



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung eines ALDI-Marktes in Ibbenbüren

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im September 2014

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	6
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	6
2.2 Qualität der Nahversorgung	8
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	10
3 Planstandort & Planvorhaben	13
3.1 Makrostandort.....	13
3.2 Mikrostandort	14
3.3 Flächenleistung des Planvorhabens	16
4 Untersuchungsraum	19
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	29
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	31
6.1 Angebotsstandorte im Untersuchungsraum.....	31
6.1.1 Innenstadtzentrum Ibbenbüren.....	31
6.1.2 Nahversorgungszentrum Püffelbüren	33
6.1.3 Zentrum Hörstel	35
6.1.4 Sonstige Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet	36
6.1.5 Sonstige Lagen im Verflechtungsraum.....	36
6.1.6 Sonstige Lagen Hörstel	37
6.2 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	37
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben	40
7.3 Bedeutung von Schwellenwerten	42

7.4	Exkurs: Randsortimente	44
7.5	Umlenkungswirkungen	46
8	Städtebauliche Bewertung	48
8.1	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	49
8.2	Szenario: Nachnutzung der Altimmobilie	50
8.3	Nahversorgungsbezug des Vorhabens	51
9	Bewertung weiterer Fragestellungen	53
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept	53
9.2	Bewertung der Vorgaben der Landesplanung	54
10	Zusammenfassung & Empfehlungen	56
11	Anhang	58
11.1	Abbildungen	58

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Ibbenbüren, Ortsteil Püsselbüren, liegen Planungen zur Verlagerung und Erweiterung eines Discountmarktes des Betreibers ALDI vor. Der Discountmarkt in der Roßlauer Straße 10 soll an den Püsselbürener Damm 337 verlagert und von derzeit 586 qm um rd. 414 qm auf dann 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Nach Erweiterung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß BauNVO.

Verlagerung ALDI-
Discountfiliale

Für das Untersuchungsvorhaben ist daher zu prüfen, ob und inwiefern durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Ibbenbüren sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Prüfung nach § 11
Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersuchen:

- Wie stellt sich die städtebauliche Ausgangssituation der schützenswerten Standortlagen einschließlich ihrer Entwicklungspotenziale dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an den sonstigen Standorten ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der landesplanerischen Versorgungsfunktion?
 - der örtlichen Zentrenstruktur?
 - zentraler Versorgungsbereiche
 - der wohnungsnahen Versorgung?

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen?
- zukünftiger Entwicklungspotenziale?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Wesentlicher Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Untersuchung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Bewertung hinsichtlich weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

Weitere Bewertungen

- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im August 2014 durch die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Greven beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Leistungen und rechtlichen Anforderungen, die aufgrund aktueller Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse als erforderlich betrachtet werden. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.¹

¹ Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer umfangreichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Ibbenbüren bzw. im Untersuchungsraum. Im Rahmen der Untersuchung werden sowohl primär- als auch sekundärstatistische Daten verwendet.

Datengrundlage

Bei der Aufbereitung sekundärstatistischer Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) ist insbesondere auf nachfolgende Quellen zurückgegriffen worden:

Sekundärstatische
Daten

- Handelsatlas Münsterland im Auftrag der IHK Nord Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2011
- Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren, Stadt und Handel, 2009
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine wesentliche Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2014
- IFH Retail Consultants, Köln 2014
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2014

Neben den obigen Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die vorhabenrelevanten Sortimente vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten sowie wesentlicher Verflechtungsbeziehungen. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

² Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten³ wird eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation vorgenommen.

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2014.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen sowie der dortigen Betriebsstätten wird eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen ermöglicht.

Städtebauliche Analyse

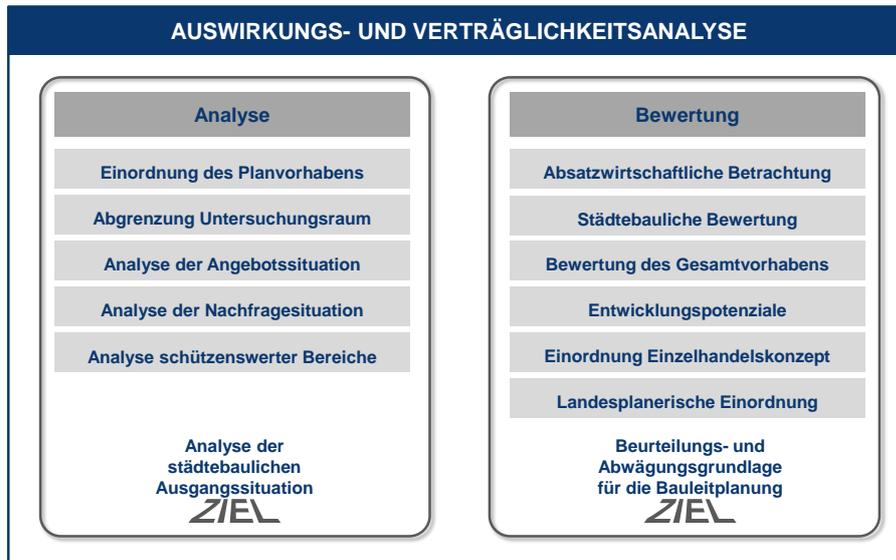
Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der zu erwartenden Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die hergeleiteten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der jeweiligen tatsächlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

³ EHI Retail Institute, Köln 2014

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach aktueller Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Großflächigkeitsgrenze
800 qm VKF

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt für eine Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

Widerlegung
„Regelvermutung“

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage)
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Derzeit befasst sich auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände mit Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung bzw. ihrer Widerlegbarkeit. Hierbei wird geprüft, ob eine Ausweisung eines Planvorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich oder einer integrierten Nahversorgungslage im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes per se die Widerlegung der Regelvermutung auslösen kann.

Der LEP „Großflächiger Einzelhandel“ NRW greift die besondere Bedeutung der Nahversorgung für die Zentrenentwicklung explizit auf. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden.

Zielvorgaben
Landesplanung

Ausnahmsweise sind diese jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie gemäß den Ausführungen zum sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich
- Das Vorhaben dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Vom Vorhaben werden zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie in Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.2) eingegangen werden.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen oder regionalen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel zunächst quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet.

Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und zugleich differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann wie etwa:

- Vielfalt der Versorgungsangebote
- Magnetfunktion für andere Nutzungen
- Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- Räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- Städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die so genannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.⁴

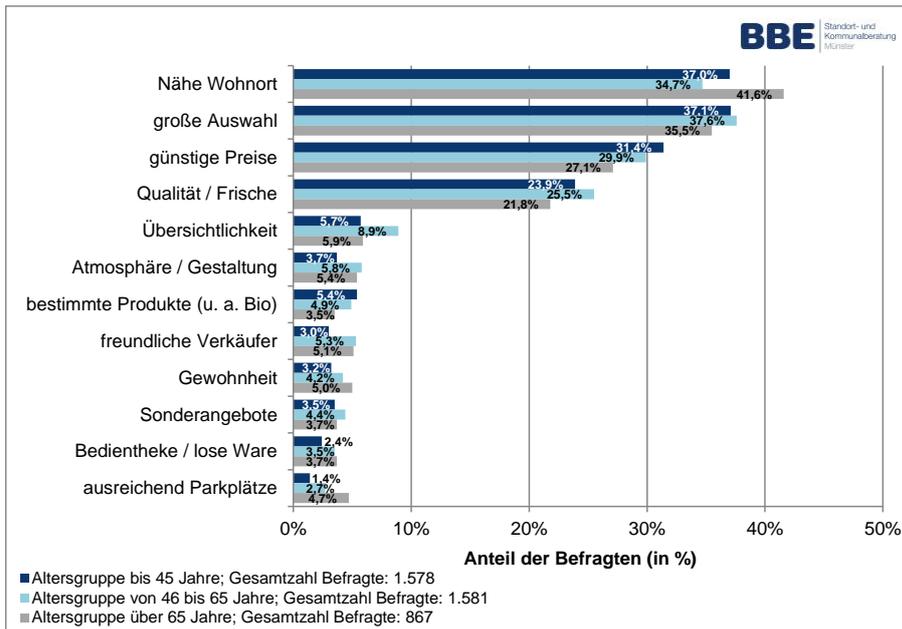
Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

sog. 35 %-Regel

⁴ Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

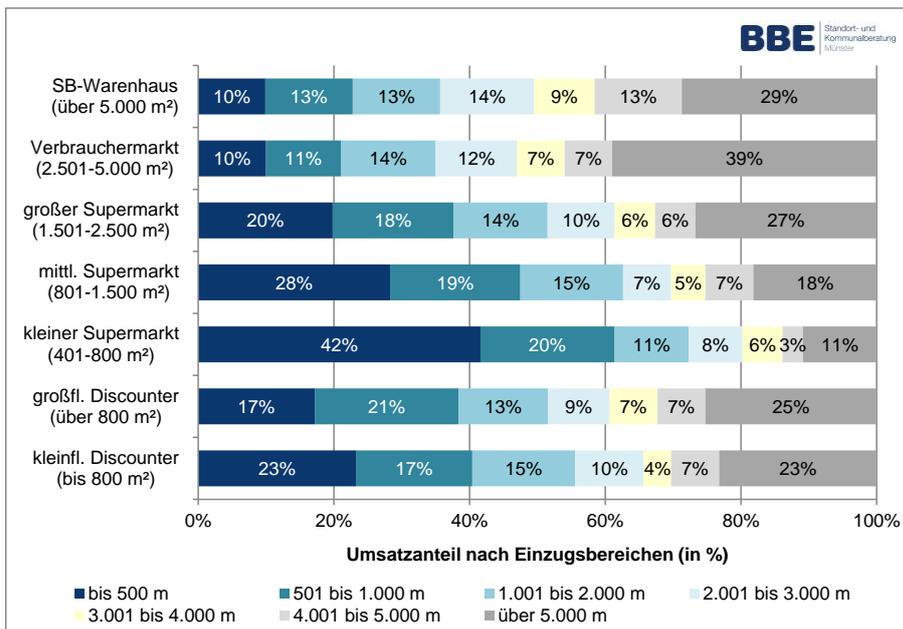


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine wesentliche Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung vorhandener Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

Keine rechnerische Addition von Umsätzen

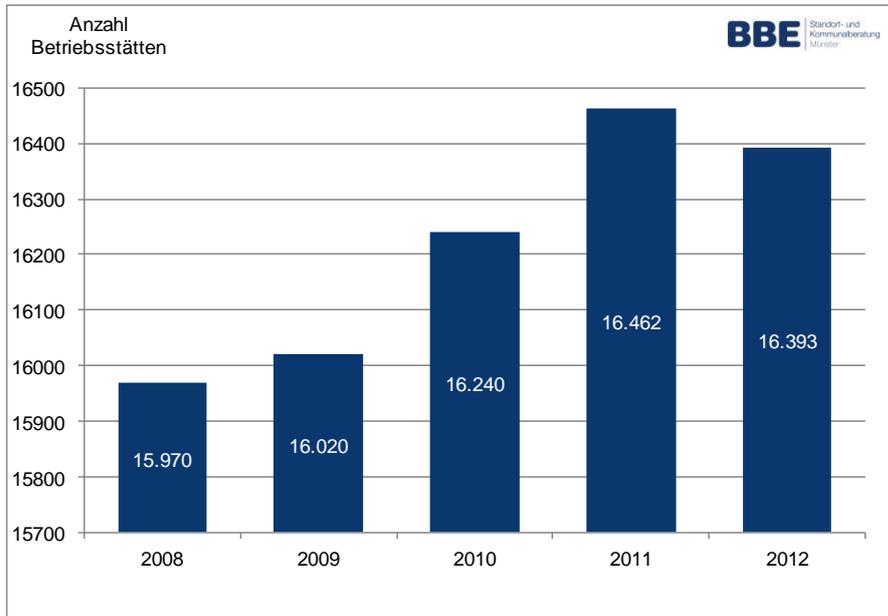
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Zuge der Verlagerung mit einer Flächengröße deutlich oberhalb der ehemaligen Markteintrittsgröße von 800 qm steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. sogar ein Rückgang in 2012 gegenüber dem Vorjahr. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

Stagnierende Anzahl Betriebsstätten

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

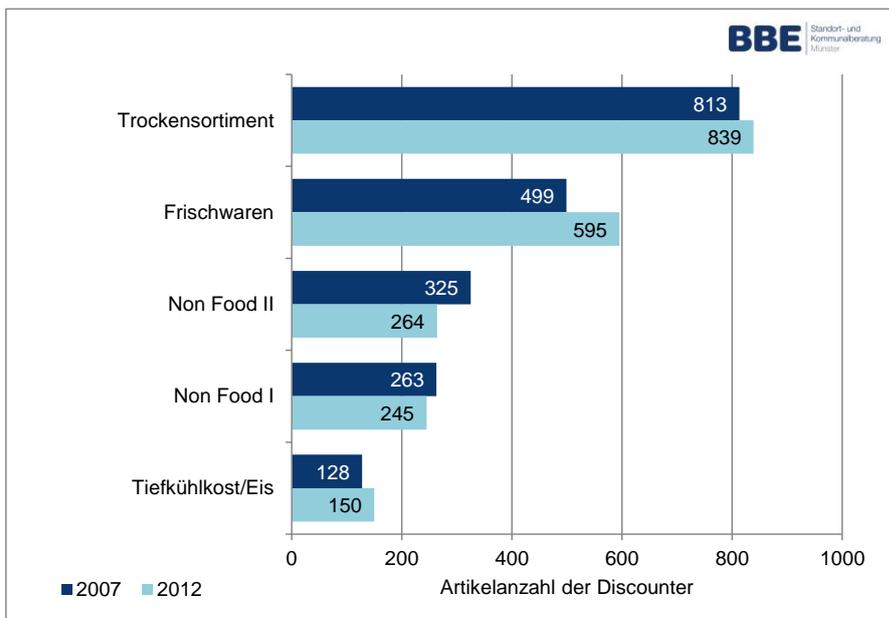


Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Zugleich hat sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren erhöht bzw. verschoben. Die anteilig größten Ausweitungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Höhere Artikelzahl

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern



Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Verbunden mit der Verschiebung des Sortimentes bzw. der angebotenen Artikel gehen neben steigenden Ansprüchen an großzügigere Gangbreiten sowie eine Zunahme der Mehrwegverpackungen auch erhöhte Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung einher. Eine wesentliche Erweiterung des bereits vorhandenen Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vielmehr für eine verbesserte Warenpräsentation sowie für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Aannahmestellen o. ä. und damit für verbesserte logistische Abläufe verwendet. Dies führt mittelbar zu deutlich sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächenausstattung pro Betriebsstätte.

Größere Betriebsstätten

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte im Ibbenbürener Stadtteil Püsselbüren. Im Nachfolgenden werden der Standort sowie das Vorhaben im Detail dargestellt.

3.1 Makrostandort

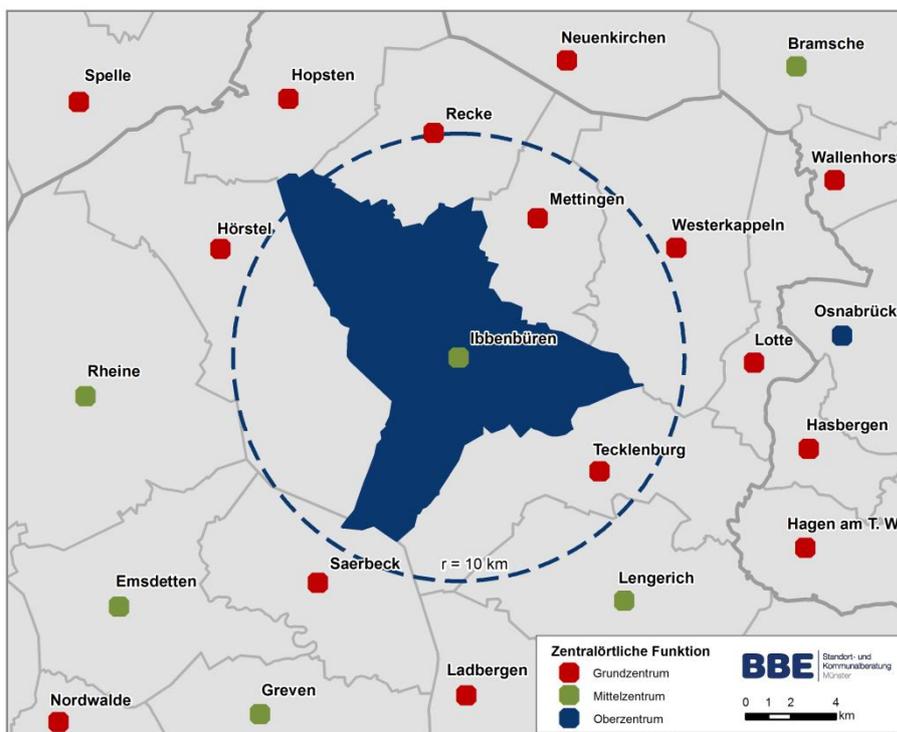
Die Stadt Ibbenbüren liegt im Norden von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Tecklenburger Landes (Kreis Steinfurt). Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinden Hopsten, Recke und Mettingen, im Osten die Gemeinde Westerkappeln, im Süden Tecklenburg und Saerbeck und im Westen die Stadt Hörstel.

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des münsterländischen Kreises Steinfurt im Regierungsbezirk Münster die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Lage im Raum

Ausgewiesenes
Mittelzentrum

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Zum 31.12.2013 weist die Stadt etwa 50.500 Einwohner auf, die sich auf die neun Stadtteile Innenstadt, Laggenbeck, Bockraden, Püsselbüren,

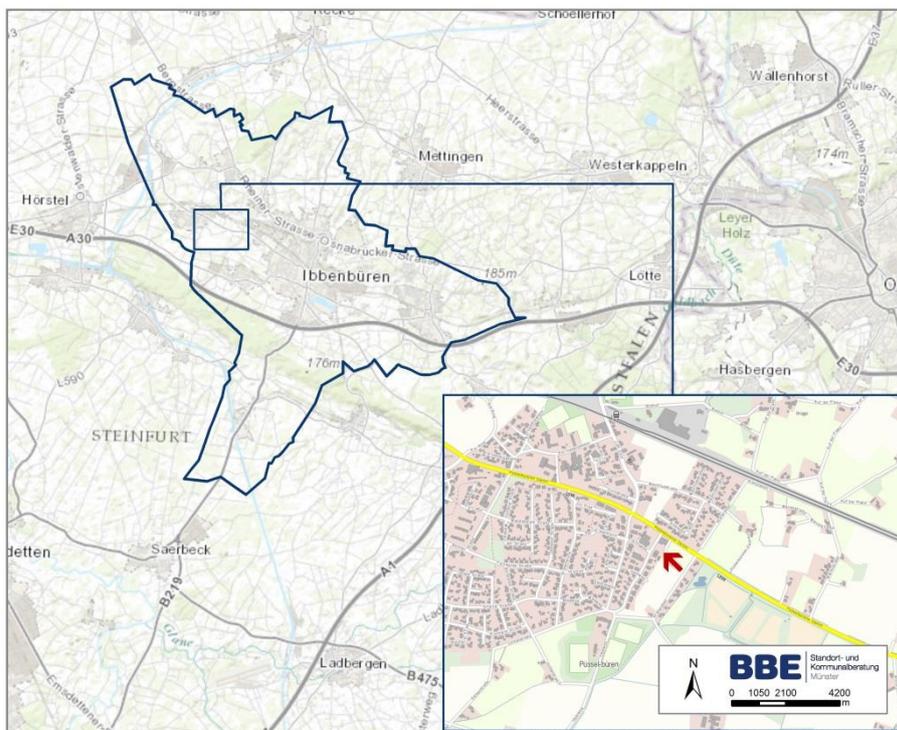
Etwa 50.500 Einwohner

Alstedde / Schafberg, Dickenberg, Lehen / Schierloh, Dörenthe sowie Uffeln verteilen, wobei die Innenstadt sowie Laggenbeck die bevölkerungsstärksten Stadtteile darstellen. Bei einer Fläche von insgesamt 108,9 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 464 Einwohnern je km².

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens ALDI befindet sich innerhalb des Stadtteils Püsselbüren.

Abb. 7: Karte Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online); © GeoBasis-DE / BKG 2014

Der Planstandort befindet sich etwa 100 Meter entfernt vom Standort der bestehenden Betriebsstätte in Randlage der geschlossenen Ortslage Püsselbüren.

Innerhalb der Ortslage

Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das nähere Standortumfeld wird vorrangig durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt. In westlicher Richtung schließt sich der gewachsene Ortskern mit seinen unterschiedlichen Nutzungen an.

Standortumfeld

Abb. 8: Fotos Planstandort



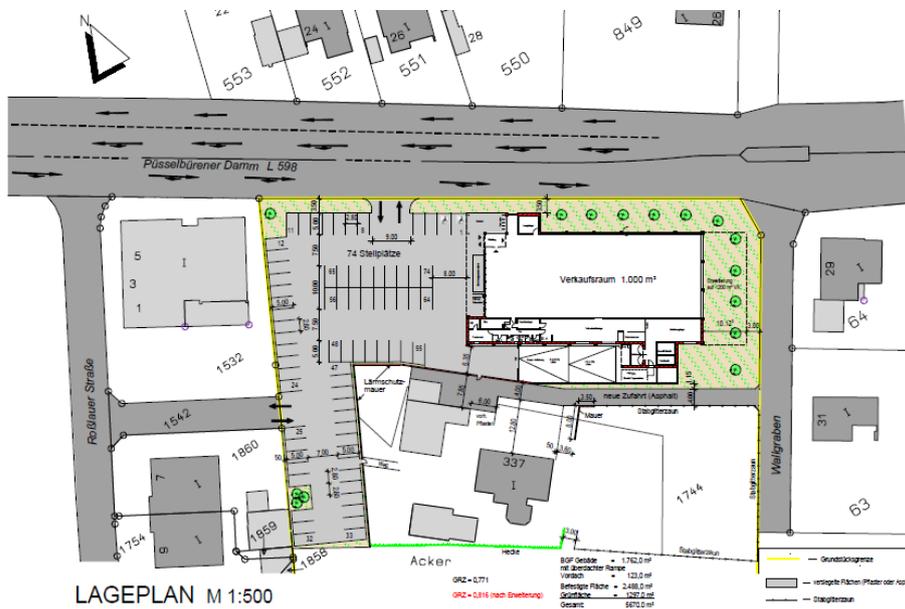
Quelle: eigene Fotos

Innerhalb des Ortskerns finden sich weitere Einzelhandelseinrichtungen, so dass bei entsprechender Anbindungsqualität von einer Agglomerationswirkung mit den dortigen Nutzungen auszugehen ist.

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße Püsselbürener Damm, die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss zu der Nachbargemeinde Hörstel sowie zum Stadtzentrum herstellt. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit ist von der Roßlauer Straße geplant.

Einbindung in das Verkehrsnetz

Abb. 9: Lageplan

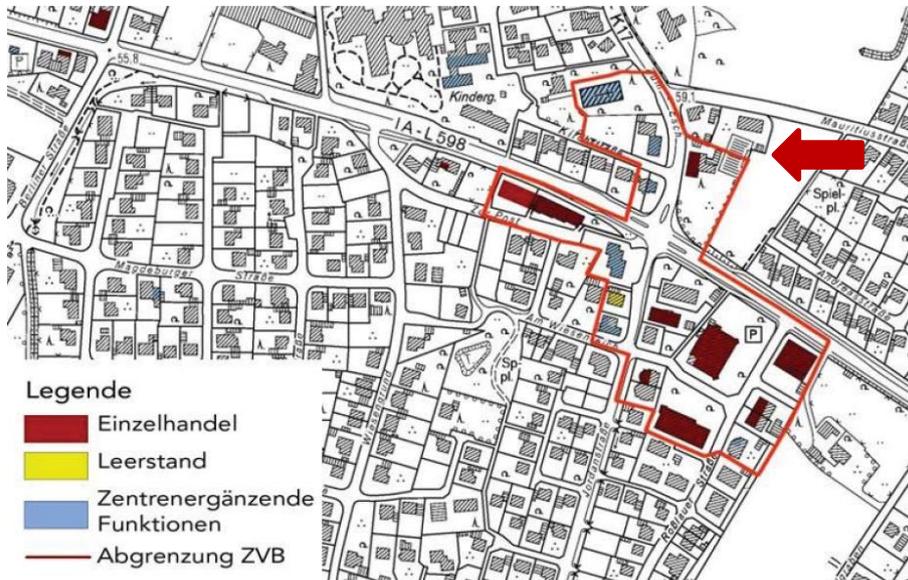


Quelle: Unterlage des Investors

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Ibbenbüren grenzt der Verlagerungsstandort unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Püsselbüren“.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren, eigene Darstellung

3.3 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen sind mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen zu prüfen. Eine wesentliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung⁵ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens anzunehmen sind.⁶ Diese beruhen auf den maximal zu erwartenden Rahmendaten insbesondere der Flächenleistung, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist⁷. Allerdings ist bei Ansatz maximaler Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Maximale
Flächenleistung

⁵ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

⁶ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

⁷ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 5.500 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	750	75%	5.500	4.125	5.200	3.900
Non Food I	120	12%	5.500	660	5.200	624
Non Food II	130	13%	5.500	715	5.200	676
Gesamt	1.000	100%		5.500		5.200

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

Allerdings handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes, wenngleich der bestehende Betrieb dem Bestandsschutz unterliegt und somit eine Nachnutzung als Nahversorger zumindest planungsrechtlich möglich ist. Jedoch ist davon auszugehen, dass zumindest eine Nachfolgelösung in vergleichbarer Leistungsfähigkeit gegenüber dem jetzigen Betreiber nicht zu erwarten ist. In einem (wahrscheinlichen) Szenario ohne adäquate Nachnutzung soll der Flächensaldo untersucht werden, da heute bestehende Flächen sich bereits ausgewirkt haben und sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung entziehen.

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	311	75%	5.500	1.708	5.200	1.615
Non Food I	50	12%	5.500	273	5.200	258
Non Food II	54	13%	5.500	296	5.200	280
Gesamt	414	100%		2.277		2.153

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

Diese Angabe stellt eine durchschnittliche Flächenleistung für alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer anvisierten Flächenerweiterung von rd. 410 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 2,3 Mio. € generieren.

Maximal 2,3 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen im Saldo (rd. 360 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen⁸ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel⁹) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 54 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Marktes ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.4).

Etwas 87 % nahversorgungsrelevant

⁸ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

⁹ Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.4)

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes dient der Analyse absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und somit möglicher städtebaulicher Folgewirkungen. Für die Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie aufgrund möglicher räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich insbesondere nach dem Sortimentsschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zu meist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie der relevanten Wettbewerbsstandorte ein. Wesentliche weitere Einflussgrößen bei der Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie die verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und
- die Einkaufsverflechtungen zwischen den wesentlichen Wettbewerbsstandorten anderer Einzelhandelsstandorte außerhalb des er-

Einflussgrößen

mittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

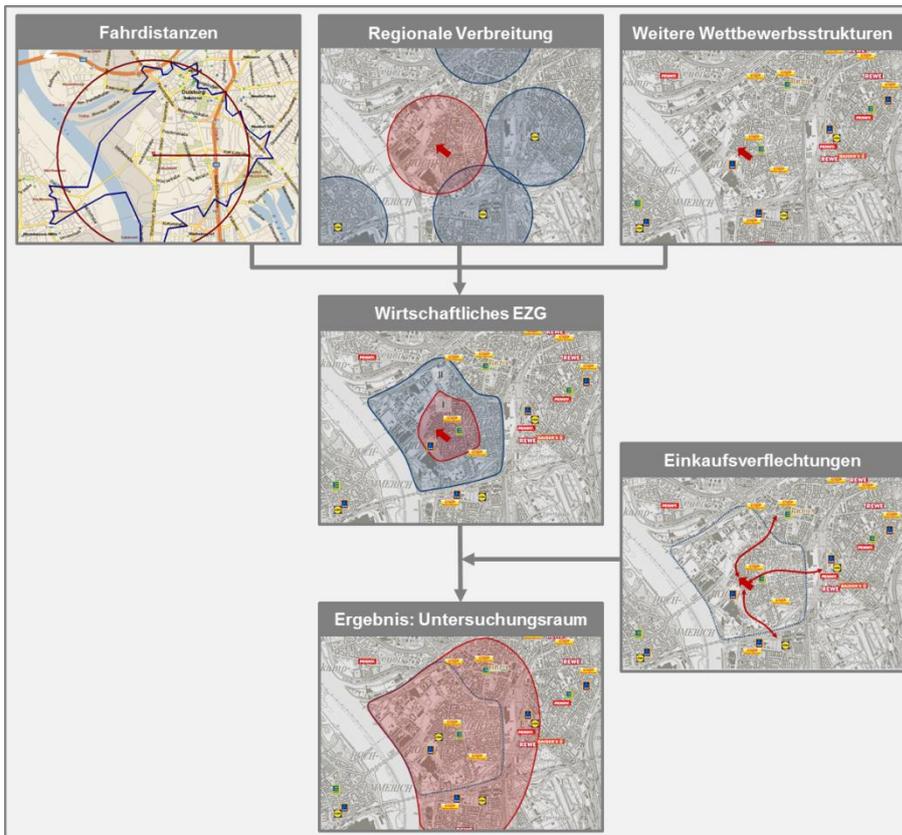
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren zunächst folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

Anhaltspunkte zur
Festlegung des Unter-
suchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche wesentlichen Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Existieren weitere Einkaufsverflechtungen, die über das unmittelbare wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 13: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung

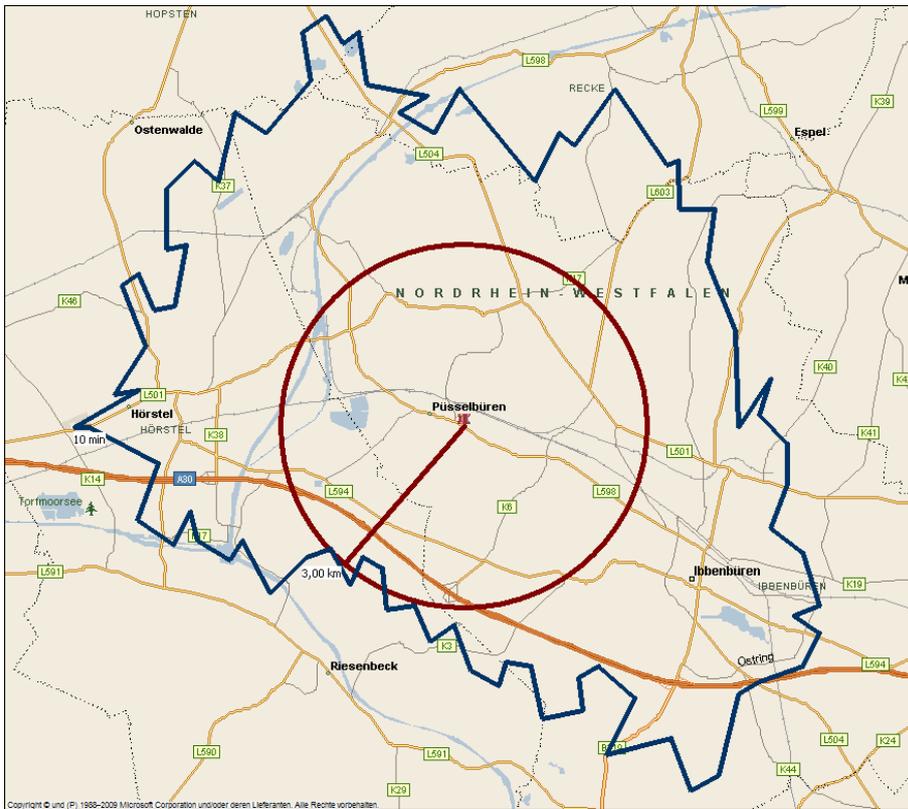
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine unmittelbare wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht vorhandenem weiterem Wettbewerb im Naheinzugsbereich u. a. aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-Fahrisonochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Verhältnis zum
Nahbereich

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

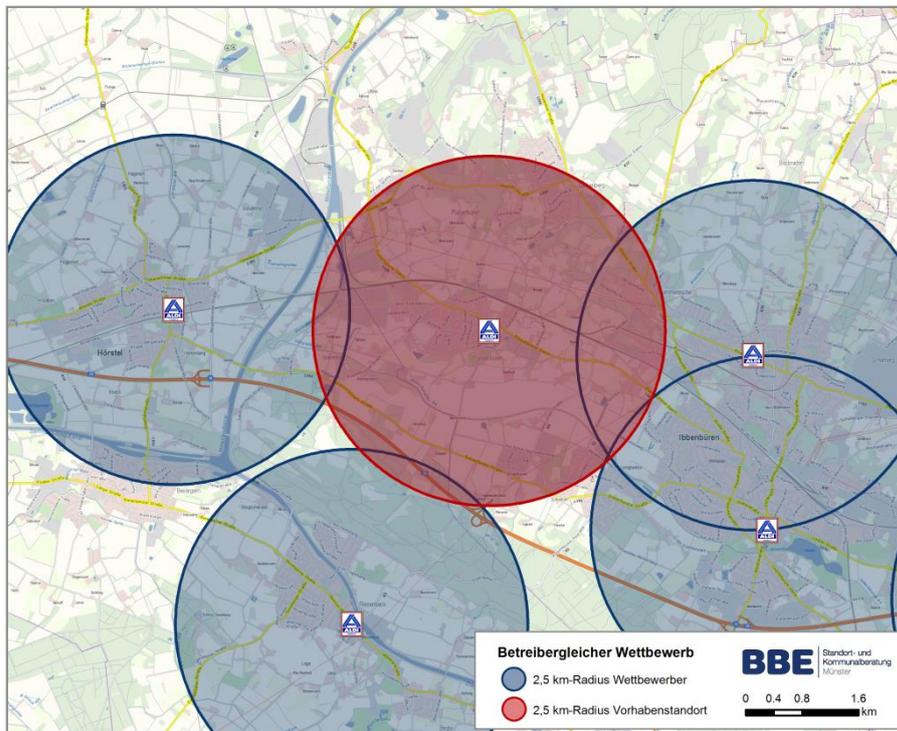
Abb. 14: Karte 10-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: eigene Darstellung; MapPoint 2010

Darüber hinaus spielen insbesondere die weiteren Betriebsstätten des Betreibers im Stadtgebiet bzw. in den Nachbarkommunen eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und ihre jeweiligen Einzugsgebiete begrenzen.

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung
ALDI

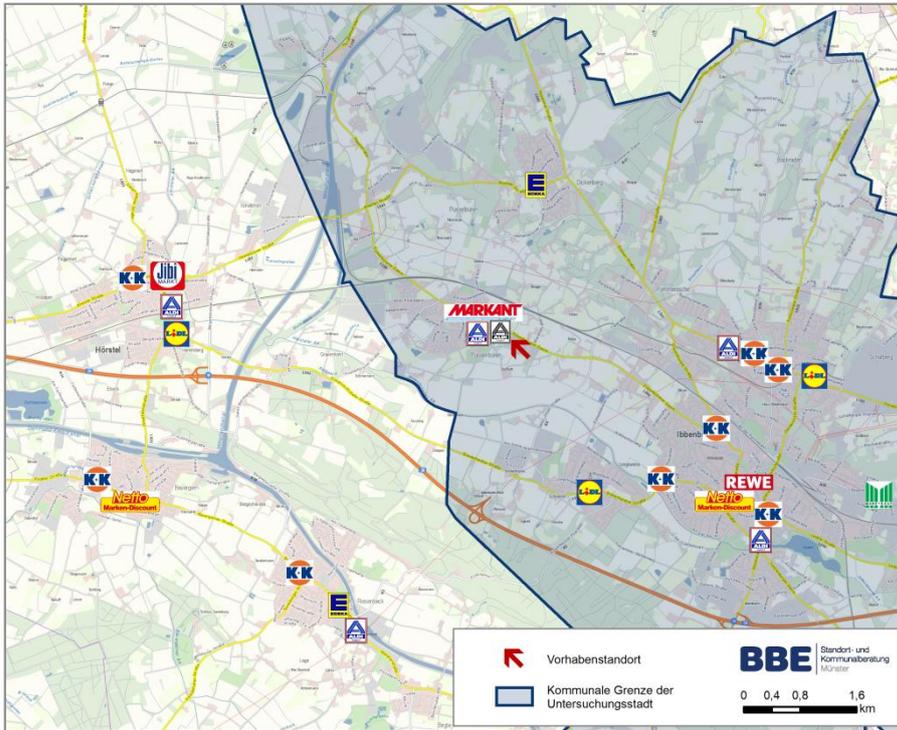
Abb. 15: Karte radiale Abgrenzung (r=2,5 km) der ALDI-Märkte

Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

Daneben stellen sonstige Angebotsstätten innerhalb des Stadtgebiets bzw. der Region mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umland

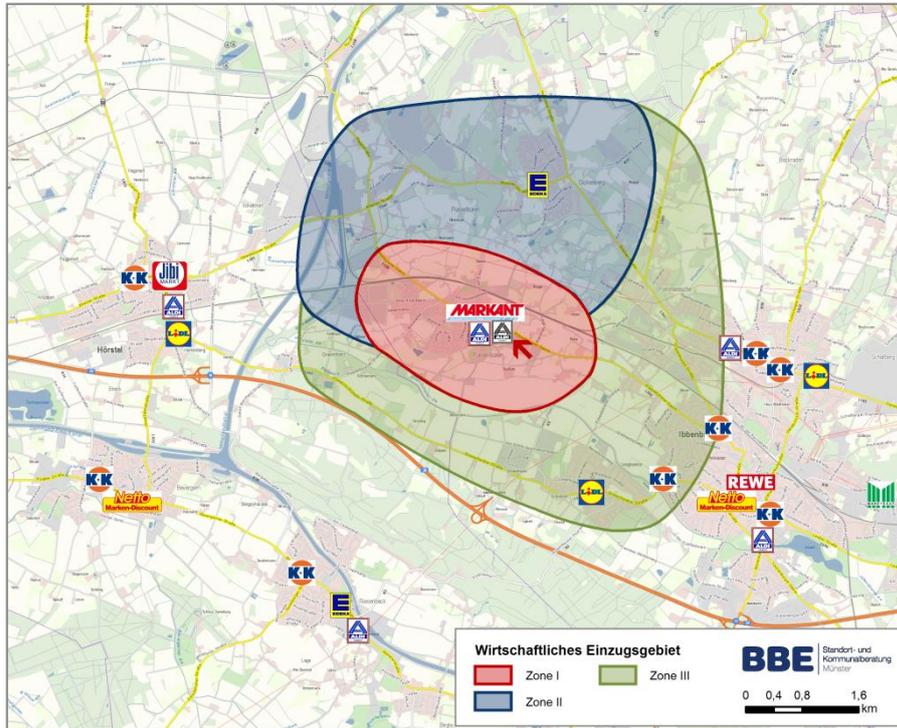


Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich letztlich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

Ergebnis: Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

Abb. 17: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

Innerhalb der dargestellten Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Einkaufsintensität und damit das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial bzw. die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen als Einkaufsalternativen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb des Stadtteils Püsselbüren selber eine Orientierung auf den Planstandort bestehen wird, während die angrenzenden Stadtteile eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

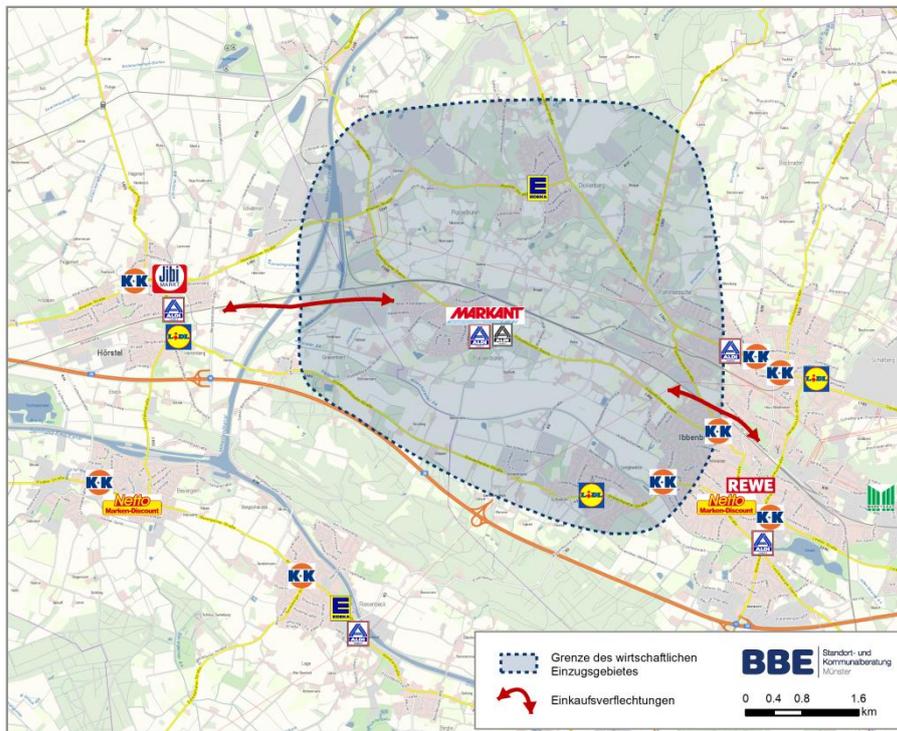
Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus sind jedoch Einkaufsverflechtungen zu berücksichtigen. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens in Beziehung auf andere Wettbewerbsstandorte die Orientierung der Verbraucher hinsichtlich ihrer Einkaufsstättenwahl ändern kann.¹⁰ Diese bewirken zumindest in Randlagen zum wirtschaftlichen Einzugsgebiet Einkaufsverflechtungen, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

¹⁰ Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Berücksichtigung von
Einkaufsverflechtungen

Abb. 18: Einkaufsverflechtungen

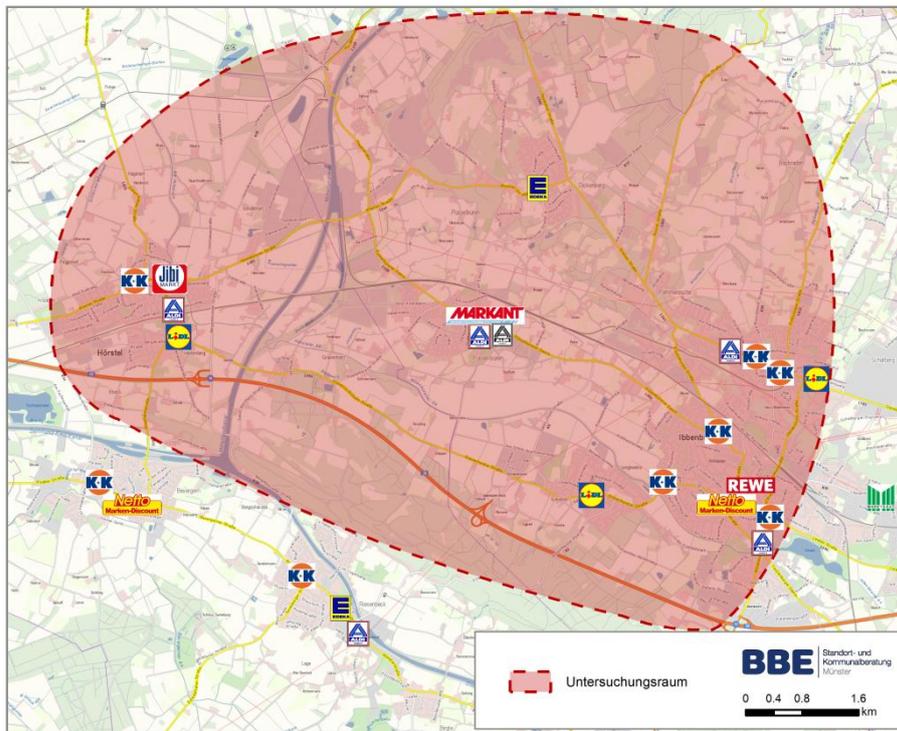


Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen zu weiteren Standortlagen in den Untersuchungsraum einbezogen.

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

Hierbei handelt es sich um den Raum, aus dem der wesentliche Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen allerdings „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Angebotsstandorte die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Bestandsumsätzen weiter relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des
„Verwässerns“

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes dahingehend berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes beschränken.

Schwerpunkt der weiteren Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Ermittlung

Differenzierung nach
Lagequalitäten

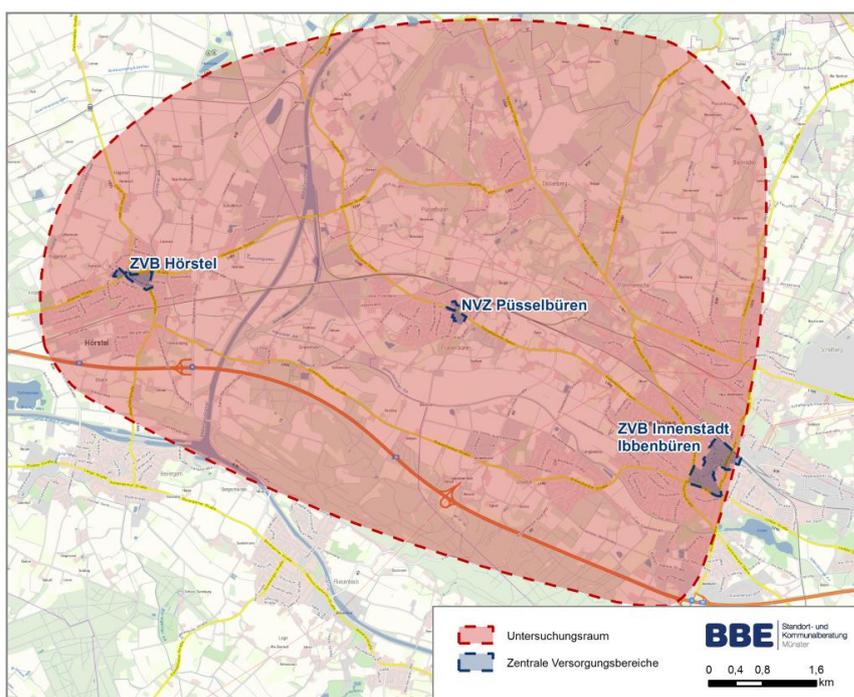
und Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden daher nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche¹¹). Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird dabei in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Als Basis für die Modellberechnung sind folgende zentrale Versorgungsbereiche festzuhalten, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. sich absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben:

Standortkategorien

- Hauptzentrum der Stadt Ibbenbüren
- Nahversorgungszentrum Püsselbüren
- Hauptzentrum Hörstel

Abb. 20: Karte ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

¹¹ Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹² zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2014 pro Kopf insgesamt 6.064 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	1.958
Bäckerei / Metzgerei	289
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	257
Gesamt	2.505

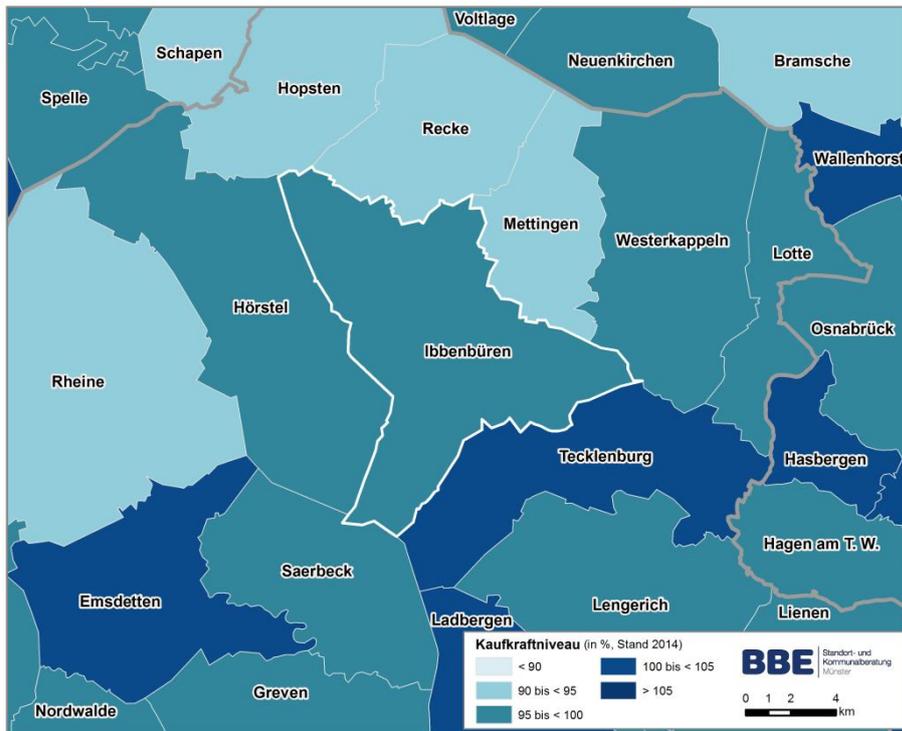
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2014

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer in die Potenzialermittlung gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2014 in der Stadt Ibbenbüren eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,16 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 4,84 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

¹² Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 22: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2014;
© GeoBasis-DE / BKG 2014

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Ibbenbüren in Höhe von insgesamt rd. 133 Mio. € für das Jahr 2014.¹³

Kaufkraftpotenzial

Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner	Kaufkraft in Tsd. €				
		Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Stadt / Stadtteil	Einwohner	Kaufkraftniveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Ibbenbüren	55.560	95,16	104.064	15.223	13.279	132.566
Gesamt	55.560		104.064	15.223	13.279	132.566

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2014

¹³ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Es sind dies die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

Schützenswerte
Standortbereiche im
Untersuchungsraum

- ZVB Innenstadtzentrum Ibbenbüren
- ZVB Nahversorgungszentrum Püsselbüren
- ZVB Hauptzentrum Hörstel

Im Rahmen der Untersuchung gilt es insbesondere die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden auch die sonstigen Standortlagen in die Modellrechnung einbezogen.

Sonstige Standortlagen

6.1 Angebotsstandorte im Untersuchungsraum

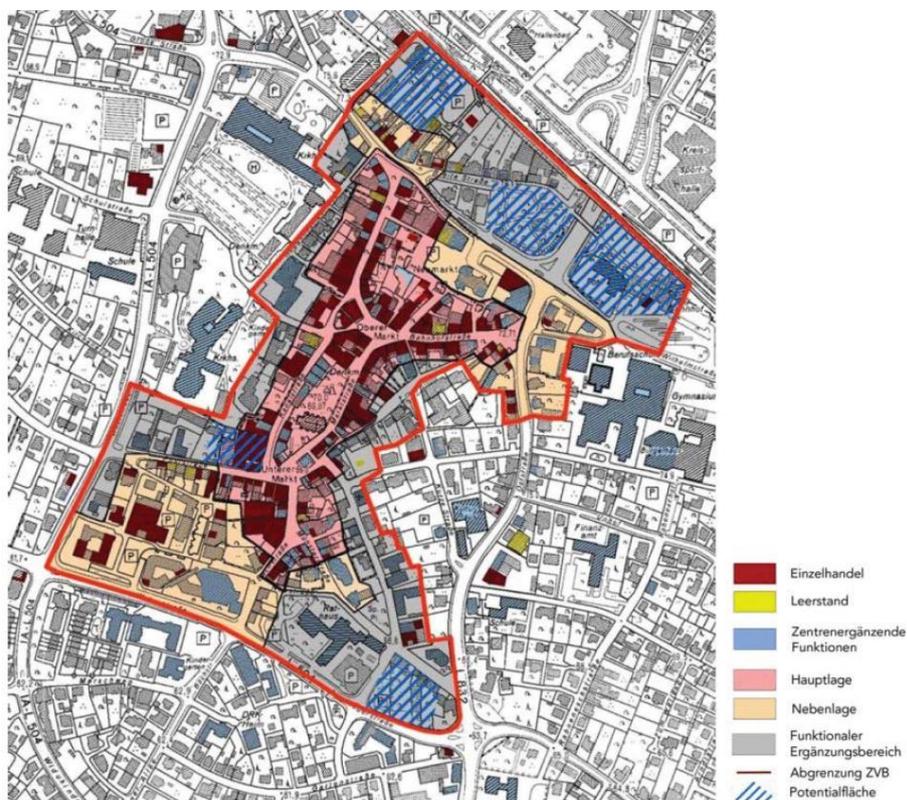
Innerhalb des Untersuchungsraumes sind insbesondere die schützenswerten Bereiche näher zu betrachten, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

6.1.1 Innenstadtzentrum Ibbenbüren

Das Innenstadtzentrum erstreckt sich im Wesentlichen zwischen dem Oberen sowie dem Unteren Markt sowie der Bahnhofstraße, Große Straße und dem Neumarkt. Vom Unteren Markt gehen darüber hinaus die Münsterstraße, die Bachstraße sowie die Poststraße ab.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren

Das Hauptzentrum übernimmt mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im kurz- sowie mittelfristigen Bedarfsbereich. Insbesondere die großen Textilhäuser übernehmen eine wesentliche Magnetfunktion für die Innenstadt. Durch die Realisierung eines Einkaufszentrums wird die Innenstadt weiter aufgewertet. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Fachgeschäfte sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

Der Innenstadtbereich verfügt aufgrund seiner verkehrsberuhigten Gestaltung bzw. teilweisen Ausgestaltung als Fußgängerzone und sein städtebaulich insgesamt attraktives Erscheinungsbild über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 25: Fotos Innenstadtzentrum



Quelle: eigene Fotos

Neben den erwähnten größeren Textilanbietern übernehmen auch Märkte mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt Magnetfunktion für das Zentrum.

Magnetbetriebe
Nahversorgung

Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Mögliche weitere Angebotsstätten können sich im neuen Einkaufszentrum TOPCENTER etablieren, sind aber in der augenblicklichen Bestandsanalyse noch nicht mit einbezogen worden.

TOPCENTER

Insgesamt finden sich im Zentrum 25 Betriebe mit zusammen etwa 3.800 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung als sehr gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁴

6.1.2 Nahversorgungszentrum Püßelbüren

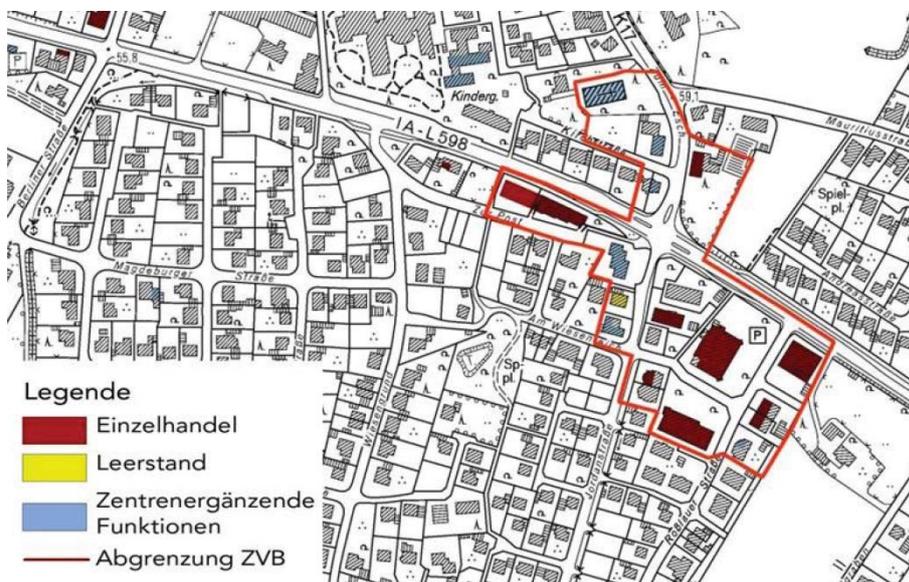
Das Nahversorgungszentrum Püßelbüren erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Püßelbürener Damms, der Rosslauer Straße sowie angrenzender Straßen. Der augenblickliche Standort des örtlichen ALDI Marktes liegt innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums. Die geplante Verlagerung erfolgt auf ein unmittelbar angrenzendes

Räumliche Ausdehnung

¹⁴ Betrachtet werden hierbei ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Grundstück außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – NVZ Püsselbüren

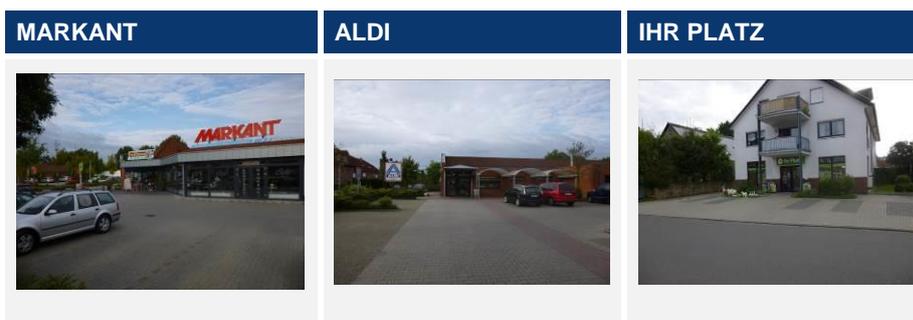


Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren

Wesentliche Magnetbetriebe des Zentrums sind neben dem genannten ALDI Discountmarkt zudem ein Supermarkt des Betreibers MARKANT sowie ein kleinerer Drogeriemarkt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie gastronomische Nutzungen.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 28: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im Zentrum 5 Betriebe mit etwa 1.300 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

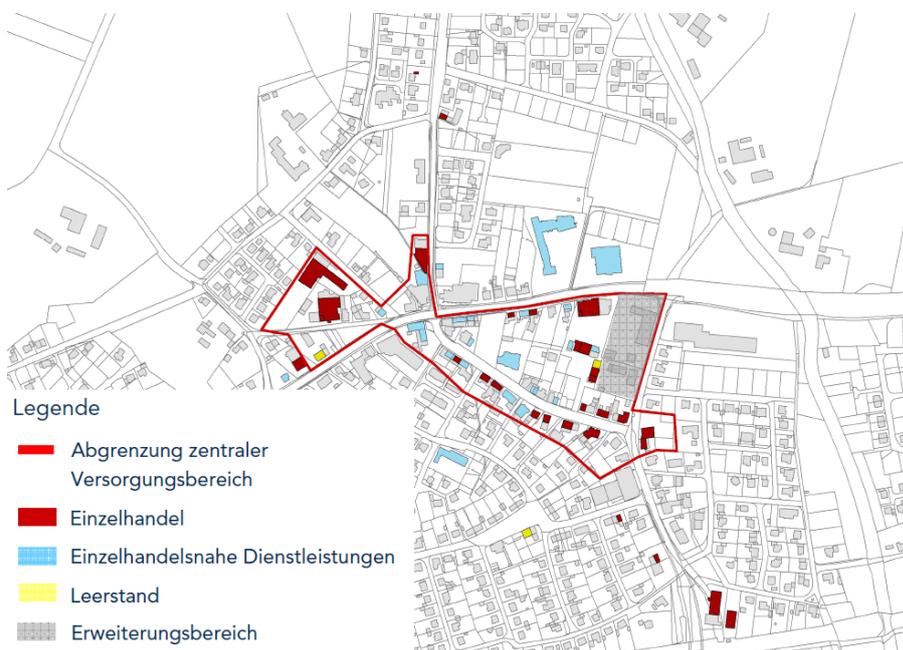
Ausstattung projektrelevanter Anbieter

6.1.3 Zentrum Hörstel

Das Zentrum von Hörstel erstreckt sich entlang der Ibbenbürener Straße sowie der Bahnhofstraße. Die südlich des Bereiches gelegenen Discounter (ALDI, LIDL) sind nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Durch eine relativ hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Ibbenbürener Straße ist nur eine eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität gegeben, wenngleich im Bereich der Bahnhofstraße Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes umgesetzt worden sind.

Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – Zentrum Hörstel



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Hörstel, 2008

Innerhalb des ZVB sind neben zwei größeren Lebensmittelanbietern auch ein Baustoffhändler / Baumarkt als Magnetbetriebe verortet.

Magnetbetriebe

Abb. 30: Fotos Angebotsstrukturen ZVB Hörstel



Quelle: eigene Fotos

Innerhalb des ZVB werden auf etwa 2.100 qm Verkaufsfläche projektrelevante Sortimente angeboten und gewährleistet somit gemeinsam mit den Discountmärkten außerhalb des Zentrums eine insgesamt leistungsfähige Versorgung von Hörstel.

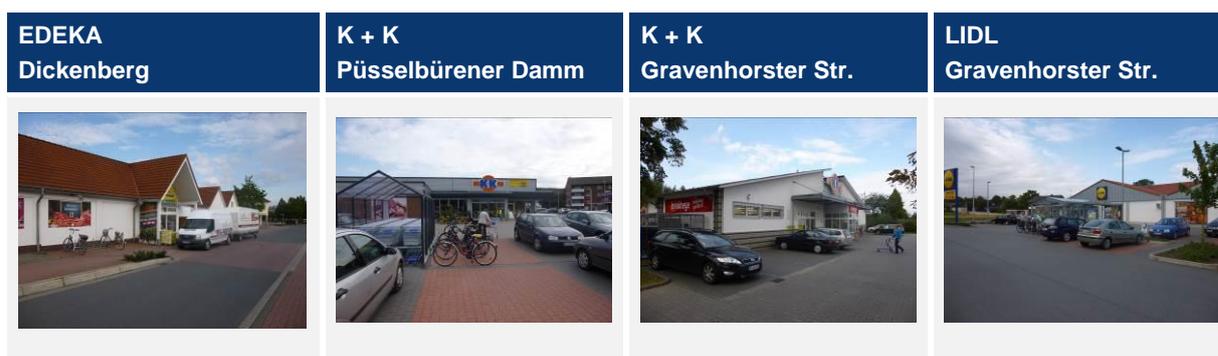
Ausstattung projektrelevanter Anbieter

6.1.4 Sonstige Lagen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet

Außerhalb der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche sind vorhabenrelevante Angebote auch in sonstigen Lagen vorhanden. Durch die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort sind insbesondere die Anbieter innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes absatzwirtschaftlich betroffen.

Innerhalb dieses Einzugsbereichs befinden sich insbesondere die Nahversorgungsangebote für den Stadtteil Dickenberg, aber auch solitäre Standorte im westlichen Siedlungsraum der Stadt Ibbenbüren.

Abb. 31: Angebotsstrukturen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet



Quelle: eigene Fotos

Auch wenn die obigen Betriebsstätten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, so sind sie doch schützenswert im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO bzw. im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Innerhalb dieses Einzugsbereiches sind insgesamt 19 Anbieter mit etwa 5.300 qm Verkaufsfläche präsent.

6.1.5 Sonstige Lagen im Verflechtungsraum

Mit den sonstigen Lagen in Ibbenbüren bestehen Verflechtungsbeziehungen der Art, als dass durch eine Aufwertung des Angebotes in Püßelbüren Verbraucher aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet möglicherweise den Anteil ihrer Einkäufe, die sie heute an sonstigen Angebotsstandorten decken, dann in Püßelbüren tätigen.

Verflechtungen

Abb. 32: Angebotsstrukturen im Verflechtungsraum



Quelle: eigene Fotos

Innerhalb dieses Verflechtungsraumes befinden sich 25 Betriebe mit etwa 6.500 qm Verkaufsfläche.

6.1.6 Sonstige Lagen Hörstel

Hierbei handelt es sich insbesondere um die südlich des ZVB Hörstel gelegenen Discountmärkte.

Abb. 33: Angebotsstrukturen in sonstigen Lagen Hörstel



Quelle: eigene Fotos

6.2 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 82 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 21.200 qm untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche erhoben worden. Diese verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

82 Betriebe

Abb. 34: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	10	12,2%	9.450	44,7%	32.600	36,1%
Discountmärkte	8	9,8%	6.350	30,0%	33.900	37,6%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	33	40,2%	1.540	7,3%	7.860	8,7%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	15	18,3%	1.510	7,1%	7.500	8,3%
sonstige Angebotsformen*	16	19,5%	2.310	10,9%	8.400	9,3%
Gesamt	82	100,0%	21.160	100,0%	90.260	100,0%

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Innerhalb des Untersuchungsraums sind somit nahezu alle Betriebsformen und Betreiber vertreten, so dass die hier lebenden Verbraucher auf ein attraktives und vielfältiges Angebot zurückgreifen können.

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens sind wesentliche Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung eines Planvorhabens, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches in der vorliegenden Untersuchung als Grundlage dient. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten sowie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Gravitationsmodell

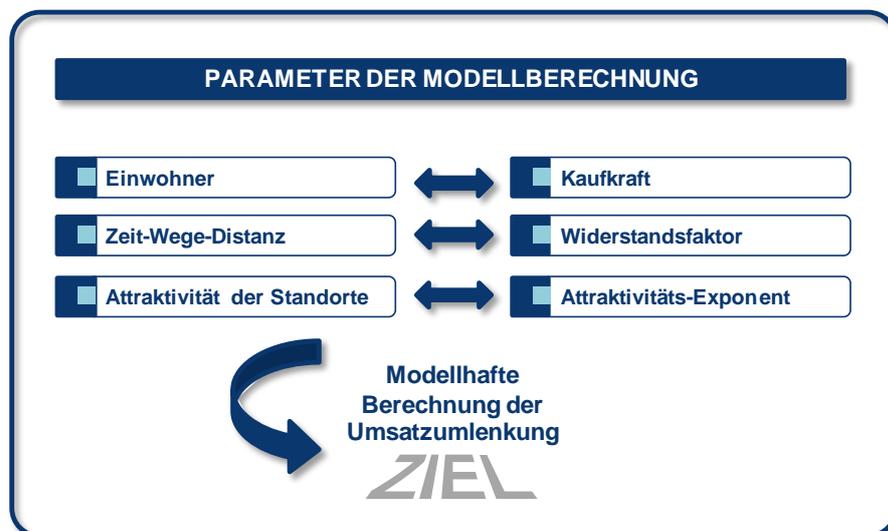
In dem Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Modellparameter

Abb. 35: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Es ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Modellberechnung nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Weitere Indikatoren, die Hinweise über die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen geben können, können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen sein. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung¹⁵ vor, die eindeutig Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren sowie darüber hinaus eine neue zusätzliche Anziehungskraft schaf-

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Neue Verflechtungen

¹⁵ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits vorhandenen Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des vorhandenen Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

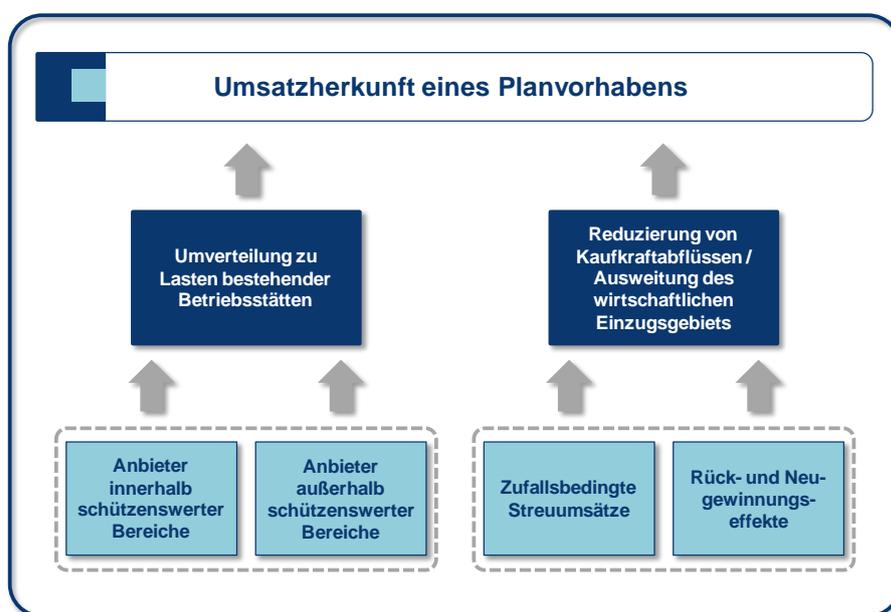
fen. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

Neben den obigen Effekten sind in einem, wenn auch geringen Umfang, so genannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Streuumsätze

Abb. 36: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungszusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind zudem ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie¹⁶ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Angemerkt wurde im Rahmen der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant zu bezeichnen, bei denen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.¹⁷ Andere Urteile beziffern entsprechende Auswirkungen auf Werte oberhalb von 20 %.¹⁸ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzenlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflä-

Städtebauliche
Betrachtung

¹⁶ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

¹⁷ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

¹⁸ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

chiger Planvorhaben ist vielmehr immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.¹⁹

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden und somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen vorliegt. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu analysieren, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Funktionsstörung

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden hierbei Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Angebotsvielfalt

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 2,3 Mio. € durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo).

Maximal 2,3 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen und Bewertungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente zu kennzeichnen.

¹⁹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

7.4 Exkurs: Randsortimente

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente näher betrachtet werden.

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

Abb. 37: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma ALDI, 2014

In den Abbildungen 11 und 12 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Zu Grunde gelegt wurden die ermittelten Flächenleistungen. Diese Angaben stellen eine durchschnittliche Flächenleistung quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter obigen Voraussetzungen wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche wäre auf maximal 296.000 € im Flächensaldo zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist zwar die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche zu quantifizieren, dies ist jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt zu differenzieren. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung in der Modellrechnung in den Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist jedoch angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund zuvor angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in

Keine Differenzierung
möglich

ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

7.5 Umlenkungswirkungen

Bei Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum liegenden Standorte dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung sowie Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens werden durch die Betrachtung maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar²⁰, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Abb. 38: Umlenkungswirkungen²¹

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
01-Hauptzentrum Ibbenbüren	25	3.800	15.000	324	2,2%	307	2,0%
02-NVZ Püsselbüren	5	1.300	4.900	210	4,3%	199	4,1%
03-sonstige Lagen Naheinzugsbereich	19	5.300	20.500	678	3,3%	641	3,1%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
04-sonstige Lagen Ibbenbüren	25	6.500	29.600	341	1,2%	323	1,1%
05-ZVB Hörstel	4	2.100	7.000	57	0,8%	54	0,8%
06-sonstige Lagen Hörstel	4	1.800	10.200	172	1,7%	163	1,6%
Streuumsätze	---	---	---	198		187	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

²⁰ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

²¹ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.4)

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streuumsätze

8 Städtebauliche Bewertung

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgebend für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während bereits Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, mögliche städtebaulich negative Auswirkungen eines Vorhabens näher zu betrachten.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein²²:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substantziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie insbesondere der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Abwägungsrelevante
Spannbreite

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Um möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Um-

²² BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

lenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen werden.

8.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 2,2 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Innenstadtzentrums der Stadt Ibbenbüren und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht erkennen.

Absatzwirtschaftlich betroffen sind insbesondere der REWE-Markt sowie der NETTO-Discountmarkt. Da der REWE-Markt als wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des Innenstadtzentrums jedoch einer anderen Vertriebsform (Vollsortimenter) zuzurechnen ist, ist eine Betriebsaufgabe durch das Erweiterungsvorhaben für diesen Betrieb auszuschließen.

Wenngleich der NETTO-Markt möglicherweise eher von den Umlenkungen berührt sein wird, so ist hier eine Betriebsaufgabe eher unwahrscheinlich, da sich das Unternehmen als Markendiscouter mit seinen eher schlanken Kostenstrukturen erfolgreich im Discountsegment etabliert hat und zudem von der Agglomerationslage mit dem REWE-Markt partizipiert.

Durch die Errichtung des innerstädtischen Einkaufszentrums ist zudem von einer weiteren Attraktivitätsaufwertung des Innenstadtzentrums auszugehen oder durch eine mögliche Etablierung von Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente auch von einer weiteren Reduzierung der Umlenkungseffekte.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Püßelbüren finden sich in einer maximalen Größenordnung von 4,3 % der Bestandsumsätze.

Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier der örtliche MARKANT-Markt sowie der Drogeriemarkt IHR PLATZ.

Umschlagen der
Auswirkungen

Innenstadtzentrum

Nahversorgungszentrum

Wenngleich sich zunächst absatzwirtschaftliche Umlenkungen einstellen werden, so ist doch davon auszugehen, dass das Nahversorgungszentrum sich durch die Aufwertung des dortigen Discountanbieters mittelfristig sogar sichern lässt und somit auch die sonstigen Anbieter durch den Verbleib in Püsselbüren mittelfristig partizipieren.

Zudem ist bei einer möglichen Einbeziehung des Planstandortes in den zentralen Versorgungsbereich von einem Wettbewerb innerhalb ein und derselben Standortkategorie auszugehen.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen in Ibbenbüren belaufen sich mit einer Größenordnung von 1,2 bis 3,3 % ebenfalls deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.
- Auch die Umlenkungseffekte gegenüber der Nachbarkommune Hörstel liegen deutlich unter den Schwellenwerten. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hierbei nicht herleiten.

Sonstige Standortlagen

Hörstel

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind von daher auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

Zwischenfazit

8.2 Szenario: Nachnutzung der Altimmoblie

Durch die Verlagerung bzw. Neuerrichtung der heutigen ALDI-Immobilie ist eine Nachfolgenutzung zumindest im Rahmen des Bestandsschutzes nicht auszuschließen. Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der doch eher geringen Verkaufsflächendimensionierung zumindest keine Nachnutzung durch einen Discountmarkt wie etwa LIDL oder NETTO erfolgt und somit bei weitem auch nicht die Flächen- und damit Umsatzleistung des heutigen Betreibers erreicht wird. Ohne über mögliche Nutzungen spekulieren zu wollen, lässt sich aus der wirtschaftlichen Realität eher eine Nutzung als Getränkemarkt oder aber als Obst- und Gemüse-

Optionen der Nachnutzung

markt ableiten, sofern sich überhaupt eine Nutzung mit Nahversorgungsangeboten wirtschaftlich darstellen lässt.

Auch wenn somit eine ähnlich leistungsfähige Nutzung eher unwahrscheinlich ist, so soll doch das absatzwirtschaftliche Szenario betrachtet werden.

Abb. 39: Umlenkungswirkungen Szenario II

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
01-Hauptzentrum Ibbenbüren	25	3.800	15.000	783	5,2%	740	4,9%
02-NVZ Püßelbüren	6	1.900	8.300	510	6,1%	482	5,8%
03-sonstige Lagen Naheinzugsbereich	19	5.300	20.500	1.638	8,0%	1.549	7,6%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
04-sonstige Lagen Ibbenbüren	25	6.500	29.600	823	2,8%	778	2,6%
05-ZVB Hörstel	4	2.100	7.000	138	2,0%	130	1,9%
06-sonstige Lagen Hörstel	4	1.800	10.200	415	4,1%	393	3,9%
Streuumsätze	---	---	---	479		452	

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

In diesem Szenario wird lediglich gegenüber den sonstigen Lagen im Naheinzugsbereich der abwägungsrelevante Schwellenwert überschritten. Bei der Bewertung soll auf die Ausführungen zur Einordnung der Umlenkungswirkungen verwiesen werden. Darüber hinaus ist auch anzumerken, dass sich bei Ansatz der maximal möglichen Flächenleistung für die Altimmoblie voraussichtlich auch die Flächenleistung des Planvorhabens reduziert.

Städtebauliche Folgewirkungen sind somit bei diesem zugleich unwahrscheinlichen Szenario nicht zu erwarten.

8.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

Das im Konzept ausgewiesene Nahversorgungszentrum übernimmt die Aufgabe der Nahversorgung in Püßelbüren sowie angrenzender Ortsteile. Der heute ansässige Discountmarkt ist hierbei Bestandteil des Nahversorgungszentrums und trägt somit zu dieser Versorgungsfunktion bei.

Der Vorhabenstandort wiederum befindet sich unmittelbar angrenzend an das im Konzept ausgewiesene Nahversorgungszentrum und damit außerhalb eines schützenswerten Standortbereichs, gleichwohl es nach

Räumliche Anpassung
ZVB?

Verlagerung weiterhin die skizzierte Versorgungsfunktion innehat. Ohne einer kommunalen Abwägung vorgreifen zu wollen, macht es aus planerischer Sicht Sinn, den Vorhabenstandort in den räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Die mittelfristige Sicherung des Anbieters ist somit eine Aufgabe zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Zentrums.

Darüber hinaus scheint eine Ausweitung des ZVB auch aus planungsrechtlicher Sicht geboten, um den Vorgaben des Ziels 2 LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ auch ohne Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen gerecht zu werden.

Ziel 2 LEP NRW

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Wesentlicher Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung hinsichtlich weiterer Fragestellungen erfolgen, wenn gleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit sowie einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie weiteren Standortlagen zudem spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Nachfolgende Ziele sind für das NVZ Püsselbüren formuliert worden:

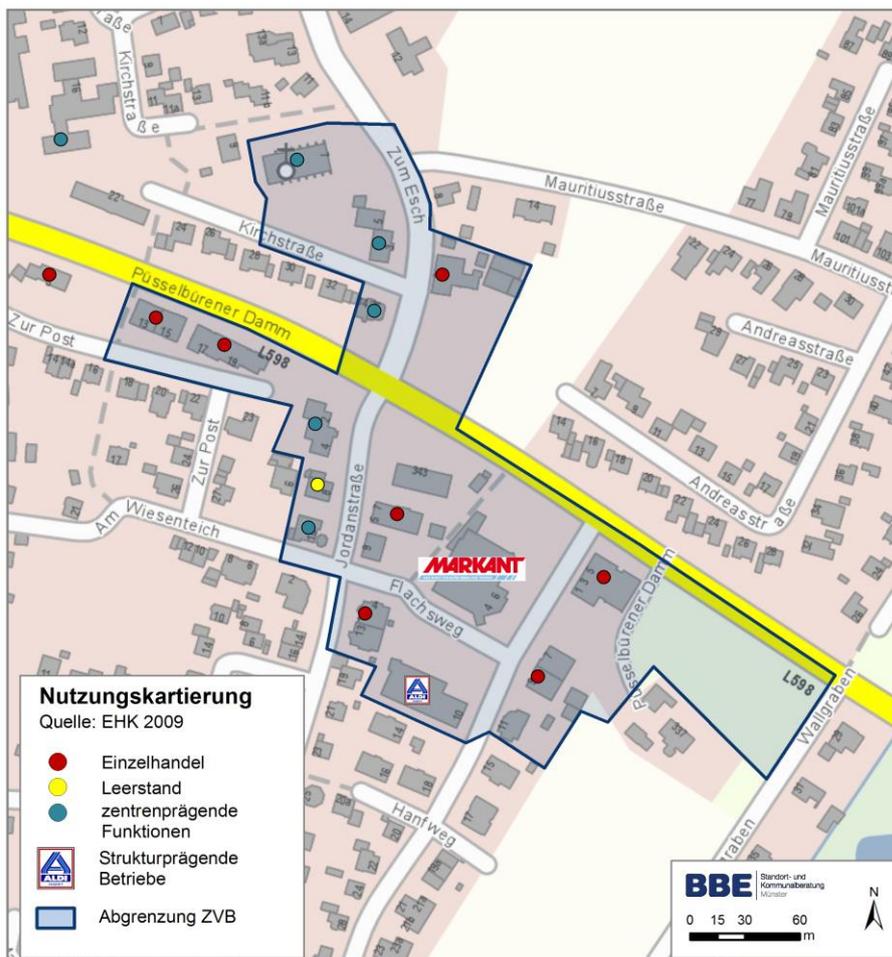
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes
- Schutz vor größeren Funktionsverlusten

Auch wenn sich der Planstandort derzeit noch außerhalb des Nahversorgungszentrums befindet, so sprechen doch wie angeführt gute Gründe für die Einbeziehung des Planvorhabens in eine dann erweiterte Abgrenzung des ZVB.

Erweiterung ZVB

Eine Empfehlung zur Abgrenzung des ZVB ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Abb. 40: Empfehlung Abgrenzung NVZ Püsselbüren



Landesvermessungsamt NRW (ArcGIS Online)

9.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen) wesentliche

LEP –
Sachlicher Teilplan

Ziele der Landesplanung

Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Hinsichtlich der Lage großflächiger Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche stellt der sachliche Teilplan zum großflächigen Einzelhandel jedoch fest, dass Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sofern

- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten diese Planung erfordert,
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt sind und
- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes sei auf die Ergebnisse der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse verwiesen.

Keine Beeinträchtigung

Hinsichtlich der Lage des Vorhabenstandortes innerhalb eines möglicherweise erweiterten ZVB sei auf die Ausführungen des Gutachtens sowie die hierin enthaltenen Empfehlungen verwiesen.

Änderung ZVB?

10 Zusammenfassung & Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Vorhabens im Ibbenbürener Stadtteil Püsselbüren. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen

- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie dem Nahversorgungszentrum in Püsselbüren bewegen sich in einer Größenordnung von 2,2% bzw. 4,3 % der Bestände. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebaulichen Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auch gegenüber den sonstigen Lagen in Ibbenbüren liegen die Umlenkungseffekte unterhalb der relevanten Schwellenwerte.
- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen in der Nachbargemeinde Hörstel bewegen sich in einer Größenordnung von 1,7 % der Bestände. Auswirkungen auf die Nachbarkommune sind hieraus nicht abzuleiten.
- Eine leistungsadäquate Nachfolgenutzung der Altimmoblie ist nicht anzunehmen.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in integrierter Lage. Es leistet somit einen Beitrag zur Nahversorgung bzw. bei entsprechender Anpassung der räumlichen Grenzen des Nahversorgungszentrums auch zur Stärkung des ZVB.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen oder regionalplanerischen Auswirkungen feststellen.

Münster, 30.09.2014

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfü-

gung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

11 Anhang

11.1 Abbildungen

Abb. 1: Vorgehensweise	5
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	9
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	10
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern	11
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	11
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	13
Abb. 7: Karte Lage im Raum.....	14
Abb. 8: Fotos Planstandort.....	15
Abb. 9: Lageplan	15
Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	16
Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	17
Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	17
Abb. 13: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	21
Abb. 14: Karte 10-Min-Fahrzeitisochrone	22
Abb. 15: Karte radiale Abgrenzung ($r=2,5$ km) der ALDI-Märkte.....	23
Abb. 16: Wettbewerbsstrukturen im Umland	24
Abb. 17: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	25
Abb. 18: Einkaufsverflechtungen	26
Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	27
Abb. 20: Karte ZVB im Untersuchungsraum.....	28
Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	29
Abb. 22: Regionales Kaufkraftniveau.....	30
Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	30
Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Innenstadtzentrum	32

Abb. 25: Fotos Innenstadtzentrum	33
Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	33
Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – NVZ Püsselbüren	34
Abb. 28: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	34
Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – Zentrum Hörstel	35
Abb. 30: Fotos Angebotsstrukturen ZVB Hörstel	35
Abb. 31: Angebotsstrukturen im wirtschaftlichen Einzugsgebiet	36
Abb. 32: Angebotsstrukturen im Verflechtungsraum	37
Abb. 33: Angebotsstrukturen in sonstigen Lagen Hörstel.....	37
Abb. 34: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum	38
Abb. 35: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	40
Abb. 36: Umsatzquellen von Planvorhaben	41
Abb. 37: Beispiel Randsortimente	45
Abb. 38: Umlenkungswirkungen.....	46
Abb. 39: Umlenkungswirkungen Szenario II	51
Abb. 40: Empfehlung Abgrenzung NVZ Püsselbüren.....	54