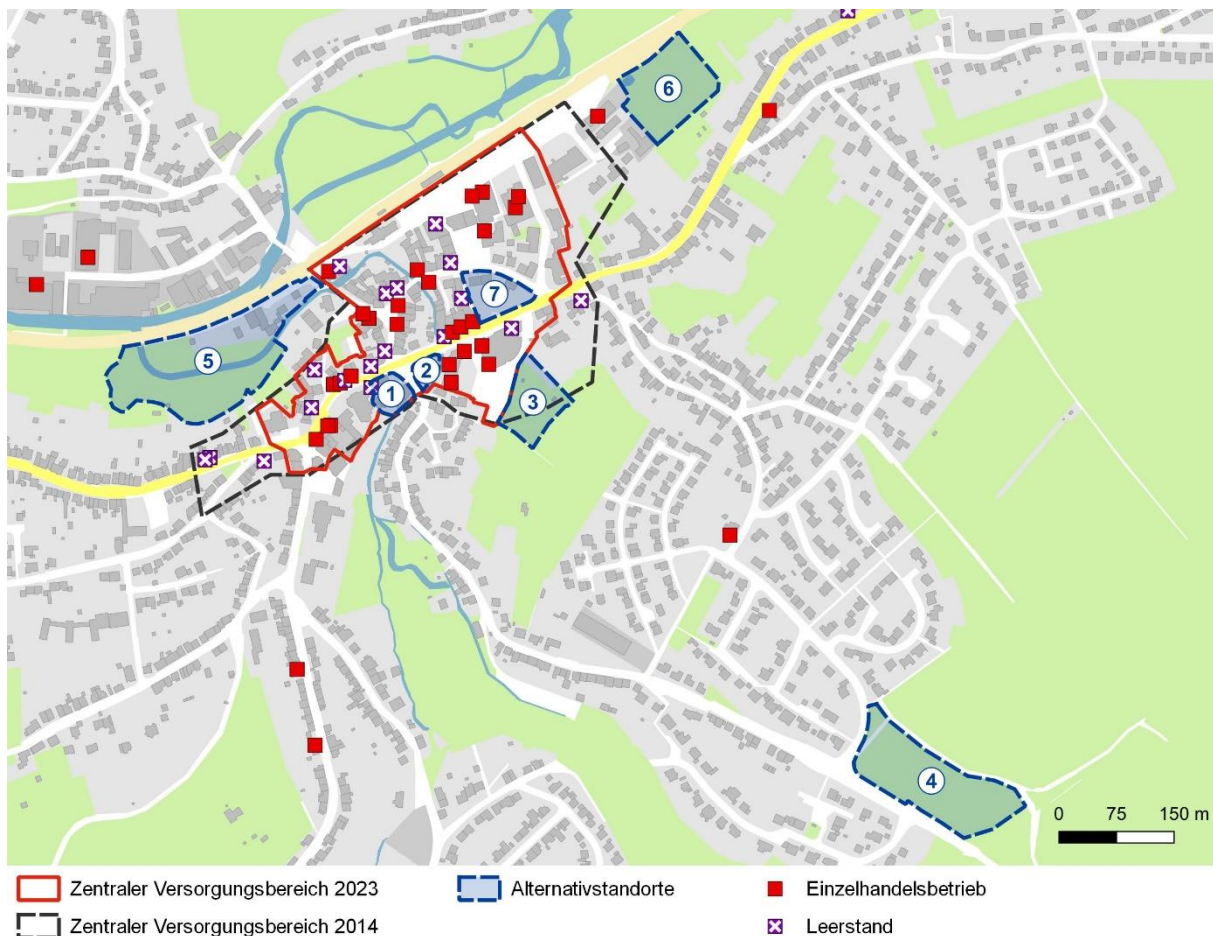
*(45) Z Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**).*

Ausgehend von den Ergebnissen der vorgelegten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse kann festgestellt werden, dass sowohl innerhalb Eppelborns als auch in den Nachbargemeinden im Untersuchungsraum ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten ist. Damit ist das Beeinträchtungsverbot, Ziel 45, für das Vorhaben erfüllt.

(46) Z *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.*

Die Gemeinde Eppelborn hat die Landesplanungsbehörde zeitig, d. h. mit Schreiben vom 08.03.2022 eingebunden. Mit E-Mail-Schreiben vom 01.04.2022 wurde dem geplanten Standort grundsätzlich zugestimmt. Allerdings wurde mit Blick auf die Ziele der Raumordnung eine erweiterte Standortalternativenprüfung gefordert. Dies deckt sich auch mit den Anforderungen des Landesentwicklungsplans. Danach soll die Standortsteuerung gewährleisten, dass in den jeweiligen Innenstädten grundsätzlich alle Warensortimente untergebracht werden können. Dennoch sind dabei die raumordnerischen Vorgaben, insbesondere das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsgesetz und das Integrationsgebot zu beachten. Allerdings soll das städtebauliche Integrationsgebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Einzelhandel und Nachversorgung nicht entgegenstehen, wenn voll integrierte Standorte innerhalb oder in unmittelbar angrenzender Nähe eines zentralen Versorgungsbereichs objektiv nicht vorhanden sind. Dementsprechend bedarf es einer tiefergehenden Analyse der in Betracht kommenden Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder auf angrenzenden Flächen (vgl. Karte 4):

Karte 4: Standortalternativen in der Gemeinde Eppelborn



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung Eppelborn 2022, Angaben der Gemeinde Eppelborn und Kartengrundlagen LVGL Saarland (2022)

Dabei sind auch solche potenziellen Standorte in die Überlegungen mit einbezogen worden, auf denen gegebenenfalls nur ein Teil des geplanten Vorhabens umgesetzt werden könnte.

Vorweg ist anzumerken, dass es in der Ortsmitte von Eppelborn einige gewerbliche Leerstände gibt. Diese eignen sich jedoch allesamt nicht für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe, da es sich hier durchweg um relativ kleine Einheiten handelt, die bei weitem nicht die Nutzfläche bieten, welche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb benötigt. Auch eine mögliche Zusammenlegung mehrerer dieser kleinen Einheiten ist nicht umsetzbar, da dies in der Regel an den topografischen Gegebenheiten scheitert. Denn: Die bestehenden Gebäude weisen bis auf wenige Ausnahmen unterschiedliche Eingangsniveaus und Erdgeschossfußbodenhöhen auf und sind nicht barrierefrei. Außerdem weist die nähere Umgebung fehlende Parkplätze auf. Bei einzelnen dieser Leerstände laufen bereits seit vielen Jahren Bemühungen zu Inwertsetzung dieser Einheiten, scheiterten jedoch immer an den räumlichen Gegebenheiten.

Darüber hinaus befinden sich die vorhandenen Leerstände innerhalb der sehr dicht bebauten zentralen Ortslage von Eppelborn (überwiegend geschlossene Straßenrandbebauung). Hier ist auch nicht annähernd genug Fläche vorhanden, um die erforderlichen Stellplätze für größere Einzelhandelsbetriebe unterzubringen. Hierfür müsste in großem Umfang bestehende Bebauung beseitigt werden, was jedoch derzeit und auch absehbar unrealistisch ist.

1. Bereich „Alte Feuerwache“

Das Areal wird begrenzt im Westen von der katholischen Kirche, im Norden von der B 10, im Osten von der Schloßstraße und im Süden vom Wiesbach. Es ist mit mehreren Haupt- und Nebengebäuden bebaut und wird im nordöstlichen Teil als Parkplatz genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Gelände als gemischte Baufläche dargestellt. Im Falle einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel müsste der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Bebauungsplan besteht nicht, es wäre somit auch die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m² und befindet sich komplett in Privateigentum. Von der B 10 aus fällt das Gelände um ca. 5 m zum Wiesbach hin ab. Vom Wiesbach ist nach den Vorschriften des WHG innerhalb der bebauten Ortslage ein beiderseitiger Uferschutzstreifen in einer Breite von jeweils 5 m einzuhalten.

Die vorhandene Bausubstanz wird unter anderem als Gaststätte, Spielhalle, Bürofläche und Wohnung genutzt und befindet sich noch in einem passablen baulichen Erhaltungszustand. Um den Bereich für eine Neubebauung nutzen zu können, müssten alle vorhandenen Gebäude zunächst erworben und dann abgebrochen werden. Dies erhöht die Kosten für eine Baureifmachung des Areals erheblich und beeinträchtigt in hohem Maße die Wirtschaftlichkeit für einen potenziellen Investor. Hinzu kommt die fehlende Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer.

Für die Unterbringung eines Einzelhandelsmarktes (Discounter oder Vollsortimenter) mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine weitgehend ebene Fläche in einer Größe von etwa 4.500 m² bis 5.000 m² benötigt.

Großflächiger Handel ließe sich an diesem Standort nur verwirklichen, wenn die erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss einer möglichen Neubebauung angeordnet würden. Allerdings ist es fraglich, ob die Fläche ausreicht, alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Außerdem müsste die Zugänglichkeit der Stellplätze vom Markt aus über eine Rolltreppe und/oder Aufzugsanlage hergestellt werden, was mit erheblichen Bau- und Unterhaltskosten verbunden ist.

In aller Regel verlangen Marktbetreiber ebenerdige Stellplätze, damit Kunden problemlos mit dem Einkaufswagen ans Auto kommen können.

Für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wäre die Fläche zwar prinzipiell groß genug, allerdings müssten auch in diesem Fall die Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden.

Wegen der unmittelbaren Nähe zu der stark befahrenen und mit Lichtsignalanlage geregelten Kreuzung Schloßstraße/ Bahnhofstraße/ B10 wäre die Zu- und Abfahrt zu den stark frequentierten Stellplätzen von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und einen möglichst störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs sehr problematisch.

Gleiches gilt für den Andienungsverkehr mit größeren Fahrzeugen bzw. LKW, der wegen der geringen Größe des zu überplanenden Bereiches, der topografischen Situation und der unmittelbaren Nähe zur Kreuzung Schloßstraße/ Bahnhofstraße/ B10 kaum sicher abgewickelt werden könnte.

Aus planerischer Sicht ist das Areal insbesondere wegen der vergleichsweise geringen Größe, der topografischen Situation und der problematischen Erschließung für eine Nutzung mit großflächigem Einzelhandel **nicht geeignet**.

Abbildung 2: Potenzieller Standort – 1. Bereich „Alte Feuerwache“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

2. Bereich Schloßstraße 1

Dieses Gelände wird im Westen begrenzt von der Schloßstraße, im Norden von der B 10 und im Osten und Süden vom Wiesbach. Auf der Fläche steht ein einzelnes, derzeit im Obergeschoss bewohntes Gebäude (ehemaliges Büro). Zudem sind etwa 10 Stellplätze und mehrere Grünflächen vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Gelände als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht, müsste also im Parallelverfahren zu einer Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

Das Areal umfasst eine Fläche von nur ca. 1.000 m² und fällt von der B 10 bzw. der Schloßstraße um bis zu etwa 3 m zum Wiesbach hin ab. Es befindet sich zum größeren Teil in Privateigentum. Zwei kleine Parzellen im Westen des Geländes gehören der Gemeinde Eppelborn und zwei weitere kleine Parzellen im Westen stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

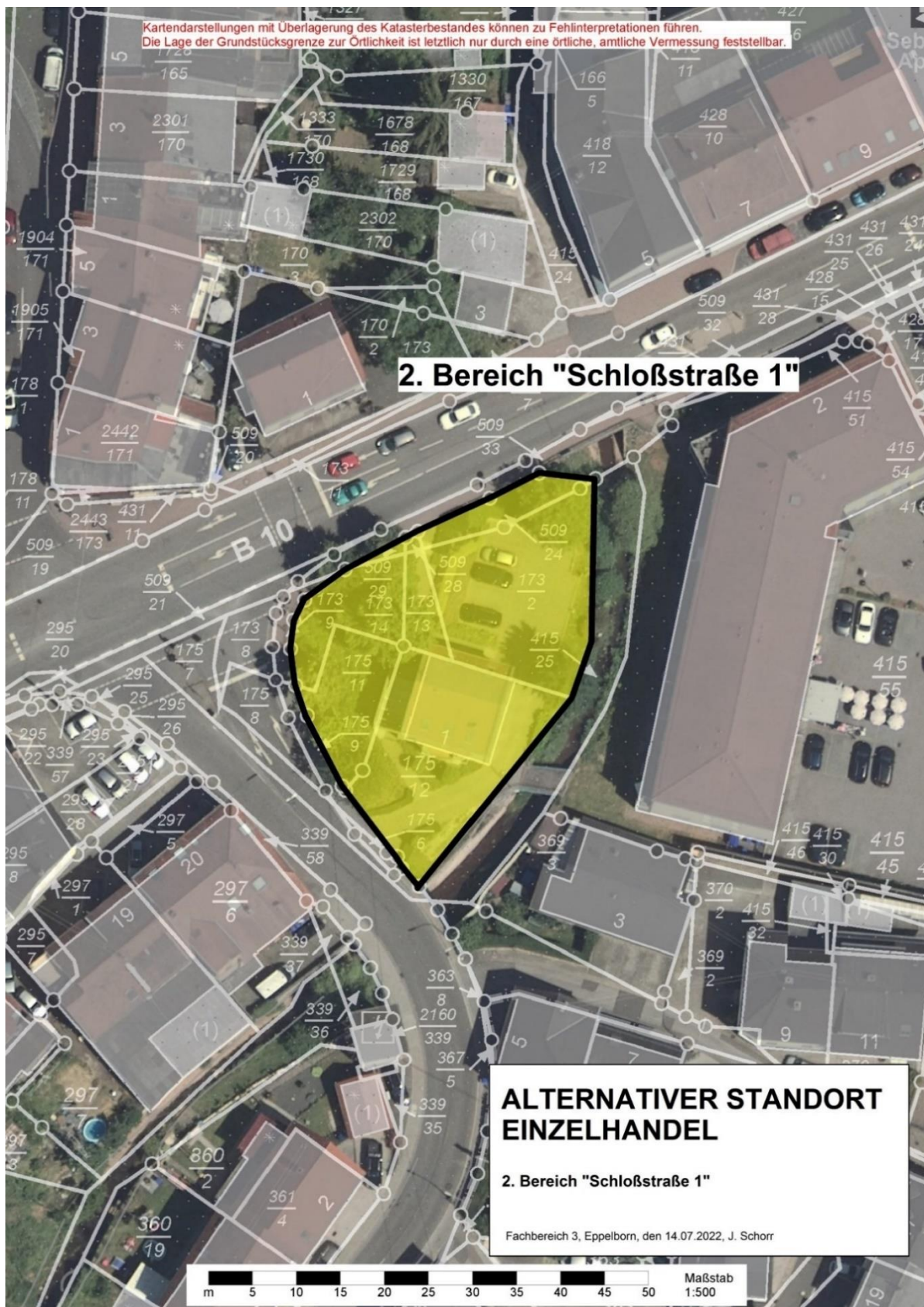
Vom Wiesbach ist nach den Vorschriften des WHG innerhalb der bebauten Ortslage ein beiderseitiger Uferschutzstreifen in einer Breite von jeweils 5 m einzuhalten.

Zudem ist der größte Teil des Geländes bei einem statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis überflutungsgefährdet, mit prognostizierten Einstauhöhen bis zu 2 m. Dies bringt bei einer denkbaren Neubebauung einen erheblichen Mehraufwand für hochwasserangepasstes Bauen und erforderlichen Retentionsausgleich mit sich.

Notwendige Stellplätze müssten im Untergeschoss eines denkbaren Neubaus untergebracht werden. Die Zu-/ und Abfahrt zu den Stellplätzen wie auch der Andienungsverkehr wären wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum stark frequentierten und mit Lichtsignalanlage geregelten Knotenpunkt B 10 / Schloßstraße / Bahnhofstraße kaum verkehrssicher abzuwickeln.

Aus planerischer Sicht ist die Fläche für eine Einzelhandelsnutzung, auch nur durch einen Droge-riemarkt, insbesondere wegen der geringen Größe, des Zuschnitts der Fläche, der topografischen Gegebenheiten, der Überflutungsgefährdung und wegen der Lage unmittelbar an dem stark befahrenen Knotenpunkt B 10 / Schloßstraße / Bahnhofstraße **nicht geeignet**.

Abbildung 3: Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 4: Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

3. Bereich hinter Big Eppel

Das in Rede stehende Gelände befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den Parkplatz hinter dem Kultur- und Kongresszentrum Big Eppel. Es handelt sich hier um eine innerörtliche Grünfläche, die vom Parkplatz aus in dem Bereich, der für eine Bebauung benötigt würde, ca. 10 m nach Südosten hin ansteigt.

Das Gelände mit einer auf Grund der topografischen Gegebenheiten erforderlichen Gesamtfläche von ca. 6.000 m² befindet sich überwiegend in Privateigentum. Der Gemeinde Eppelborn gehören lediglich 3 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 1.010 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Areal zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als ökologisch wertvolle und zu erhaltende Grünfläche dargestellt. Daraus resultiert das Erfordernis einer Teiländerung des Flächennutzungsplans. Parallel zu dieser Teiländerung müsste ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden.

Auf Grund seiner zentralen Lage im unmittelbaren Umfeld des Big Eppel wäre der Standort aus städtebaulicher Sicht prinzipiell für den Neubau eines Marktes geeignet. Allerdings gibt es mehrere Kriterien, welche die Eignung des Standortes stark einschränken und eine bauliche Nutzung unmöglich machen:

Der größte Teil der für den Neubau des Marktes benötigten Flächen müsste von relativ vielen verschiedenen Privateigentümern erworben werden.

Wegen der steilen Hanglage des Areals sind erhebliche Abgrabungen erforderlich, um einen Markt bauen zu können. Grob geschätzt handelt es sich um ca. 16.000 m³ Erdreich, das abgetragen werden müsste.

Hinzu kommt ein ganz erheblicher Aufwand für die Sicherung der hinter dem Markt entstehenden Böschung, die in weiten Teilen eine Höhe von 10 m und mehr aufweisen würde. Die Sicherung dieses Hangs kann sinnvollerweise nur über eine Wand aus Betonpfählen erfolgen, was ebenfalls einen hohen Kostenaufwand darstellt.

Der Hangbereich ist stark wasserführend. Lediglich bei sehr langen Trockenperioden fließt kein Wasser. Dies bedeutet, dass zur Sicherung des Hangs, aber auch eines neu geplanten Marktes, erhöhte Aufwendungen für eine sichere Ableitung des drückenden Hangwassers zu tätigen sind.

Mit dem Neubau eines Marktes wird zusätzlicher Stellplatzbedarf erzeugt, der nicht komplett auf dem Gelände untergebracht werden kann. Dieser kann nur durch die Errichtung eines Parkdecks gelöst werden.

Die Anordnung eines Parkdecks auf dem Markt wäre eine denkbare, aber unrealistische Option. Zum einen wäre damit ein hoher konstruktiver Aufwand verbunden, weil die Decke komplett befahrbar ausgebildet werden muss. Die entstehenden Lasten müssten nach unten abgetragen werden, was den Einbau von Stützen im darunterliegenden Verkaufsraum erfordert. Diese wiederum würden die flexible Nutzbarkeit des Verkaufsraums einschränken.

Es wird eine etwa 50 m lange Rampe nötig (ca. 12 % Gefälle), um die Parkplätze auf dem Dach zu erreichen. Auch dies ist mit einem hohen zusätzlichen Kostenaufwand verbunden. Darüber hinaus ist bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen die Anordnung einer solchen Rampe nicht realisierbar.

Die Parkplätze wären vom Markt aus mit Einkaufswagen nicht ebenerdig zu erreichen, es würde entweder ein Aufzug und/oder eine Rolltreppe benötigt. Damit verbunden wäre ein hoher Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand, was die Wirtschaftlichkeit in Frage stellt.

Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen muss geprüft werden um auszuschließen, dass die umliegende Wohnbebauung nicht unzumutbar durch Verkehrslärm belastet wird. Gegebenfalls wären eventuell eine Einhausung des Parkdecks oder andere bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, was auch wieder zu hohem zusätzlichem Kostenaufwand führt.

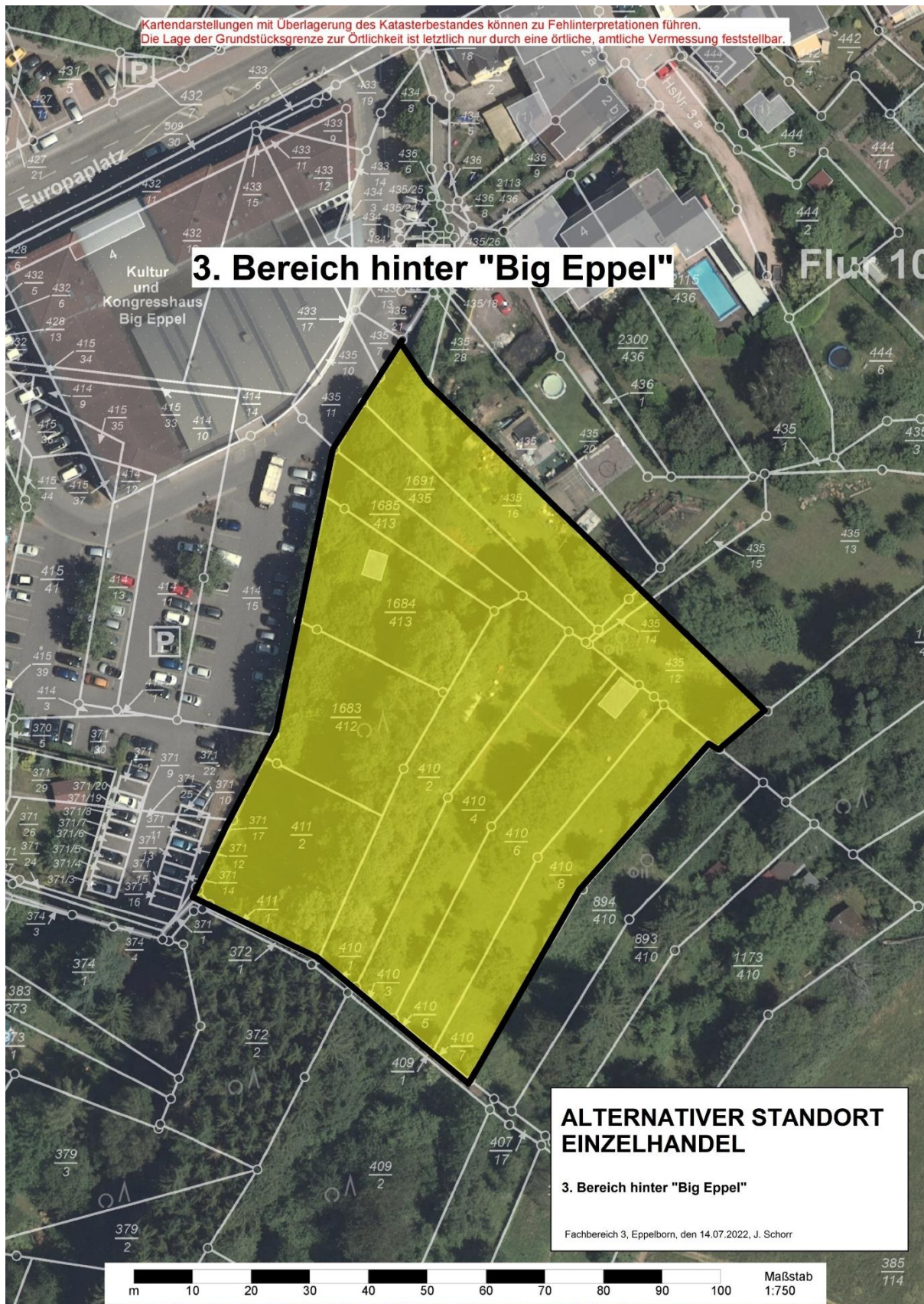
Mit dem Neubau verbunden wäre der Verlust einer ökologisch hochwertigen Fläche in der Ortsmitte, die jetzt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Zentrum von Eppelborn leistet. Es wären ökologische Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang erforderlich.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wäre auf der Fläche der Bau nur eines Marktes möglich.

Das gesamte Umfeld um den Big Eppel ist im Falle eines statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignisses bzw. auch bei Starkregenereignissen (vgl. das Starkregenereignis 2018) überflutungsgefährdet mit prognostizierten Einstauhöhen bis über 1 m. Dies bedeutet, dass ein neu zu errichtender Markt hochwasserangepasst geplant und gebaut werden müsste.

Unter Abwägung der oben beschriebenen Aspekte ist aus planerischer Sicht die Fläche unmittelbar südöstlich angrenzend an den Parkplatz hinter dem Big Eppel trotz der sehr zentralen Lage für den Neubau eines Marktes **nicht** geeignet. Unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet kommt das Areal für eine Nutzung durch einen Einzelhandelsmarkt **nicht in Frage**.

Abbildung 5: Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 6: Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

4. Zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schloßstraße („Hierscheider Graben“)

Das etwa 1,7 ha große, als landwirtschaftliche Fläche genutzte Gelände liegt am östlichen Ortsrand von Eppelborn zwischen der Schloßstraße und dem Schützenhaus Eppelborn. Im Nordwesten wird es von der Straße Auf Drei Eichen begrenzt, im Nordwesten von der L II. O. 302, im Südosten vom hier verrohrt verlaufenden Hierscheider Graben. Vom Hierscheider Graben ist ein beidseitiger Uferschutzabstand von jeweils 10 m einzuhalten (Lage im Außenbereich). Die Fläche befindet sich nahezu vollständig in Privateigentum.

Von Nordwesten nach Südosten steigt das Gelände um bis zu etwa 12 m an, von der Schloßstraße nach Nordosten hin weist es einen Höhenunterschied zwischen etwa 5 m und 10 m auf.

Das Areal liegt zwischen den bebauten Ortslagen von Eppelborn und Hierscheid (Entfernung zur Ortsmitte Luftlinie ca. 700 m).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan müsste parallel zur Aufstellung des erforderlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans geändert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans muss im umfassenden Verfahren erfolgen, da die zu überplanenden Grundstücke im Außenbereich liegen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche weist keine überdurchschnittliche ökologische Wertigkeit auf.

Die Erschließung des Areals kann nur über die unmittelbar angrenzende L.II.O. 302 erfolgen, sinnvollerweise in Höhe der Einmündung der Straße „In der Allwies“ in die Landesstraße. Zwischenzeitlich ist fachgutachterlich geklärt, dass die Landesstraße das mit der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Über die Details der Straßenanbindung des Plangebietes muss mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) eine Abstimmung herbeigeführt werden.

Zu prüfen und zu klären wäre die Verkehrsbelastung auf der Straße zwischen Eppelborn und Hierscheid. Ebenso wäre eine schalltechnische Begutachtung erforderlich, um unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszuschließen.

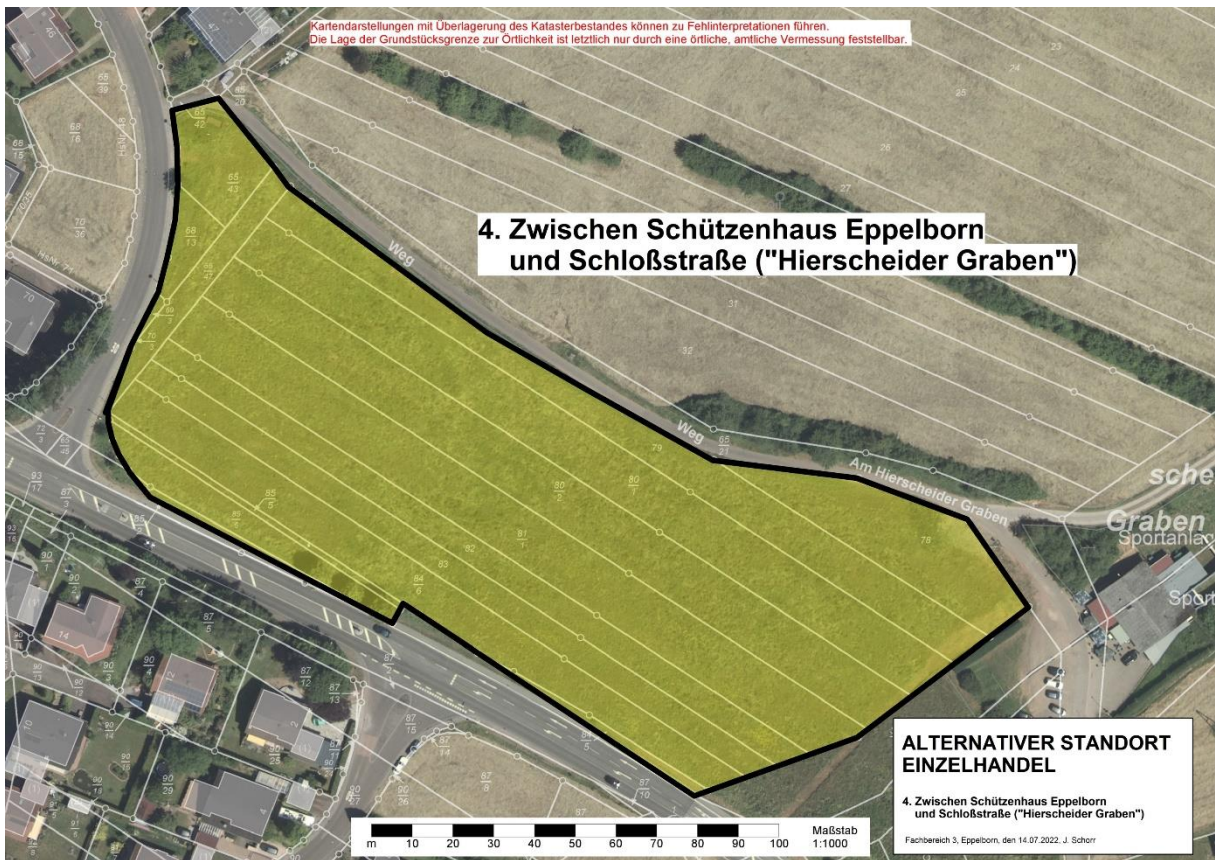
Zentral über das Gelände verläuft eine Abflussrinne, über die bei Starkregenereignissen das auf den oberhalb des Plangebietes gelegenen Flächen anfallende Niederschlagswasser abläuft. Das oberhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser muss abgefangen und kontrolliert abgeleitet werden, ohne dass dadurch negative Auswirkungen für unterliegende Bereiche entstehen.

Aus planerischer Sicht ist die Fläche zwischen Schützenhaus und Schloßstraße für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet, sofern die beschriebenen Probleme gutachterlich gelöst werden können.

Der Erschließungsaufwand für diese Fläche wird wegen der topographischen Gegebenheiten über dem Durchschnitt liegen.

Der Gewerbeverein Eppelborn steht einer Realisierung des Projektes an diesem Standort positiv gegenüber.

Abbildung 7: Potenzieller Standort – 4. Bereich „Zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schloßstraße („Hierscheider Graben“)“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

5. Fläche zwischen Bahnlinie und Wiesbach südwestlich der Bahnhofstraße

Das Gelände liegt relativ zentrumsnah zwischen Bahnlinie und der nördlichen Randbebauung der B 10 und grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnhofstraße an. Es umfasst eine Fläche von insgesamt rund 23.600 m². Die Fläche ist weitgehend eben. Im nordöstlichen Teil bestehen mehrere überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Der gesamte übrige Teil wird als Grün- bzw. Gartenland genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist der größte Teil der Fläche als ökologisch wertvoll und zu erhaltend dargestellt. Die bestehende Bebauung im nordöstlichen Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan besteht für das Areal nicht, müsste also aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Ein Großteil der Fläche befindet sich in Privateigentum. Lediglich im Westen des Areals steht ein kleiner Teil der Fläche im Eigentum der Gemeinde Eppelborn.

Das Gelände wird vom Wiesbach durchflossen, der nicht überbaut werden darf und von dem beiderseits ein Uferschutzbereich von 5 m bzw. im Außenbereich 10 m einzuhalten ist. Dies schränkt das Gelände auf eine theoretisch für bauliche Zwecke nutzbare Fläche zwischen Bahnlinie und Wiesbach von nur rund 11.300 m² ein. Somit wären hier im Endeffekt maximal zwei Märkte mit den erforderlichen Stellplätzen realisierbar.

Nahezu die gesamte Fläche liegt innerhalb eines bei einem statistisch alle einhundert Jahre auftretenden Hochwasser überflutungsgefährdeten Bereichs mit einer prognostizierten Einstauhöhe bis zu einem Meter. Dies erschwert und verteuert eine Bebauung ganz erheblich, da eine hochwasserangepasste Bauweise gewählt und in erheblichem Umfang Retentionsausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen. Bei einer Einstauhöhe von bis zu 1 m und einer Plangebietsfläche von etwa 11.000 m² müssten grob ermittelt etwa 5.000 bis 6.000 m³ Retentionsausgleich geschaffen werden.

Da in diesem Gelände der Wiesbach für die Überflutung verantwortlich ist, müssen die Maßnahmen zum Retentionsausgleich am Oberlauf des Wiesbachs umgesetzt werden. Dies stößt insbesondere wegen der topografischen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse entlang des Wiesbachs, aber auch wegen bestehender Schutzgebietsabgrenzungen (FFH-Schutzgebiete und Naturschutzgebiete) auf erhebliche Schwierigkeiten. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine Möglichkeit, Retentionsausgleich im erforderlichen Umfang zu schaffen.

Die Erschließung des Areals kann nur in der Nähe des Bahnübergangs von der Bahnhofstraße aus über eine bereits bestehende Zufahrt erfolgen. Die Bahnhofstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen und sehr schmal ausgebaut. Bereits heute kommt es im Kurvenbereich immer wieder zu Behinderungen des fließenden Verkehrs, insbesondere wenn sich größere Fahrzeuge begegnen. Es wäre gutachterlich zu prüfen, ob über die Bahnhofstraße die zu erwartende erhöhte Verkehrsmenge störungsfrei abgeleitet werden kann. Dabei wäre auch zu untersuchen, wie sich das erhöhte Verkehrsaufkommen auf die Verkehrssituation am mit Lichtsignalanlage geregelten Knotenpunkt B 10 / Bahnhofstraße / Schloßstraße auswirkt.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass sich bereits heute Verkehrsprobleme (Rückstausituationen) in Verbindung mit dem beschränkten Bahnübergang ergeben.

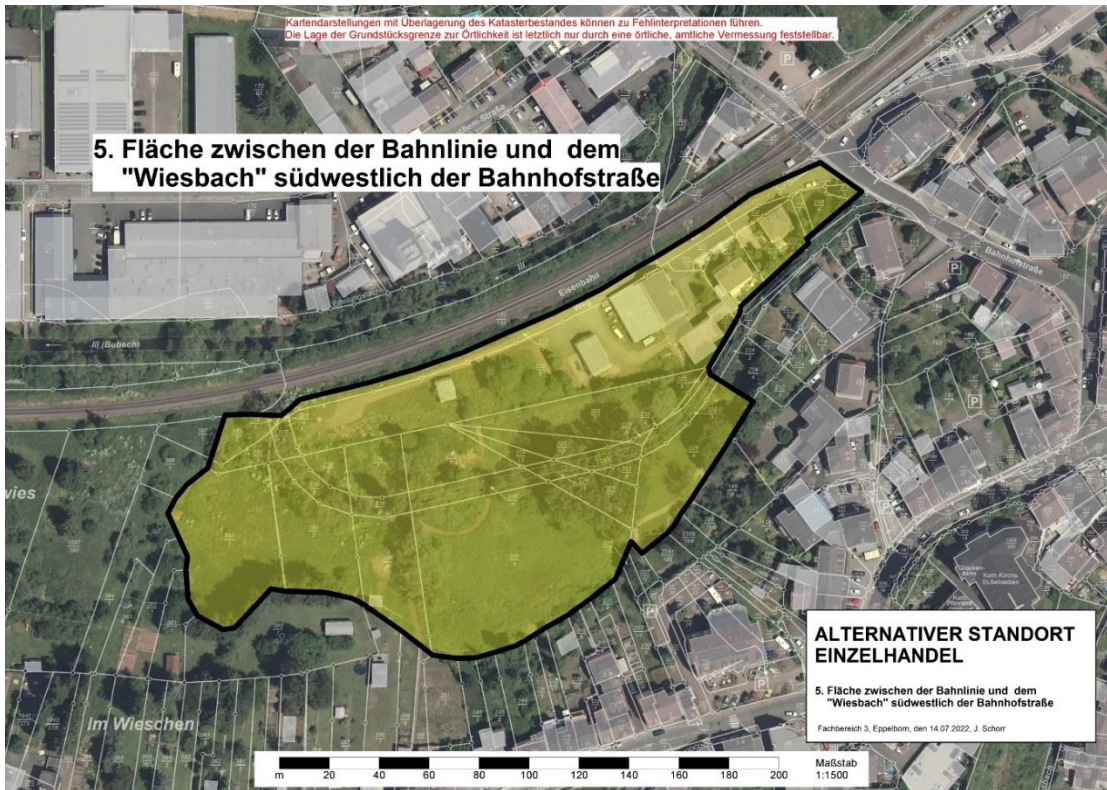
Das Gelände ist von der B 10 aus nicht und von der Bahnhofstraße aus nur im Bereich des Bahnübergangs teilweise einsehbar. Die Auffindbarkeit für ortsunkundige Personen ist schwierig. Die Lage des potenziellen Standortes ist in keiner Weise publikumswirksam.

Zudem liegt die Fläche nicht mehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Eppelborn.

Aus planerischer Sicht ist das Gelände insbesondere wegen der Lage in einem stark überflutungsgefährdeten Bereich, aber auch wegen der etwas abseitigen Lage (für Publikum / potenzielle Kunden schlecht sichtbar / auffindbar) und der problematischen Erschließung für eine Einzelhandelsnutzung **nicht geeignet**.

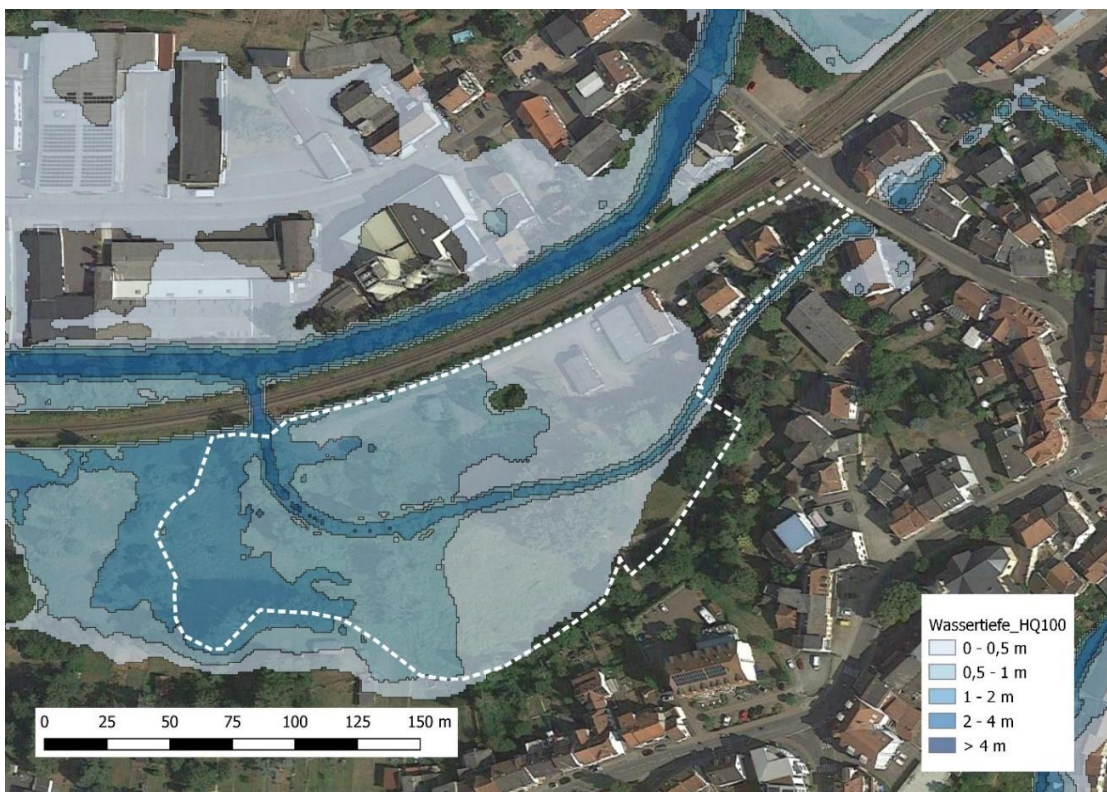
Auch unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet kommt das Areal für eine Einzelhandelsnutzung nicht in Betracht.

Abbildung 8: Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 9: Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

6. Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink

Das ca. 1 ha umfassende Areal „Rübenstücker“ schließt sich unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet „Am Güterbahnhof“ an. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände, das sich vollständig in Privatbesitz befindet und derzeit als Grün- bzw. Gartenland genutzt wird. Wegen des Umfangs der Fläche könnten hier maximal zwei Märkte mit den notwendigen Stellplätzen realisiert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn ist die Fläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan müsste geändert und ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden. Da das Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzurechnen ist, muss der Bebauungsplan im umfassenden Verfahren aufgestellt werden.

Das Gelände weist einen hohen ökologischen Wert auf und hat sich mittlerweile in Randbereichen zu einem FFH-Lebensraumtyp entwickelt, der besonders schutzwürdig ist. Daher wären im Falle einer Erschließung dieser Fläche externe Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang erforderlich.

Die Erschließung der Fläche ist grundsätzlich über die Straße Am Kloster und weiterführend über die Straße Am Güterbahnhof möglich. Allerdings sind diese beiden Straßen als Tempo 30er Zone ausgewiesen und nur in einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Es ist sehr fraglich, ob über diese Straßen eine deutlich erhöhte Verkehrsbelastung abgewickelt werden kann. Insbesondere die Leistungsfähigkeit des engen Einmündungsbereiches Am Markt / Am Kloster / B 10 müsste diesbezüglich vorab gutachterlich überprüft werden.

Sinnvoll wäre eine zweite Anbindung an die B 10, um die vorhandenen Straßen Am Kloster und Am Güterbahnhof sowie den Einmündungsbereich Am Markt / Am Kloster / B 10 deutlich zu entlasten. Dies müsste mit dem LfS abgestimmt werden. Der erforderliche Grunderwerb wie auch der Bau der Verbindungsstraße wären mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden.

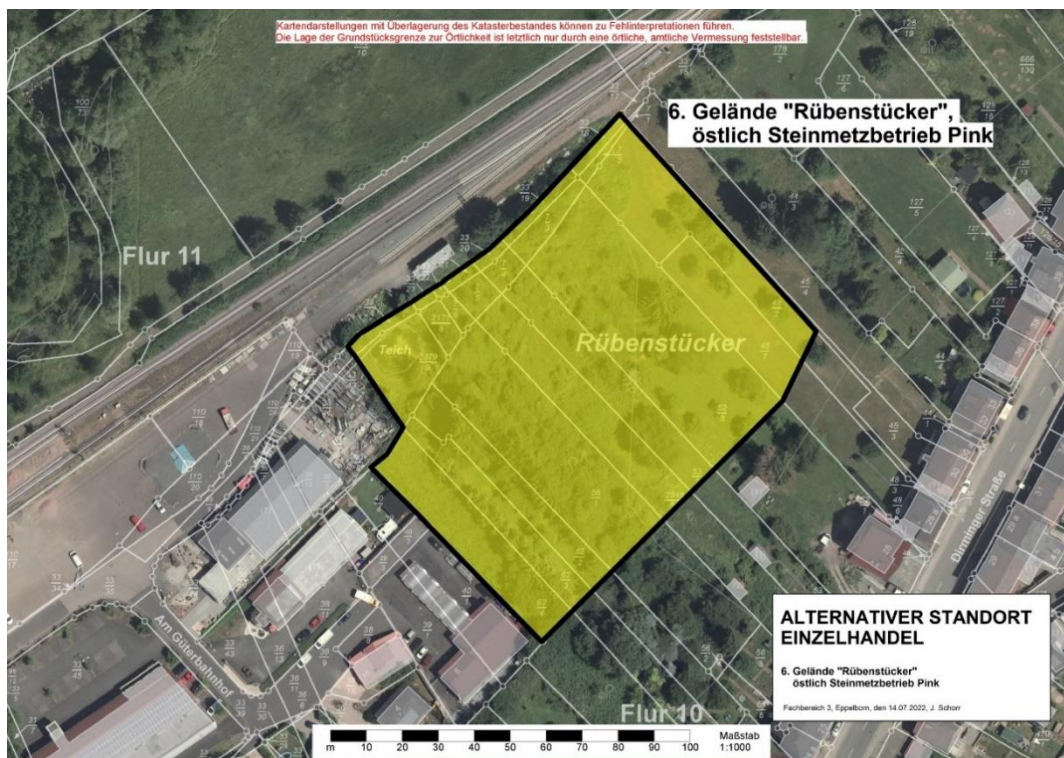
Für das Vorhaben muss eine schalltechnische Beurteilung klären, ob die umliegende Wohnbebauung (Randbebauung an der B 10, insbesondere Senioreneinrichtungen) durch Lärm unzumutbar beeinträchtigt werden könnte. Gegebenenfalls müssten geeignete bauliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung umgesetzt werden (z.B. Lärmschutzwand).

Etwa zwei Drittel des Geländes befinden sich in einem Bereich, der bei einem statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis überflutungsgefährdet ist. Die prognostizierte Einstauhöhe für das Areal liegt bei bis zu einem Meter. Dies erfordert eine hochwasserangepasste Bauweise sowie die Umsetzung umfangreicher Retentionsausgleichsmaßnahmen. Grob ermittelt wäre ein Retentionsvolumen von etwa 3.000 m³ als Ausgleich zu schaffen. Dies müsste am Oberlauf des Wiesbachs geschehen. Allerdings stößt dies wegen der topografischen Gegebenheiten, der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit und wegen bestehender Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) auf erhebliche Schwierigkeiten.

Aus planerischer Sicht ist das Gelände für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, insbesondere wegen der Lage in einem überflutungsgefährdeten Bereich, der hohen ökologischen Wertigkeit und der unzureichenden Erschließungssituation, **nicht geeignet**.

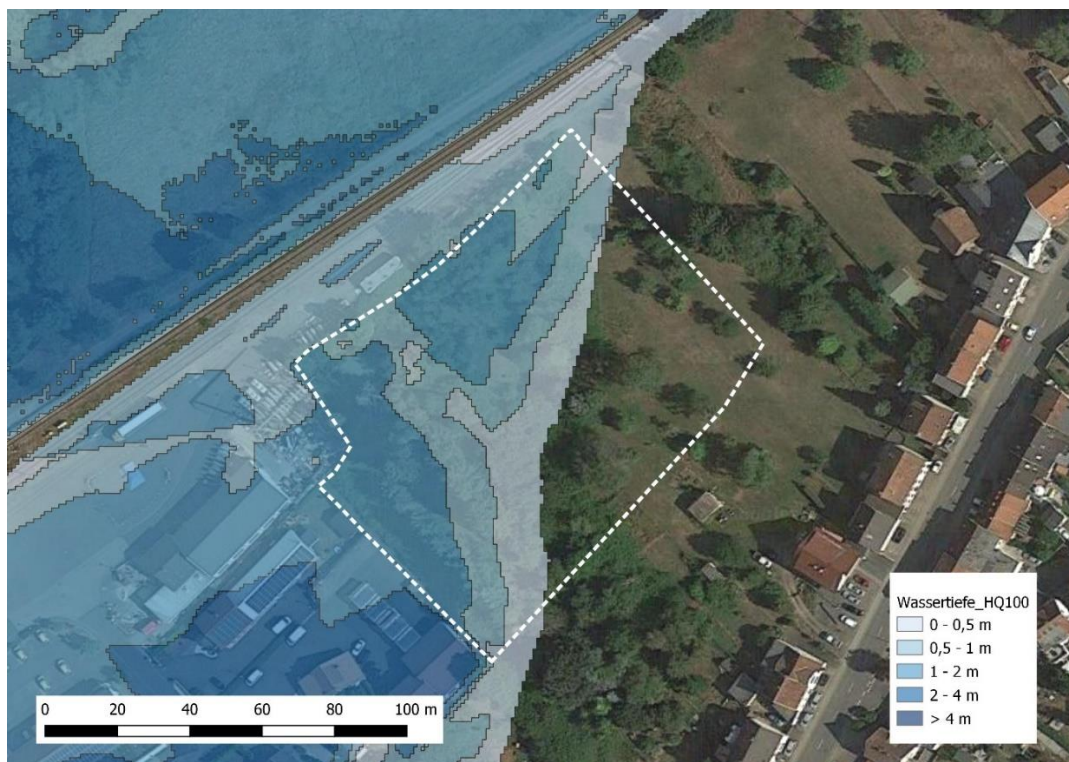
Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet ist die Fläche für eine Einzelhandelsansiedlung kaum geeignet.

Abbildung 10: Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 11: Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Überschwemmungsrisiko



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

7. Bereich gegenüber Big Eppel

Das etwa 3.900 m² umfassende und in etwa dreieckig zugeschnittene Areal liegt unmittelbar gegenüber dem Kultur- und Kongresszentrum Big Eppel zwischen B 10 und der Straße Am Markt. Der östliche, etwa 820 m² große Teil befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eppelborn, das restliche Gelände steht in Privateigentum. Seitens der privaten Eigentümer besteht keine erkennbare Bereitschaft zum Verkauf der Liegenschaft. Die Gemeinde versucht bereits seit über 40 Jahren das Gelände anzukaufen, ist aber wegen der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer immer wieder gescheitert. Ohne die rund 3.000 m² umfassende Privatfläche ist eine Nutzung des rund 800 m² großen gemeindeeigenen Geländes für Einzelhandel nicht sinnvoll möglich.

An der Straße Am Markt steht ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune (Anwesen Am Markt 29), das sich in einem sehr schlechten baulichen Erhaltungszustand befindet und abgebrochen werden müsste. Daran schließt sich nach Westen und Süden die ebenfalls zu beseitigende Bodenplatte eines ehemaligen Einkaufsmarktes an. Bei dem daran angrenzenden Gebäude Am Markt 33 handelt es sich um ein noch von einer älteren Person bewohntes Haus, das sich in einem verbesserungswürdigen Erhaltungszustand befindet. Die auf dem Areal der Gemeinde früher vorhandene Tankstelle ist mittlerweile abgebrochen. Derzeit sind hier Altlastenuntersuchungen im Gange, erforderliche Altlastensanierungen sollen in der ersten Hälfte des Jahres 2023 vorgenommen werden.

Das gesamte Areal liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marktplatz Eppelborn, Teilbereich B“. Der Bebauungsplan setzt in seinem westlichen Teil eine sehr großzügig bemessene öffentliche Freifläche fest, im östlichen Teil ein Mischgebiet mit überbaubaren Flächen. Der Bebauungsplan muss als planungsrechtliche Grundlage für eine Umstrukturierung und bauliche Nutzung des Geländes grundlegend überarbeitet werden.

Die Erschließung des Geländes ist über die angrenzenden Straßen Am Markt und B 10 möglich.

Das gesamte Gelände liegt in einem bei einem statistisch alle hundert Jahre auftretenden Hochwasserereignis stark überflutungsgefährdeten Bereich mit prognostizierten Einstauhöhen zwischen 1 und 2 Metern. Auch bei Starkregenereignissen ist das Gelände überflutungsgefährdet, wie die Starkregenstudie für die Gemeinde Eppelborn und die Ereignisse aus dem Sommer 2018 gezeigt haben. Eine mögliche Neubebauung muss in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Retentionsausgleich erforderlich. Diese müssten am Oberlauf des Wiesbachs oder aber baulich in Form einer überflutbar ausgebildeten Tiefgarage umgesetzt werden. Eine bauliche Lösung auf dem Gelände ist aus wirtschaftlichen Gründen kaum vorstellbar und hat zudem funktional den Nachteil, dass erforderliche Parkplätze nicht ebenerdig zu den Verkaufsflächen liegen.

Die hier in Rede stehende Fläche eignet sich trotz der sehr zentralen Lage insbesondere wegen des ungünstigen dreieckigen Zuschnitts, der Lage in einem überflutungsgefährdeten Bereich und seiner Größe von weniger als 4.000 m² **nur sehr bedingt** für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Für die Errichtung eines großflächigen Betriebes mit den erforderlichen Stellplätzen ist die Fläche zu klein.

Ein Drogeriemarkt könnte mit den notwendigen Stellplätzen untergebracht werden. Allerdings befände sich ein Drogeriemarkt hier in einer Solitärlage, was von den entsprechenden Betreibern abgelehnt wird. Die Absagen liegen der Gemeinde Eppelborn schriftlich vor. Diese verlangen die

unmittelbare räumliche Nachbarschaft zu einem Discounter und/oder einem Vollsortimenter, um von deren Kundenaufkommen mit profitieren zu können.

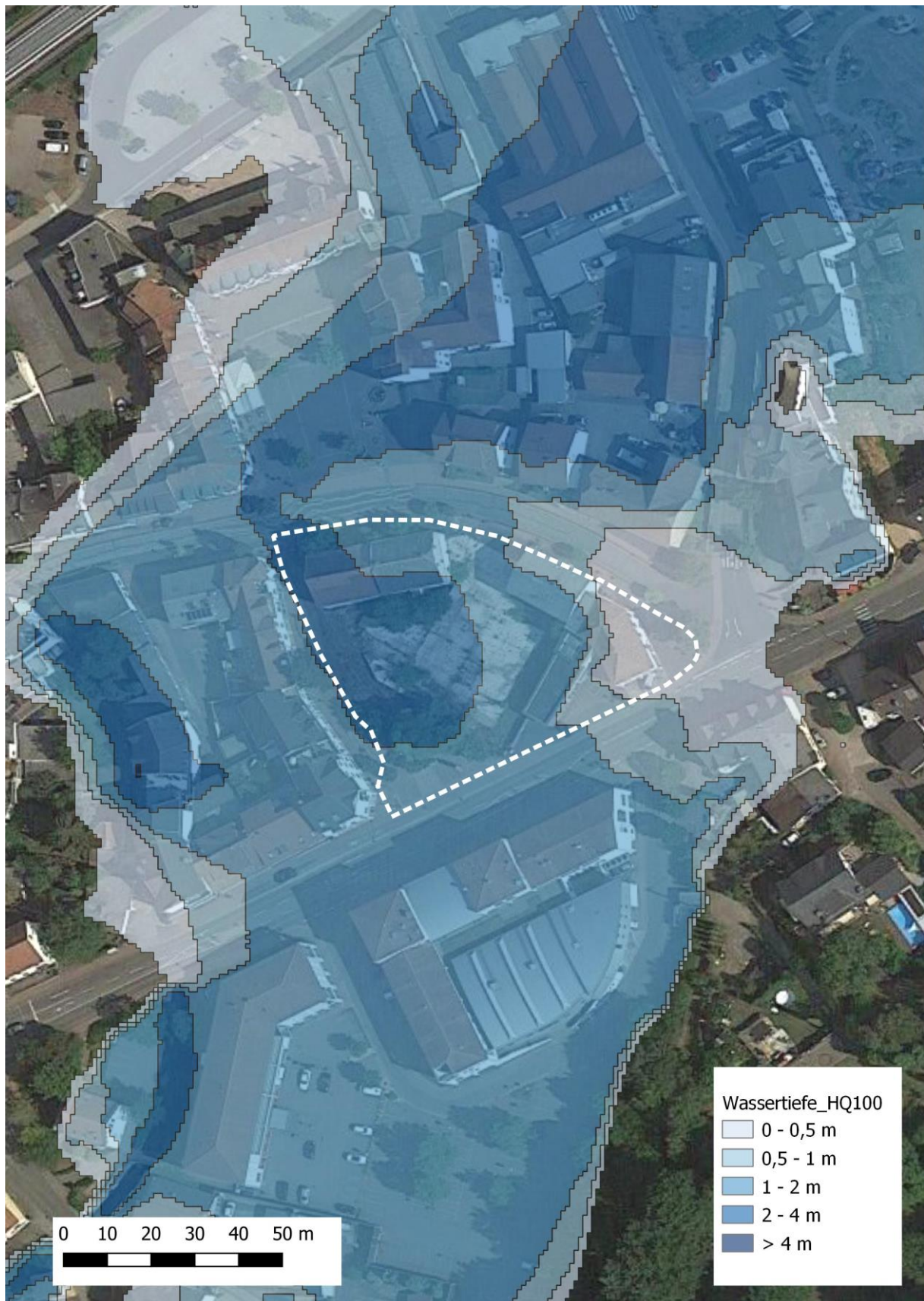
Auf Grund der Lage unmittelbar im Ortszentrum von Eppelborn an der stark befahrenen Hauptdurchgangsstraße kommt der Fläche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dies bedeutet, dass eine bauliche Nutzung der Fläche so zu erfolgen hat, dass sich die neue Bebauung positiv in das Ortsbild einfügt. Ein Drogeriemarkt mit den erforderlichen Stellplätzen als einzige Nutzung erfüllt diese Anforderungen nicht. Der Markt müsste in eine mehrgeschossige Bebauung im Erdgeschoss integriert werden. Allerdings ist die Fläche nicht groß genug, um alle erforderlichen Stellplätze für den Markt und die übrige Bebauung hier unterbringen zu können. Somit scheidet diese Lösung auch rein städtebaulich betrachtet aus.

Abbildung 12: Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Abbildung 13: Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage



Quelle: Darstellung Gemeinde Eppelborn – FB Bauen, Wohnen, Umwelt

Zusammenfassende Betrachtung

Die o.g. Analyse möglicher Standorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Eppelborn hat gezeigt, dass mit Ausnahme der Fläche „Hierscheider Graben“ im Gebiet des Ortsteils Eppelborn kein Standort vorhanden ist, der sich für die Umsetzung des gesamten Planungsvorhabens ohne erhebliche Einschränkungen eignet.

Es ist auch – bis auf das Areal gegenüber Big Eppel – keine Fläche vorhanden, auf der auch nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb untergebracht werden könnte. Die Teilfläche gegenüber Big Eppel, die sich in gemeindlichem Besitz befindet und rund 800 m² groß ist, eignet sich potenziell auf Grund ihrer Größe und Lage mitten im Ortszentrum sehr gut für die Ansiedlung eines einzelnen Einzelhandelsbausteins. Allerdings bestehen hier Restriktionen wie die Nichtnutzbarkeit der privaten Teilfläche (rund 3.000 m²) sowie die Lage in einem stark überflutungsgefährdeten Bereich, die eine Bebauung verhindern bzw. wesentlich erschweren. Ebenso besteht keine Möglichkeit, Parkmöglichkeiten in der notwendigen Anzahl zu schaffen.

Aufgrund der Lage unmittelbar im Ortszentrum von Eppelborn kommt der Fläche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Damit verbunden sind höhere Ansprüche an die architektonische und städtebauliche Qualität einer Neubebauung auf diesem Areal. Ein einzelner Drogeriemarkt mit den erforderlichen Stellplätzen erfüllt diese Ansprüche nicht. Der Markt müsste in eine mehrgeschossige Bebauung im Erdgeschoss integriert werden. Allerdings ist die Fläche nicht groß genug, um alle erforderlichen Stellplätze für den Markt und die übrige Bebauung hier unterbringen zu können. Diese Lösung scheidet daher auch aus.

Somit verbleibt als einzig möglicher Standort für die Umsetzung des Planungsvorhabens trotz der oben beschriebenen Einschränkungen und Probleme das Gelände zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schlossstraße („Hierscheider Graben“). Sollte das Vorhaben hier nicht realisiert werden können, ist in Eppelborn eine dauerhafte Kaufkraftbindung auf absehbare Zeit nicht möglich.

Fortführung des Status Quo

Es konnte belegt werden, dass es im und um den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eppelborn keine Alternativstandorte für die geplanten Nahversorgungsbausteine gibt. Zudem haben die bestehenden Lebensmittelanbieter in Eppelborn aufgrund der baulichen Gegebenheiten am jeweiligen Standort keine Erweiterungsperspektiven. Bereits heute sind in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren deutliche Kaufkraftabflüsse in die Region nachweisbar (vgl. Kapitel 4.3). Auch gibt es in der Gemeinde Eppelborn mit ihren über 16.000 Einwohnern bislang keinen klassischen Drogeriemarkt. In den Nachbarkommunen finden dagegen weitere Entwicklungen statt²⁷, während in Eppelborn aufgrund fehlender Flächen die Nahversorgung nicht weiterentwickelt wird. Dadurch wird es zu weiteren Kaufkraftabflüssen aus Eppelborn kommen. Mit der Fortführung des Status Quo ist es nur eine Frage der Zeit, bis mind. einer der Eppelborner Lebensmittelmärkte aufgibt, wodurch die Nahversorgungssituation in Eppelborn

²⁷ In Lebach sind ein Rewe-Markt (Auf dem Graben) sowie die Revitalisierung eines ehemaligen Einzelhandelsstandorts mit ggf. einem Lebensmittelmarkt (Straße nach Lebach-Landsweiler bzw. Heusweiler) in Planung und ein Netto-Markt (Lebach-Thalexweiler) befindet sich in Bau. In Tholey wird ein Lebensmittelmarkt als Ersatz für einen geschlossenen Wasgau (Ortsmitte Theley) geplant.

zunehmend geschwächt würde und die Gemeinde Eppelborn ihrer landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion als Grundzentrum auch nicht mehr auch nur teilweise gerecht wird.

Das in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept weist den Vorhabenstandort Hirscheider Graben als städtebaulich integriert aus, so dass, in Verbindung mit der vorstehenden Standortalternativenprüfung eine Vereinbarkeit mit Ziel 46 begründet werden kann.

7 Fazit

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Nahversorgungsbausteine am Standort Hierscheider Graben in der Gemeinde Eppelborn. Dabei handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments mit 1.550 m² Verkaufsfläche (Fa. Edeka) und eines Drogeriemarkts mit 670 m² Verkaufsfläche (Fa. dm) sowie die Verlagerung inkl. Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Fa. Lidl auf 1.200 m² Verkaufsfläche. Im Rahmen einer realitätsnahen worst case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Kernsortimente des geplanten Vorhabens sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs an der Schloßstraße (L 302) in städtebaulich integrierter Lage am südöstlichen Siedlungsrandbereich des Ortsteils Eppelborn.
- Zum Untersuchungsraum zählen das Gemeindegebiet von Eppelborn und – aufgrund der räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandort sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen – auch die Kommunen Lebach, Tholey, Marpingen, Illingen sowie Heusweiler.
- Das prognostizierte Umsatzvolumen am Vorhabenstandort Hierscheider Graben beträgt in Summe rund 15,5 Mio. Euro in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und 4,9 Mio. Euro in dem Sortiment Drogeriewaren.
- Bezüglich des Lidl-Marktes wird nur der zusätzlich generierte Vorhabenumsatz in das Modell eingestellt, da der Bestandumsatz des Lidl-Marktes bereits im Untersuchungsraum wirksam ist.
- In dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt die Zentralität in der Gemeinde Eppelborn bei 0,61 und in dem Sortiment Drogeriewaren bei 0,52²⁸, was in beiden Sortimenten auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Durch das Vorhaben würde ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in beiden Sortimenten zurückgewonnen. Das wird mindernd auf den umverteilungsrelevanten Umsatz in diesen Sortimenten berücksichtigt.
- Im Ergebnis zeigt sich, dass das Vorhaben in der Gemeinde Eppelborn selbst zwar zu einer zunehmenden Wettbewerbssituation führen wird, ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen aber nicht zu erwarten ist.
- In den Umlandkommunen ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie an verbrauchernahen

²⁸ Der Zentralitätswert von 0,52 bezieht sich nur auf Drogeriewaren (also Gesundheit und Körperpflege (Zentralität: 0,59) ohne pharmazeutische Artikel). Daher kommt es zu Abweichungen zum Eppelborner EHK 2023.

Versorgungsstandorten infolge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten.

- Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des Landesentwicklungsplans Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ (2006) ist gegeben.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Eppelborn	10
Karte 2:	Untersuchungsraum	16
Karte 3:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	18
Karte 4:	Standortalternativen in der Gemeinde Eppelborn	29

Abbildungen

Abbildung 1:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn - Ausschnitt	11
Abbildung 2:	Potenzieller Standort – 1. Bereich „Alte Feuerwache“ – Lage	31
Abbildung 3:	Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Lage	33
Abbildung 4:	Potenzieller Standort – 2. Bereich „Schloßstraße 1“ – Überschwemmungsrisiko	34
Abbildung 5:	Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Lage	37
Abbildung 6:	Potenzieller Standort – 3. Bereich „Bereich hinter "Big Eppel"“ – Überschwemmungsrisiko	38
Abbildung 7:	Potenzieller Standort – 4. Bereich „Zwischen Schützenhaus Eppelborn und Schloßstraße („Hierscheider Graben“)“ – Lage	40
Abbildung 8:	Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Lage	42
Abbildung 9:	Potenzieller Standort – 5. Bereich „Fläche zwischen der Bahnlinie und dem „Wiesbach“ südwestlich der Bahnhofstraße“ – Überschwemmungsrisiko	42
Abbildung 10:	Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Lage	44
Abbildung 11:	Potenzieller Standort – 6. Bereich „Gelände „Rübenstücker“, östlich Steinmetzbetrieb Pink“ – Überschwemmungsrisiko	44
Abbildung 12:	Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage	46
Abbildung 13:	Potenzieller Standort – 7. Bereich „Fläche gegenüber „Big Eppel““ – Lage	47

Tabellen

Tabelle 1:	Prognostizierte Umsätze des Vorhabens	13
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Kaufkraft im Untersuchungsraum	17
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevantes Angebot im Untersuchungsraum	20
Tabelle 4:	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	22
Tabelle 5:	Prognostizierte maximale sortimentspezifische Umsatzumverteilungen	23
Tabelle 6:	Berechnung der Abschöpfungsquote von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs	27

Anhang: 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“²⁹. 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

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 Langzeitstudie³⁰: 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 zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde³¹.

Für zentrenrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

²⁹ vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361- 365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): 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 CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff.

³⁰ vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

³¹ vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

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 eines Ortskerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.³²

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 %³³, über 10 % bis 20 %³⁴ bis hin zu etwa 30 %³⁵.

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.³⁶

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben 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 zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster³⁷ 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

³² vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

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

³⁴ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

³⁵ vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

³⁶ vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff.

³⁷ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.³⁸

³⁸ ebenda