



Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungs- planungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 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 Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	3
2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	5
3 Angebotssituation im Untersuchungsraum	7
4 Städtebauliche Zielvorstellungen	12
5 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	15
6 Absatzwirtschaftliche Leistung der Planvorhaben	16
7 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	20
8 Entwicklungspotenziale	23
8.1 Gesamtbetrachtung	26
8.2 Einzelbetrachtung	28
8.3 Ergebnis	31
9 Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung	32
9.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
9.2 Städtebauliche Bewertung	35
10 Zusammenfassung & Empfehlungen	40
11 Abbildungsverzeichnis	42

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 liegen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung mehrerer Betriebsstätten der Nahversorgung vor. Im Stadtteil Schafberg, an der Grenze zum Stadtteil Bockraden, sind zwei Discountmärkte (ALDI, LIDL) sowie zwei Supermärkte (2x K+K) als Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente ansässig. Um den veränderten betrieblichen Anforderungen entsprechen zu können, planen die Betreiber eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen.

Erweiterung
mehrerer
Nahversorger

Nachfolgende Einzelhandelsplanungen werden aktuell diskutiert:

Planvorhaben

- LIDL-Erweiterung am jetzigen Standort von derzeit knapp 800 qm um rd. 700 qm auf dann 1.499 qm
- Flächenzusammenlegung beider K+K-Märkte zu einer Angebotsstätte durch Abriss und Neubau
- Neupositionierung von ALDI durch Abriss und Neubau sowie ggf. durch Standorttausch mit K+K

Während die LIDL-Planung hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen-dimensionierung konkret ist, liegen für die Planungen K+K sowie ALDI keine konkreten Flächenangaben vor. Auch die Standortfrage ist nicht abschließend geklärt. Nach Auskunft der Stadt Ibbenbüren liegt für K+K, Rheiner Straße 66, zwar eine positive Bauvoranfrage über rd. 1.950 qm vor, diese soll jedoch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sowie eigentumsrechtlicher Verhältnisse angepasst werden.

Die jeweiligen Planvorhaben werden die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Im Rahmen konkreter Bauleitplanverfahren wäre für die einzelnen Vorhaben zu prüfen (vorhabenbezogene Einzelfallprüfung), ob 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.¹ Dies umfasst neben städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen einer flächendeckenden, verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung.

Prüfung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO
(Einzelfallprüfung)

¹ Einzelfallprüfungen nicht Gegenstand vorliegender Untersuchung

Unabhängig notwendiger Prüfschritte im Rahmen konkreter Bauleitplanverfahren soll mit der vorliegenden Untersuchung zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung durch Einbeziehung der Wechselwirkungen aller Planvorhaben vorgenommen werden. Hierdurch soll ein „Windhundrennen“ vermieden werden, womit der „Schnellste“ einen Großteil möglicher Entwicklungspotenziale auf sich konzentriert und damit die Entwicklungsoptionen der weiteren Planungen einschränkt.

Ziel vorliegender
Untersuchung

Neben möglichen Auswirkungen auf schützenswerte Standortlagen im Stadtgebiet sind somit die Auswirkungen und Wechselwirkungen untereinander zu bewerten, denn durch die räumliche Nähe der Planvorhaben beeinflussen diese sich in ihrer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung untereinander. Wesentliche Fragestellungen in diesem Zusammenhang sind daher:

Zentrale Fragestellungen

- Welche Umsatzleistungen werden die einzelnen Planungen erzielen und welche kumulierte Umsatzleistung durch Realisierung aller Planungen ist zu erwarten?
- Welches Kaufkraftpotenzial steht innerhalb des Untersuchungsraumes zur Verfügung?
- Welche Bindungsquoten werden bei Vorhabenrealisierung erzielt und welche kumulierten „Flächenkorridore“ lassen sich hieraus ableiten?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an den sonstigen Standorten durch die kumulierten Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben ausgelöst?
- Wie sind die kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Versorgung?
- Entsprechen die Planungen den Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung?
- Welche Verkaufsflächenobergrenzen bestehen für die Planungen, um möglichst flächendeckende und vielfältige sowie stadtverträgliche Angebotsstrukturen zu gewährleisten?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im März 2017 durch die Stadt Ibbenbüren 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

Grundlage der gutachterlichen Untersuchung ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer umfangreichen städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Ibbenbüren bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen handelt es sich um nachfolgende Quellen:

Sekundärstatistische
Daten

- Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2016
- Aktualisierung des Handelsatlas Münsterland im Auftrag der IHK Nord Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2016

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2016
- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2017

Neben den 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 wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten wurden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wurde eine sortimentsgenaue Verkaufsflächen-erhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und be-

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

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

triebsspezifischer Flächenproduktivitäten³ erfolgte eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016.

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 mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Städtebauliche Analyse

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

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

³ EHI Retail Institute, Köln 2016

2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Bei der Abgrenzung 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.

Kriterien zur Abgrenzung

Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die räumliche Lage des Standorts, seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz sowie die weiteren topographischen und räumlichen Gegebenheiten. Daneben fließen Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Sortimentsschwerpunkt bzw. Fristigkeit der Sortimente, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Abgrenzung ein.

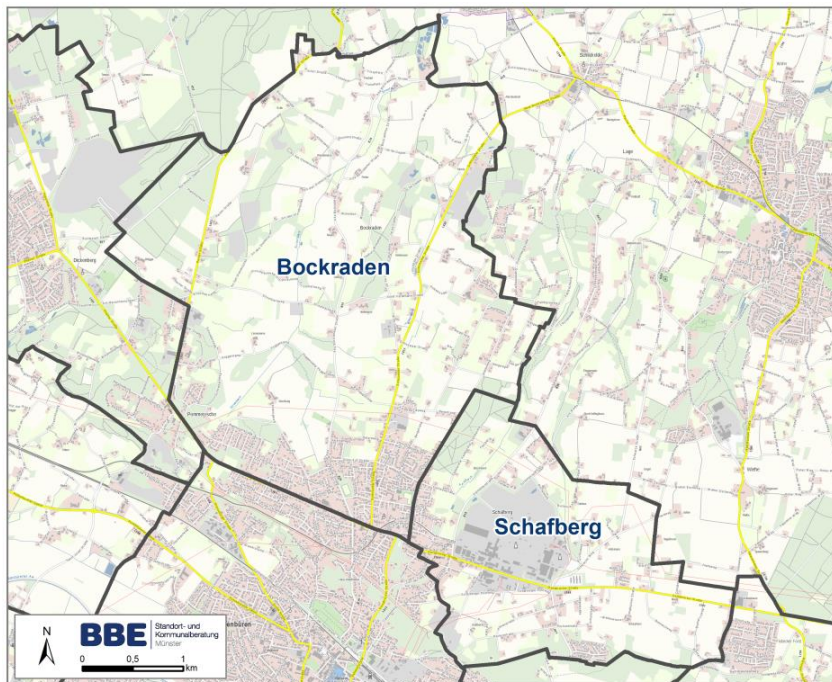
Die beiden Stadtteile Bockraden und Schafberg bilden einen in sich geschlossenen Siedlungsraum, dessen Wohngebiete nicht zuletzt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße miteinander verbunden sind. Durch die topographischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Gegebenheiten, und hier insbesondere durch den Geländeanstieg, die Bahnlinie und durch kleinere Waldgebiete, ist dieser Siedlungsbereich von der eigentlichen Kernstadt räumlich getrennt.

Siedlungsstruktur

Im Ergebnis erstreckt sich der Untersuchungsraum im Wesentlichen auf die beiden Stadtteile Bockraden und Schafberg und damit auf das nördliche Stadtgebiet von Ibbenbüren einschließlich nördlich angrenzender Bauerschaften.

Administrative Grenzen

Abb. 1: Nördliche Stadtteile

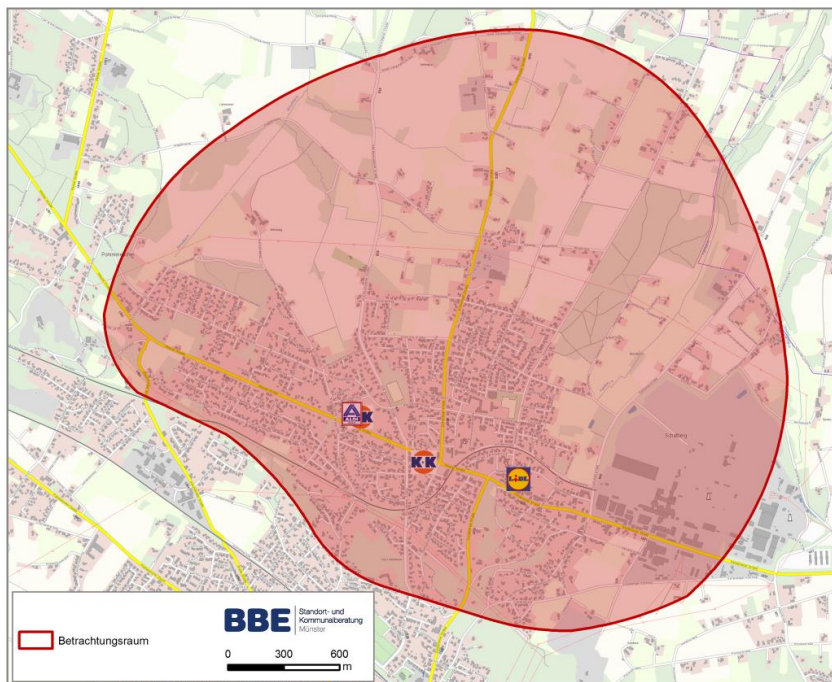


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Zudem gehören die unmittelbar südlich angrenzenden Siedlungsbereiche der Kernstadt zum Untersuchungsraum.

Untersuchungsraum

Abb. 2: Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen aktuell sowohl zwei Vollsortimenter (2x K+K) als auch zwei Discounter (ALDI, LIDL) zur Verfügung. Diese sind für die Bewohner der Ortsteile zu Fuß, zumindest aber mit dem Auto gut erreichbar, sodass die Bewohner der nördlichen Ortsteile ihren täglichen Bedarf in den nördlichen Ortsteilen insgesamt gut decken können.

Versorgungssituation

An der Rheiner Straße befindet sich in siedlungsintegrierter, verkehrszentraler Lage ein Verbundstandort eines K+K-Supermarktes sowie einer ALDI-Discountfiliale. Die Märkte übernehmen eine Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich bzw. das nördliche Kernstadtgebiet bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr. Allerdings entsprechen Dimensionierung und Marktauftritt der Objekte nicht mehr den marktüblichen Standards.

Rheiner Straße
(K+K, ALDI)

Abb. 3: Kurzprofil Rheiner Straße (K+K, ALDI)

Rheiner Straße (K+K, ALDI)			
	Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
	Lage / Integration	+	Siedlungsintegrierte, verkehrszentrale Lage im nördlichen Kernstadtgebiet (Bockraden), zumeist aufgelockerte Bebauungsstrukturen vorrangig mit Wohnnutzung
	Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.300 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) bei zwei Anbietern
	Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich), bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr
	Städtebauliche Relevanz	+	Agglomerationslage aus Vollsortimenter und Discounter mit gutem Nahbereichspotenzial; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Str. (K+K, LIDL)
	Nutzungsmischung / -dichte	0	Verbundstandort aus Vollsortimenter und Discounter ergänzt um Ladenhandwerk, Lottogeschäft und Bekleidungsfachmarkt; einzelne ergänzende Nutzungen (u. a. Imbiss, Dienstleister)
	Wettbewerbsfähigkeit	-	Hinsichtlich Flächendimensionierung nur eingeschränkt wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage
	ÖPNV-Anbindung	+	Anbindung an das ÖPNV-Netz durch mehrere Bushaltestellen und -linien in fußläufiger Nähe gegeben (Buslinie R24, R26)
Gesamtbewertung Standortagglomeration in integrierter Lage mit Versorgungsfunktion für das nördliche Kernstadtgebiet (Bockraden) mit allerdings nur eingeschränkt wettbewerbsfähigen Flächendimensionierungen; Funktionsteilung mit weiteren Nahversorgungsstandorten entlang Achse Rheiner / Osnabrücker Str.			

Quelle: eigene Fotos; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

In räumlicher Nähe zu dem vorgenannten Standort an der Rheiner Straße befindet sich eine weitere Betriebsstätte des Betreibers K+K. Der Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in integrierter Lage eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Hierbei überschneidet sich sein fußläufiger Nahbereich mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Straße.

Bockradener Str. (K+K)

Abb. 4: Kurzprofil Bockradener Straße (K+K)

Bockradener Straße (K+K)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Siedlungsintegrierte, verkehrszentrale Lage im nördlichen Kernstadtgebiet (Bockraden), zumeist aufgelockerte Bebauungsstrukturen vorrangig mit Wohnnutzung
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.850 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Versorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete (Naheinzugsbereich), bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr
Städtebauliche Relevanz	+	Solitärstandort mit gutem Nahbereichspotenzial; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Str. (K+K / ALDI, LIDL)
Nutzungsmischung / -dichte	0	Großflächiger Vollsortimentsanbieter ergänzt um Ladenhandwerk, Apotheke sowie kleineres Ärztehaus im unmittelbaren Umfeld; vereinzelt weitere Nutzungen (u. a. Dienstleister) im Straßenverlauf
Wettbewerbsfähigkeit	0	Weitestgehend marktfähige Anlagengestaltung mit tendenziell geringer Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	-	Anbindung an das ÖPNV-Netz zumindest durch eine Linie in fußläufiger Nähe (Buslinie R24)
Gesamtbewertung Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Bockraden im nördliche Kernstadtgebiet; Funktionsteilung mit weiteren Nahversorgungsstandorten entlang Achse Rheiner / Osnabrücker Str.		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Östlich der beiden vorgenannten Standorte liegt an der Hauptverkehrsachse Richtung Osnabrück ein Discountmarkt des Betreibers LIDL, der sich in einer discounttypischen Betriebsanlage mit allerdings nicht mehr marktüblicher Flächendimensionierung befindet. Der Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage eine Versorgungsfunktion der angrenzenden Wohngebiete bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den vorgenannten Anbietern steht der Standort im Wettbewerb zu weiteren Nahversorgungsstandorten an der Rheiner Straße, so dass es zu einer „Überlappung“ der (fußläufigen) Versorgungsbereiche kommt.

Osnabrücker Str. (LIDL)

Abb. 5: Kurzprofil Osnabrücker Straße (LIDL)

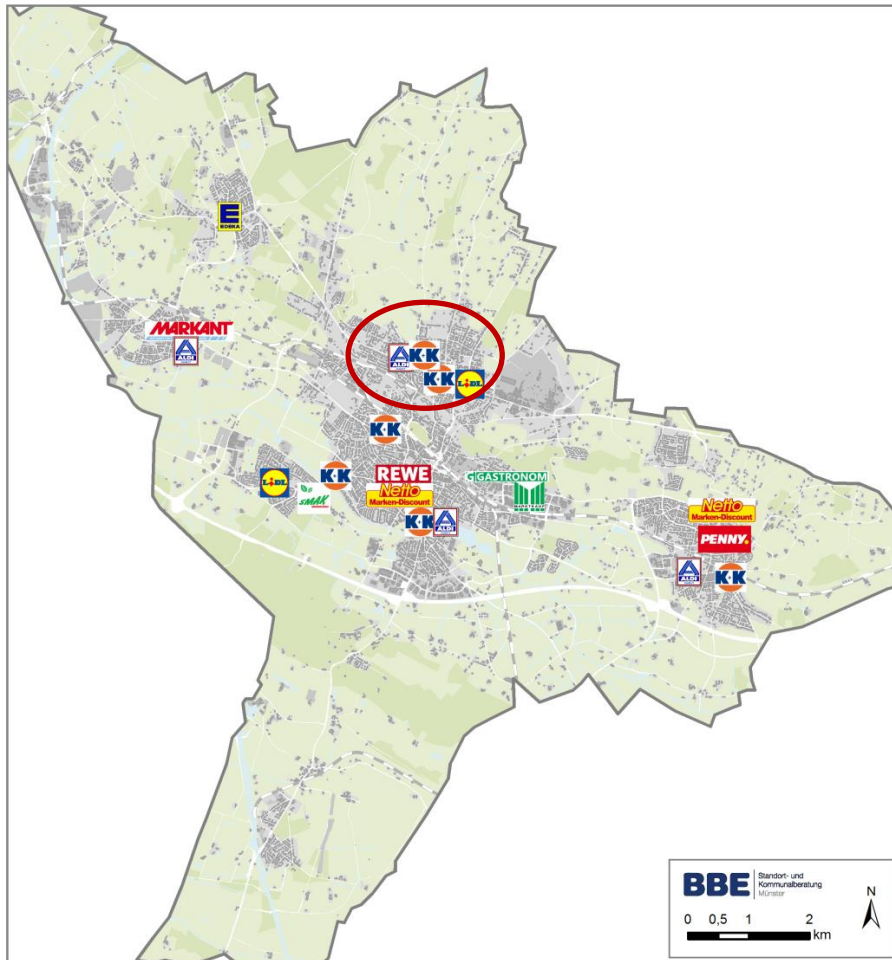
Osnabrücker Straße (LIDL)		
Kriterien	Bewertung	Bewertungsaspekte
Lage / Integration	+	Integrierte, verkehrszentrale Lage im nördlichen Kernstadtgebiet (Bockraden), Umfeld geprägt durch Mischnutzung aus Wohnen und eher gewerblich geprägten Nutzungen
Nahbereichspotenzial	0	Rd. 3.000 Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius)
Versorgungsfunktion	+	Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete Funktion für die wohnortnahe Versorgung bei gleichzeitiger Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr
Städtebauliche Relevanz	+	Solitärstandort mit gutem Nahbereichspotenzial; Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen der weiteren Anbieter an der Rheiner bzw. Osnabrücker Str. (K+K / ALDI, K+K)
Nutzungsmischung / -dichte	0	Großflächiger Discounter in Solitirlage mit vereinzelt Handelsnutzungen (u. a. Ladenhandwerksanbieter, Tankstellen) und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Nutzungen mit gewerblichem Bezug (u. a. Kfz-Handel) im Umfeld
Wettbewerbsfähigkeit	0	Discounttypische, leistungsfähige Betriebsanlage mit noch nicht marktüblicher Flächendimensionierung
ÖPNV-Anbindung	-	Anbindung an das ÖPNV-Netz zumindest durch eine Linie in fußläufiger Nähe (Buslinie R24)
Gesamtbewertung Standort übernimmt als solitärer Nahversorger in verkehrszentraler, integrierter Lage Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Bockraden im nördliche Kernstadtgebiet; Funktionsteilung mit weiteren Nahversorgungsstandorten entlang Achse Rheiner / Osnabrücker Str.		

Quelle: eigenes Foto; eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt;
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes determinieren. Die Kernstadt sowie die weiteren Siedlungsbereiche verfügen zumeist über eigene Angebotsstrukturen.

Angebotsstrukturen
außerhalb des
Untersuchungsraumes

Abb. 6: Super- und Discountmärkte in Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (insb. Innenstadt) haben für die Versorgung der Bockradener Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs keine (wesentliche) Bedeutung. Wesentlicher Angebotsstandort außerhalb des Untersuchungsraumes ist der MARKTKAUF-Verbrauchermarkt am Sonderstandort Laggenbecker Straße.

MARKTKAUF,
Laggenbecker Straße

Abb. 7: MARKTKAUF, Laggenbecker Straße



Quelle: eigene Fotos

4 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Ibbenbüren hat mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine auf die örtliche Situation abgestimmte Gesamtkonzeption mit verbindlichen Aussagen zur räumlich-funktionalen Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung erarbeitet. Als fachlicher Beitrag zur Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wesentliche städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung auf Basis der aktuellen gesetzlichen Grundlagen des Bundes bzw. des Landes formulieren und zum Erhalt und zur Entwicklung städtebaulich schützenswerter Nutzungs- und Standortstrukturen beitragen.

Nachfolgende Ziele sind im Einzelhandelskonzept u. a. definiert worden:

- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Ibbenbüren
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung

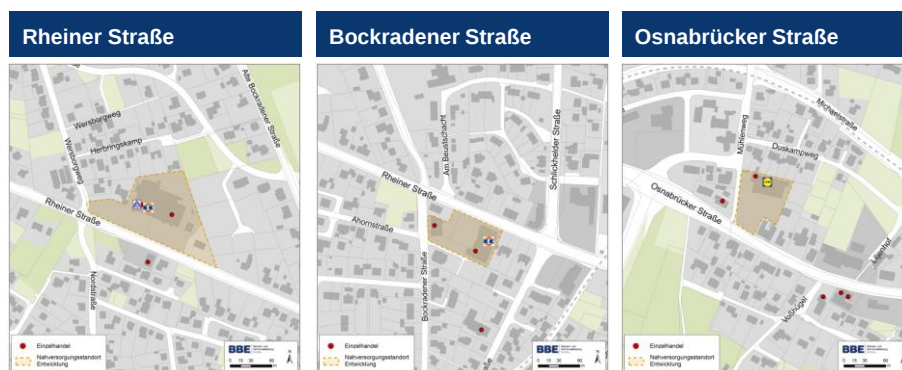
Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung neben den zentralen Versorgungsbereichen ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, wenn diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und die Zentren nicht negativ beeinträchtigen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes sind die Standorte der Super- und Discountmärkte im Untersuchungsraum als Entwicklungsstandorte der Nahversorgung eingeordnet worden.

Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Einordnung in die Zentrenstruktur

Abb. 8: Einordnung der Vorhabenstandorte in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Ziele und Grundsätze für die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sind u. a.:

- Verträgliche (Weiter-) Entwicklung
- Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen (Bäcker, Fleischerei o. ä.)
- Möglichkeit für die Betreiber zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate

Möglichkeiten der Stärkung kann die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen sein. Neben der Standortsicherung ist auch eine Neuerrichtung dort möglich, wo die Nahversorgung derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist.

Die örtliche Siedlungsstruktur (siehe Kap. 2) erlaubt es darüber hinaus, die Nahversorgungssituation in Bockraden und Schafberg getrennt von der Nahversorgungssituation in anderen Ortsteilen von Ibbenbüren zu betrachten. Teilräumliches Ziel der Stadt Ibbenbüren für die nördliche Kernstadt ist eine ortsteilbezogene Nahversorgung. Die Nahversorgungsangebote sollen im Sinne einer möglichst flächendeckenden und fußläufig erreichbaren bzw. wohnungsnahen Grundversorgung auf mehrere Standorte verteilt sein. Die Verortung der Lebensmittelmärkte an drei Standorten ist hierbei günstig für die Nahversorgung, da durch diese Aufteilung für die meisten Einwohner die Güter des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind. Die Aufgabe eines Standorts würde indes für einige Wohngebiete bedeuten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelversorgers nicht mehr gegeben wäre. Aus diesem Grund ist es das Ziel der Stadt, die drei Standorte möglichst zu erhalten.

Das bestehende Angebot soll somit unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes gesichert sowie bei Bedarf ausgebaut werden, um so auch zukünftig zeitgemäße Angebotsstrukturen vorzuhalten. Hierbei ist eine ausgewogene Verteilung möglicher Entwicklungspotenziale auf die bestehenden Standorte anzustreben, d. h. eine Konzentration vorhandener Potenziale nur auf einzelne Standorte ist zu vermeiden. Das Verhältnis der Verkaufsflächen untereinander muss für alle verträglich sein. Um die drei Standorte zu erhalten, darf eine Vergrößerung einzelner Betriebe nicht dazu führen, dass Betriebe an anderen Standorten in den nördlichen Ortsteilen geschwächt werden. Eine Umgestaltung der Lebensmittelstandorte und eine Weiterentwicklung der Betriebe soll also nur in einem Maß geschehen, dass nicht so viel Kaufkraft gebunden wird, dass für einen der anderen Standorte nicht mehr genügend Kaufkraft verfügbar ist.

Ziele und Grundsätze für die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung

Teilräumliches Ziel:
ortsteilbezogene
Nahversorgungsplanung

Ausgewogene
Verteilung möglicher
Entwicklungspotenziale

Zudem sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf das weitere bestehende Nahversorgungsnetz im Stadtgebiet auszuschließen. Die Flächenerweiterung der Betriebe in den nördlichen Ortsteilen darf keine anderen städtebaulich und landesplanerisch schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) beeinträchtigen. Wenn die Betriebe in den nördlichen Ortsteilen insgesamt so groß würden, dass in wesentlichem Umfang Kaufkraft aus anderen Ortsteilen hierhin umgelenkt wird, würde ein gesamtstädtischer Versorgungseffekt erzielt, der durch die Ausnahmeregelung des LEP NRW (siehe Kap. 5) nicht mehr gedeckt wäre.

5 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 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 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

LEP NRW

Für den großflächigen Einzelhandel mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt stellen insbesondere die Ziele

Ziele der Landesplanung

- 6.5.1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen,
- 6.5.2 - Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen und
- 6.5.3 - Beeinträchtungsverbot

wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl dar. Bei Standortlagen großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche stellt der LEP NRW jedoch auch fest, dass Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, sofern

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

Da wie angeführt aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (insb. Innenstadt) für die Versorgung der Bockradener Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs keine (wesentliche) Bedeutung haben, können zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung auch siedlungsintegrierte Solitärstandorte ohne Einbindung in zentrale Versorgungsbereiche einen wichtigen Beitrag zur Erreichung vorgenannter Zielvorstellung darstellen.

Lage außerhalb ZVB

Neben der Beachtung und Berücksichtigung der weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist der Nachweis zu führen, dass die Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen und zentrenschädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

6 Absatzwirtschaftliche Leistung der Planvorhaben

Um den veränderten betrieblichen Anforderungen entsprechen zu können, planen die im Untersuchungsraum ansässigen Märkte von ALDI, LIDL und 2x K+K eine Erweiterung ihrer jeweiligen Verkaufsflächen. Nachfolgende Einzelhandelsplanungen sind hierbei aktuell vorgesehen:

- LIDL-Erweiterung am jetzigen Standort von derzeit knapp 800 qm um rd. 700 qm auf dann 1.499 qm
- Flächenzusammenlegung beider K+K-Märkte zu einer Angebotsstätte durch Abriss und Neubau mit dann rd. 1.950 qm Verkaufsfläche⁴
- Neupositionierung von ALDI durch Abriss und Neubau sowie ggf. durch Standorttausch mit K+K mit einer angenommenen, marktüblichen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm

Durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Auch ist die Flächen- und damit die Umsatzleistung Grundlage zum Nachweis der Nahversorgungsfunktion gemäß LEP NRW, Ziel 6.5.2.

In der Rechtsprechung⁵ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.⁶ Es wird eine maximale Flächenleistung⁷ angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.⁸ Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Darüber hinaus handelt es sich bei den Planvorhaben um Planungen aus dem Bestand heraus, d. h. die Standorte sind bereits heute durch

Planvorhaben

Messgröße:
Flächenleistung

Flächenleistung

Betreiberabhängige
Betrachtung

⁴ Gemäß letzter Bauvoranfrage

⁵ OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

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

⁷ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

⁸ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

den jeweiligen Betreiber belegt bzw. sogar in dessen Eigentum. Es ist daher nach heutigem Stand nicht davon auszugehen, dass ein potenzieller anderer Betreiber mit einer möglicherweise höheren Flächenleistung sich hier etablieren wird. Da die realistischer Weise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick zu nehmen sind⁹, ist es nicht erforderlich, alle Eingangsparameter lediglich nachteilig für ein Planvorhaben auszulegen.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 6.170 € pro qm Verkaufsfläche aus.

ALDI (Nord)

Für den Betreiber LIDL weist das EHI Retail Institute in den vergangenen Jahren eine Flächenleistung von 5.700 € (brutto) pro qm aus. Neuere Veröffentlichungen auf Grundlage der Marktforschungszahlen der GfK sowie TradeDimensions¹⁰ weisen unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse sowie ohne regionale Differenzierungen deutschlandweit einen Wert von 7.220 € pro qm Verkaufsfläche aus. Da aus gutachterlicher Sicht u. a. aufgrund eines teilweise erheblichen Kaufkraftgefälles¹¹ eine regionale Differenzierung der durchschnittlichen Flächenleistung notwendig erscheint, wird für das Planvorhaben im Sinne eines worst-case-Ansatzes eine maximale Flächenleistung von 6.400 € pro qm angesetzt.

LIDL

Die Flächenleistung bei den Supermärkten ist ebenfalls betreiberabhängig. Während für den Marktführer EDEKA eine Flächenleistung von 4.170 € pro qm Verkaufsfläche ausgewiesen wird, kommt REWE auf eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 3.840 € pro qm Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der Leistungsfähigkeit des Anbieters ist für die beiden K+K-Märkte eine vergleichbare Flächenleistung von maximal rd. 3.800 € pro qm Verkaufsfläche anzusetzen.

K+K

Hieraus ergeben sich nachfolgende absatzwirtschaftliche Leistungen der künftigen Angebotsstrukturen, wobei die Zusammenlegung beider K+K-Märkte zu einem Angebotsstandort und damit die Schließung einer der beiden K+K-Filialen zu berücksichtigen ist:

⁹ u. a. BVerwG 4 CN 6.11

¹⁰ Flächenproduktivitäten im Jahr 2014 auf Basis GfK und TradeDimensions, Veröffentlichung Sept. 2015

¹¹ So weist z. B. ALDI SÜD eine um 78 % höhere Flächenleistung als ALDI NORD auf, was auch auf die Einbeziehung sehr kaufkraftschwacher Regionen insbesondere in den Neuen Bundesländern zurückzuführen ist.

Abb. 9: Absatzwirtschaftliche Leistungen künftiger Angebotsstrukturen

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
ALDI						
Food	900	75%	6.170	5.553	5.900	5.310
Non Food I	144	12%	6.170	888	5.900	850
Non Food II	156	13%	6.170	963	5.900	920
Gesamt	1.200	100%		7.404		7.080
LIDL						
Food	1.124	75%	6.400	7.195	6.100	6.858
Non Food I	180	12%	6.400	1.151	6.100	1.097
Non Food II	195	13%	6.400	1.247	6.100	1.189
Gesamt	1.499	100%		9.594		9.144
K+K (bei ALDI)						
Food	1.654	85%	3.800	6.286	3.400	5.624
Non Food I	195	10%	3.800	739	3.400	662
Non Food II	97	5%	3.800	370	3.400	331
Gesamt	1.946	100%		7.395		6.616
K+K Süd						
Food	0	85%	3.800	0	3.400	0
Non Food I	0	10%	3.800	0	3.400	0
Non Food II	0	5%	3.800	0	3.400	0
Gesamt	0	100%		0		0

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einem Flächenbesatz von rd. 4.650 qm Verkaufsfläche werden die Märkte künftig eine absatzwirtschaftliche Gesamtleistung von maximal 24,4 Mio. € generieren. Ein Teil der Verkaufsflächen sind hierbei den Randsortimenten (Non Food II bzw.

Nahversorgungsrelev.
Umsatzanteil:
rd. 21,8 Mio. €

Aktionsartikel¹²⁾ zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit einem deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb der Märkte 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.¹³ Nach Abzug des Umsatzanteils der Randsortimente bzw. der Aktionswaren bleibt ein zusätzlicher umverteilungsrelevanter Umsatz bei Nahversorgung (Food, Non Food I) von rd. 21,8 Mio. € im worst-case.

¹² 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 bzw. Aktionsartikel vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente bzw. Aktionswaren wie Textilien, Schuhe, Elektrokleingeräte, Bücher.

¹³ Bei den Randsortimenten ist die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der 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 angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente bzw. die Aktionswaren der Planvorhaben gefährdet sind.

7 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfstträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁴ zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 10: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.063
Bäckerei / Metzgerei	292
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	267
Gesamt	2.622

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Ibbenbüren eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 95,25 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 4,75 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Kaufkraftkennziffer

Die Stadtteile Bockraden (4.703 Einwohner) sowie Schafberg (2.084 Einwohner) verfügen über insgesamt 6.787 Einwohner¹⁵, was einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 17,0 Mio. € entspricht. Zuzüglich der unmittelbar südlich angrenzenden Siedlungsbereiche der Kernstadt (siehe Kap. 2) ergibt sich eine nahversorgungsrele-

Nahversorgungs-
relevante Kaufkraft im
Untersuchungsraum

¹⁴ 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.

¹⁵ Stand: 31.03.2017

vante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von rd. 19,0 Mio. € für das Jahr 2017.¹⁶

Abb. 11: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

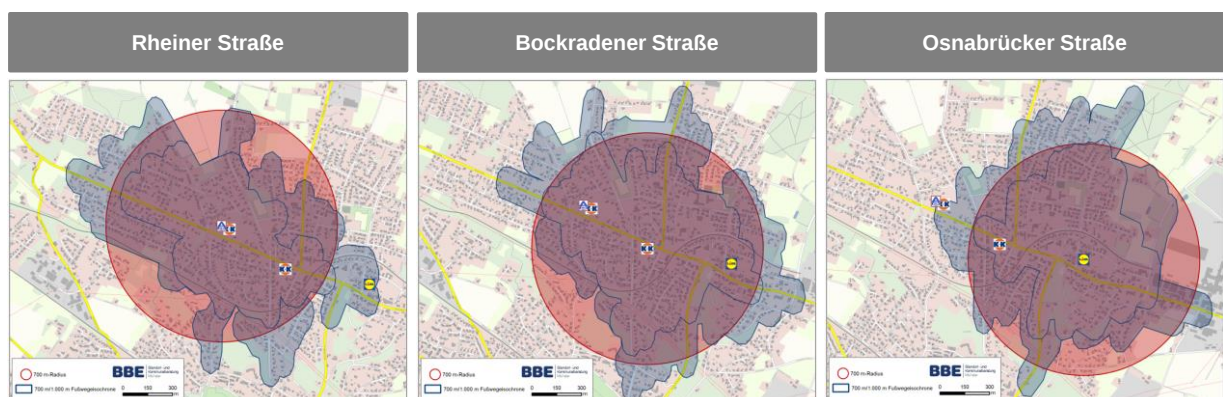
Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
	Einwohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Untersuchungsraum	7.624	100,0%	95,25	15.039	2.108	1.895	19.043
Gesamt	7.624	100%		15.039	2.108	1.895	19.043

Quelle: eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen der Stadt; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Zum Nachweis der Nahversorgungsausnahme gemäß LEP NRW, Ziel 6.5.2 kann darüber hinaus das jeweilige Nahbereichspotenzial der einzelnen Standortlagen relevant sein. Die nachfolgenden Karten stellen den jeweiligen fußläufigen Nahbereich der jeweiligen Angebotsstandorte dar. Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. in einer Gehzeit von 10 Minuten gegeben ist. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 m bis 1.000 m.¹⁷

Fußläufiger Nahbereich

Abb. 12: Nahversorgungsradien



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Es wird deutlich, dass eine fußläufige Entfernung von max. 1.000 m und damit der Nahbereich des Standorts in etwa einer radialen Abgrenzung von rd. 700 m entspricht.

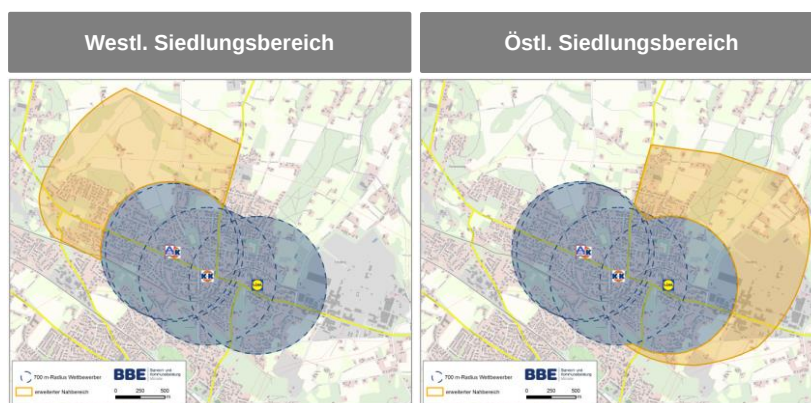
¹⁶ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

¹⁷ Siehe Einzelhandelserlass NRW, S. 21

Für die beiden Standorte von ALDI, Rheiner Straße¹⁸, sowie LIDL, Osnabrücker Straße, können zudem die unmittelbar westlich bzw. östlich angrenzenden Siedlungsbereiche im Untersuchungsraum dem Nahbereich zugeordnet werden. Die jeweiligen Märkte übernehmen als nächstgelegene Anbieter eine Versorgungsfunktion, so dass diese Siedlungsbereiche zumindest mittelbar dem jeweiligen Nahbereichspotenzial hinzugerechnet werden können. Innerhalb dieses westlichen Gebiets wohnen zusätzlich rd. 1.025 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 2,6 Mio. €. Das Kaufkraftpotenzial im östlichen Siedlungsbereich beläuft sich auf rd. 2,3 Mio. € bei 916 Einwohnern.

Erweiterter Nahbereich

Abb. 13: Erweiterter Nahbereich



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Im Ergebnis ergeben sich für die einzelnen Standortlagen nachfolgende Kaufkraftpotenziale innerhalb der (erweiterten) Nahbereiche:

Nahbereichspotenzial

Abb. 14: Kaufkraftpotenziale im Nahbereich

Gebiet	Einwohner	Kaufkraft in Tsd. €				
		Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Nahversorgungsbereich von ...	Einwohner (rd. ... EW)					
ALDI	4.340	95,25	8.561	1.200	1.079	10.840
LIDL	3.941	95,25	7.774	1.090	980	9.844
K+K	3.865	95,25	7.624	1.069	961	9.654

Quelle: eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen der Stadt; IFH Retail Consultants, Köln 2016

¹⁸ Derzeit noch in Kooperationslage mit K+K

8 Entwicklungspotenziale

Im Rahmen konkreter Bauleitplanverfahren wäre für die einzelnen Vorhaben zu prüfen, ob schützenswerte Versorgungsstrukturen in der Stadt Ibbenbüren in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerische und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können. Dies umfasst neben schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen einer möglichst flächendeckenden, verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung.

Beeinträchtigungsverbot

Mit der vorliegenden Untersuchung soll eine gesamtstädtische Betrachtung durch Einbeziehung der Wechselwirkungen aller Planvorhaben vorgenommen werden. Hierdurch soll eine Art „Windhundrennen“ vermieden werden, womit der „Schnellste“ einen Großteil vorhandener Entwicklungspotenziale auf sich konzentriert und damit die Entwicklungsoptionen der weiteren Planungen einschränkt. Zudem soll so die „Summenwirkung“ aller Erweiterungsplanungen auf die schützenswerten Standortbereiche innerhalb der Stadt sowie deren städtebauliche Relevanz hergeleitet werden.

Da es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche handelt, ist des Weiteren der Nachweis zu führen, dass die Vorhaben im Sinne des LEP NRW, Ziel 6.5.2 der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen.

Nahversorgungsausnahme

Wesentliche Fragestellungen in diesem Zusammenhang sind:

Zentrale Fragestellungen

- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an den sonstigen Standorten durch die kumulierten Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben ausgelöst und wie sind die kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Versorgung (siehe Kap. 9)?
- Dienen die jeweiligen Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten?

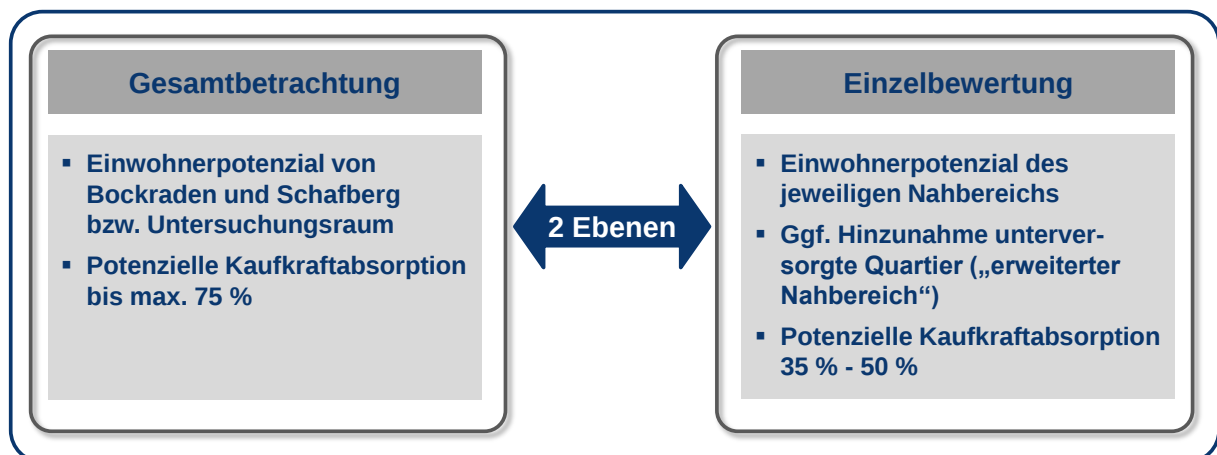
Unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten ist der Nachweis der Nahversorgungsausnahme gemäß LEP NRW, Ziel 6.5.2 im Rahmen einer Gesamtbetrachtung möglich. Es ist dann nicht erforderlich, zusätzlich noch für jeden Standort die Vereinbarkeit mit der Nahversorgungsausnahme zu bewerten (Einzelbewertung). Um dennoch die

maximal möglichen Entwicklungspotenziale für die einzelnen Planvorhaben abzuleiten, sollen im Sinne eines „Gegenstromprinzips“ sowohl eine Gesamtbewertung wie auch die Einzelbewertungen herangezogen und gegenübergestellt werden.

Je nach Betrachtungsebene unterscheiden sich allerdings die einzelnen Modellannahmen der weiteren Berechnungen insbesondere hinsichtlich des Einwohner- / Nahbereichspotenzials sowie der Kaufkraftabsorption.

Betrachtungsebenen

Abb. 15: Betrachtungsebenen mit Modellannahmen



Quelle: eigene Darstellung

Bei den weiteren Berechnungen zum Nahversorgungsbezug sowie zu den Umlenkungswirkungen gegenüber schützenswerten Standortbereichen sind nachfolgende Modellannahmen getroffen worden:

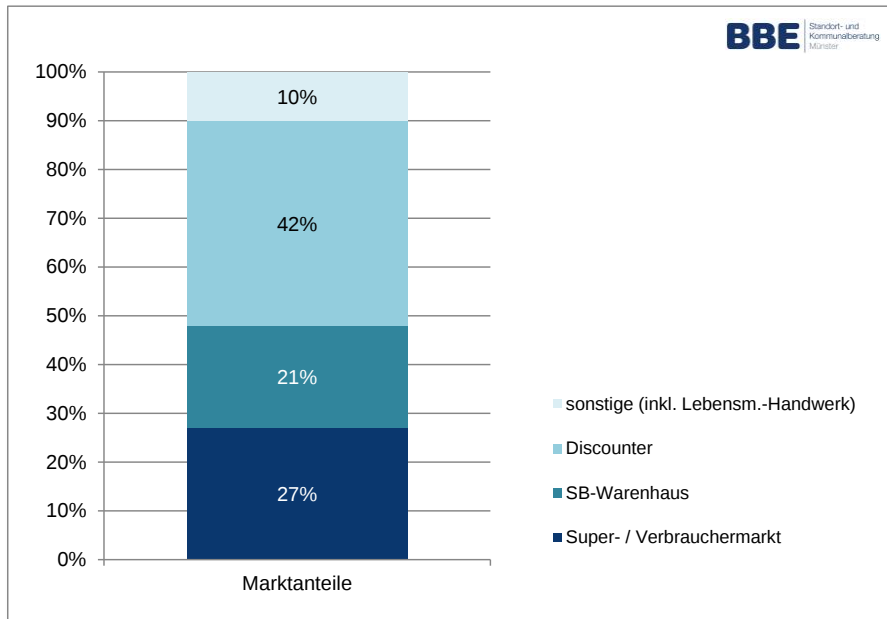
Modellannahmen

- Die künftige Angebotssituation wird durch einen Vollversorgermarkt sowie zwei Discountmärkte an drei Standortlagen bestimmt, d. h. ein weiterer K+K-Supermarkt wird im Zuge der Vorhabenrealisierungen geschlossen. Es kommt aus vorgenannten Gründen (siehe Kap. 6) eine betreiberabhängige Betrachtung der Märkte von ALDI, LIDL und K+K sowie deren Umsatzleistungen zum Tragen.
- Die Herleitung maximaler Zielflächengrößen auf Grundlage der Kaufkraftpotenziale (Gesamtbetrachtung) sowie der Nahbereichspotenziale (Einzelbetrachtung) erfolgt ohne Einbeziehung von Kaufkraftzuflüssen („Streuumsätze“), d. h. Gelegenheitskäufe von Einwohnern anderer Ortsteile bleiben unberücksichtigt.
- Bei der Einzelfallbetrachtung von ALDI und LIDL werden die zusätzlichen Einwohner- und damit Kaufkraftpotenziale aufgrund unterversorgter Gebiete (= „erweiterter“ Nahbereich) einbezogen.

- Auch erfolgt bei der Einzelfallbetrachtung keine Berücksichtigung des weiteren Einzelhandelsbestandes im 700 m-Radius beim jeweiligen „verfügbaren“ Nahbereichspotenzial.
- Die Höhe der potenziellen Kaufkraftabsorption variiert je nach räumlicher Bezugsebene.
 - Bei der Einzelfallbetrachtung kommt eine Kaufkraftabsorption von maximal rd. 35 %¹⁹ bis 50 % im Nahbereich zum Tragen. Dies wird damit begründet, dass ein einzelner Marktteilnehmer nicht mehr als 50 % des Nahbereichspotenzials binden kann. Die dortigen Einwohner werden auch immer Güter des täglichen Bedarfs bei anderen Anbietern außerhalb des Nahbereichs kaufen.
 - Bei der Gesamtbetrachtung wird eine maximale Kaufkraftabsorption von 75 % im gesamten Untersuchungsraum angenommen. Diese liegt damit oberhalb der Absorptionsquoten der Einzelbetrachtungen im Nahbereich.

Aufgrund des Bestandes mit den beiden Marktführern (ALDI, LIDL) bei den Discountern sowie der größeren Entfernung zu den nächstgelegenen Discountfilialen anderer Betreiber sind sehr geringe Abflüsse im Discountsegment zu erwarten. Mit der geplanten Neupositionierung von K+K wird ein leistungsfähiger Supermarkt geschaffen. Trotzdem werden auch künftig im Bereich Vollsortiment erhöhte Kaufkraftabflüsse insbesondere zu der Angebotsform SB-Warenhaus, und vorrangig zu MARKTKAUF, bestehen. Beim Ladenhandwerk sowie den sonstigen Angebotsformen existieren im Untersuchungsraum mit 4 Backshops, einem Fleischer, einem Getränkemarkt (K+K) sowie sonstigen Anbietern (Tabak / Lotto, Tankstellenshop etc.) weitere Angebotsstrukturen, so dass lediglich geringe Abflüsse zu Drogeriemärkten oder Spezialanbietern bestehen. Die Anteilsverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes entsprechen damit in etwa den bundesweiten Marktanteilen der einzelnen Vertriebsformen. Anders ausgedrückt rechtfertigt dies bei der Gesamtbetrachtung eine erhöhte Absorptionsquote von etwa 75 % bei Abflüssen von 25 %.

¹⁹ In Anlehnung bzw. Orientierung an den Einzelhandelserlass NRW

Abb. 16: Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: eigene Darstellung; Statista 2016

Teilräumliches Ziel der Stadt Ibbenbüren für die nördliche Kernstadt ist eine ortsteilbezogene und ausgewogene Nahversorgung. Die Nahversorgungsangebote sollen im Sinne einer flächendeckenden und fußläufig erreichbaren bzw. wohnungsnahen Grundversorgung auf mehrere Standorte verteilt sein. Hinsichtlich der Angebotsformen soll ein attraktiver Mix, bestehend aus Anbietern des Vollsortimentsbereichs wie auch aus dem Discountsegment, existieren.

Städtische
Zielvorstellungen

8.1 Gesamtbetrachtung

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung für das nördliche Stadtgebiet werden die Wechselwirkungen aller Planvorhaben einbezogen. Hierdurch soll eine Art „Windhundrennen“ vermieden werden, womit der „Schnells-te“ einen Großteil vorhandener Entwicklungspotenziale auf sich konzentriert und damit die Entwicklungsoptionen der weiteren Planungen einschränkt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund obiger Zielvorstellungen ausgewogener und vielfältiger Versorgungsstrukturen.

Da sich das Angebot im Vollsortimentsbereich künftig ausschließlich auf einen Anbieter konzentrieren wird, steht dieser im Fokus künftiger städtischer Entwicklungen, d. h. es sind zunächst die Voraussetzungen zur Realisierung eines zeitgemäßen Vollversorgermarktes zu schaffen. Städtisches Ziel ist, wie angeführt, eine möglichst ausgewogene Angebotssituation mit einem attraktiven Betriebsformenmix. Es wird daher als Aus-

„Vollversorgermarkt
ist gesetzt“

gangsgröße für die weiteren Berechnungen die für diese Vertriebsform notwendige Mindestverkaufsflächengröße festgesetzt. Die sich anschließend hieraus ergebenden weiteren Entwicklungspotenziale sollen dann möglichst „gleichgewichtig“ auf die beiden Discountanbieter verteilt werden.

Bei einer Einwohnerzahl von 7.624 Bewohnern und einem Kaufkraftpotenzial von dann rd. 19,0 Mio. € ergibt sich bei einer Kaufkraftabsorptionsrate von maximal 75 % ein vor Ort „bindbares“ Kaufkraftpotenzial von rd. 14,3 Mio. €. Die notwendige Mindest-Markteintrittsgröße eines modernen Supermarktes in beschriebener Standortlage beläuft sich auf rd. 1.400 qm (ohne Non Food II). Bei den angesetzten durchschnittlichen Flächenleistungen (siehe Kap. 6) ergibt sich so eine Umsatzerwartung von maximal 5,3 Mio. €.

Entwicklungspotenzial
im Untersuchungsraum
(Gesamtbetrachtung)

Abb. 17: Entwicklungspotenzial im Untersuchungsraum - Gesamtbetrachtung

Parameter		worst-case	wahrscheinlicher Fall
Einwohner		7.624	
Kaufkraft je EW	in €	2.498	
Kaufkraftpotenzial	in T€	19.043	
Kaufkraftabsorption (max.)	in %	75%	
"bindbares" Kaufkraftpotenzial	in T€	14.282	
Mindestverkaufsfläche K+K (ohne Non Food II)	in qm	1.400	
durchschnittl. Flächenleistung K+K	in €/qm	3.800	3.400
Umsatzerwartung K+K (ohne Non Food II)	in T€	5.320	4.760
"offenes" Kaufkraftpotenzial Discount	in T€	8.962	9.522
durchschnittl. Flächenleistung Discount	in €/qm	6.285	6.000
Flächenpotenzial Discount (ohne Non Food II)	in qm	1.426	1.587
Flächenpotenzial K+K inkl. Non Food II (rd. 5 %)	in qm	1.500	
Flächenpotenzial ALDI inkl. Non Food II (ca. 13 %)	in qm	800	900
Flächenpotenzial LIDL inkl. Non Food II (ca. 13 %)	in qm	800	900

Quelle: eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen der Stadt; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Hieraus leitet sich ein „offenes“ Potenzial von rd. 9,0 bis 9,5 Mio. € ab. Beim Ansatz durchschnittlicher Flächenleistungen²⁰ der beiden vor Ort ansässigen Discountmärkte ALDI und LIDL ergibt sich hieraus ein Flächenpotenzial von insgesamt 1.426 qm bis 1.587 qm bzw. bis zu rd. 800 qm je Markt (ohne Non Food II bzw. Aktionsartikel). Unter Hinzurechnung der Flächenanteile für die Randsortimente ergeben sich für die einzelnen Märkte nachfolgende maximale Flächengrößen (gerundet):

- Supermarkt (K+K): max. 1.500 qm (inkl. Non Food II)
- ALDI-Discountmarkt: max. 900 qm (inkl. Non Food II)
- LIDL-Discountmarkt: max. 900 qm (inkl. Non Food II)

Da die beiden Discountmärkte bereits zum heutigen Zeitpunkt bauplanungsrechtlich abgesicherte Flächengrößen von rd. 800 qm haben, bestehen bei den Discountern im Rahmen der Gesamtbetrachtung keine nennenswerten Entwicklungspotenziale. Auch im Vollsortimentsbereich ist der Erweiterungssaldo mit rd. 300 qm moderat, da der größere der beiden K+K-Supermärkte aktuell über rd. 1.200 qm verfügt. Zudem ist dies zu relativieren, da bei Aufaddition der Verkaufsflächen beider K+K-Märkte sogar ein Negativsaldo entstehen würde. Der künftige Markt wird vielmehr durch seine konzeptionelle Neupositionierung (leistungsfähige Betriebsanlage, moderner Marktauftritt) seine Wettbewerbsfähigkeit sichern können.

Städtebauliche Zielvorstellung ist u. a. die stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung durch eine verträgliche (Weiter-) Entwicklung sowie durch die Möglichkeit für die Betreiber zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate. Um die maximal möglichen Entwicklungspotenziale für die jeweiligen Planvorhaben abzuleiten, sollen im Sinne eines „Gegenstromprinzips“ daher auch die Einzelbewertungen herangezogen und den Ergebnissen der Gesamtbetrachtung gegenübergestellt werden.

Maximale
Flächengrößen

Keine wesentlichen
Entwicklungspotenziale

Gegenstromprinzip

8.2 Einzelbetrachtung

Die Ausnahmeregelungen gemäß Ziel 6.5.2 des LEP NRW setzen u. a. voraus, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient. Hierfür ist die Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Planvorhabens durch eine Betrachtung des Gesamtvorhabens für den zu versorgenden Nahbereich zu prüfen. Das Vorhaben muss hiernach der Nahversorgung „dienen“, also zur Erreichung dieses Ziels beitragen.

„Der Gewährleistung der
Nahversorgung dienen“

²⁰ Mittelwert der maximalen Flächenleistungen von ALDI (6.170 €/qm / 5.900 €/qm) und LIDL (6.400 €/qm / 6.100 €/qm)

Zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion wird das Einwohnerpotenzial innerhalb des Nahbereichs herangezogen. Des Weiteren ist eine Kaufkraftabsorptionsrate zu berücksichtigen, die sich im Rahmen der Einzel-fallbetrachtung aus genannten Gründen auf max. 35 % bis 50 % beläuft.

Bei einer Einwohnerzahl von 3.941 Bewohnern im „erweiterten“ Nahbereich und einem Kaufkraftpotenzial von dann rd. 9,8 Mio. € ergibt sich bei einer Kaufkraftabsorptionsrate von maximal 50 % für LIDL ein „bindbares“ Nahbereichspotenzial von rd. 4,9 Mio. €. Beim Ansatz durchschnittlicher Flächenleistungen von LIDL lässt sich hieraus ein gerundetes Flächenpotenzial von insgesamt rd. 870 qm bis 920 qm (inkl. Non Food II) ableiten.

Einzelbetrachtung LIDL

Abb. 18: Einzelbetrachtung LIDL

Parameter		worst-case	wahrscheinlicher Fall
Einwohner		3.941	
Kaufkraft je EW	in €	2.498	
Kaufkraftpotenzial	in T€	9.844	
Kaufkraftabsorption (max.)	in %	50%	
Nahbereichspotenzial	in T€	4.922	
durchschnittl. Flächenleistung LIDL	in €/qm	6.400	6.100
Flächenpotenzial Discount (ohne Non Food II)	in qm	769	807
Flächenpotenzial LIDL inkl. Non Food II (ca. 13 %)	in qm	870	920

Quelle: eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen der Stadt; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Durch seine Lage trägt der Vorhabenstandort zu einer fußläufigen Nahversorgung innerhalb des dargestellten Radius bzw. des erweiterten Bereichs (siehe Abb. 12 bzw. 13) bei, wenngleich durch das Vorhaben auch Umsätze aus einem über den Nahbereich hinausgehenden Bereich gebunden werden.

Unter Berücksichtigung eines höheren Einwohnerpotenzials im Nahbereich sowie geringerer durchschnittlicher Flächenleistungen ergibt sich für ALDI ein Flächenpotenzial (gerundet) von rd. 1.000 qm bis 1.050 qm (inkl. Non Food II).

Einzelbetrachtung ALDI

Abb. 19: Einzelbetrachtung ALDI

Parameter		worst-case	wahrscheinlicher Fall
Einwohner		4.340	
Kaufkraft je EW	in €	2.498	
Kaufkraftpotenzial	in T€	10.840	
Kaufkraftabsorption (max.)	in %	50%	
Nahbereichspotenzial	in T€	5.420	
durchschnittl. Flächenleistung ALDI	in €/qm	6.170	5.900
Flächenpotenzial Discount (ohne Non Food II)	in qm	878	919
Flächenpotenzial ALDI inkl. Non Food II (ca. 13 %)	in qm	1.000	1.050

Quelle: eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen der Stadt; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Der K+K-Supermarkt verfügt über ein Einwohnerpotenzial von rd. 3.900 Bewohnern im Nahbereich. Dies entspricht einem „bindbaren“ Nahbereichspotenzial von rd. 4,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung betreiberabhängiger Flächenleistungen ergibt sich hieraus ein Flächenpotenzial von bis zu 1.500 qm (inkl. Non Food II).

Einzelbetrachtung K+K

Abb. 20: Einzelbetrachtung K+K

Parameter		worst-case	wahrscheinlicher Fall
Einwohner		3.865	
Kaufkraft je EW	in €	2.498	
Kaufkraftpotenzial	in T€	9.654	
Kaufkraftabsorption (max.)	in %	50%	
Nahbereichspotenzial	in T€	4.827	
durchschnittl. Flächenleistung K+K	in €/qm	3.800	3.400
Flächenpotenzial Discount (ohne Non Food II)	in qm	1.270	1.420
Flächenpotenzial K+K inkl. Non Food II (ca. 5 %)	in qm	1.350	1.500

Quelle: eigene Berechnungen; Einwohnerzahlen der Stadt; IFH Retail Consultants, Köln 2016

8.3 Ergebnis

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse aus der Gesamt- sowie der Einzelbetrachtung ergeben nachfolgende Flächenpotenziale:

Gegenüberstellung

Abb. 21: Gegenüberstellung Gesamt- und Einzelbetrachtung

Betreiber	Gesamt- betrachtung (maximal)	Einzel- betrachtung (maximal)
	in qm	
ALDI	900	1.050
LIDL	900	920
K+K	1.590	1.500

Quelle: eigene Darstellung; eigene Berechnungen

Im Ergebnis sollen für die einzelnen Nahversorgungsbetriebe hieraus abgeleitet nachfolgende Flächenpotenziale (inkl. Non Food II) angesetzt werden, wobei die Schließung des weiteren K+K-Marktes Grundlage hierfür ist:

Gesamtflächen-
potenziale

- Supermarkt (K+K): max. 1.500 qm Verkaufsfläche
- ALDI-Discountmarkt: max. 1.000 qm Verkaufsfläche
- LIDL-Discountmarkt: max. 1.000 qm Verkaufsfläche

Aufgrund einer vergleichbaren Versorgungsfunktion soll den beiden Discountmärkten auch im Sinne einer „Waffengleichheit“ ein identisches Entwicklungspotenzial von 1.000 qm (inkl. Non Food II) ermöglicht werden.

„Waffengleichheit“

Die vorgenannten Verkaufsflächengrößen bzw. der jeweilige Flächensaldo gegenüber den Einzelhandelsbeständen sind Grundlage für die Herleitung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und damit möglicher landesplanerisch und städtebaulich negativer Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

9 Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung

Neben dem Nachweis der Nahversorgungsausnahme gemäß LEP NRW, Ziel 6.5.2 soll mit der vorliegenden Untersuchung eine gesamtstädtische Betrachtung absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte durch Einbeziehung der Wechselwirkungen aller Planvorhaben vorgenommen werden. Hierdurch soll geprüft werden, ob und inwiefern durch die kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Ibbenbüren bzw. im Untersuchungsraum 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

9.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei der Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Grundlage der Umsatzleistungen eine zentrale Messgröße dar²¹, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab sein können. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind somit vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation zu reflektieren. Es ist zu prüfen, inwieweit durch die Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen.

„Umschlagen“ der
Auswirkungen

Bei den Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung bestehender Betriebe. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung. Mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung können zwar grundsätzlich gewisse qualitative Änderungen einhergehen, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Allerdings werden im Zuge vorliegender betrieblicher Marktanpassungen die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Aannahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet, um so den aktuellen Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können. Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl führt damit mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen insbesondere der Discounter bei einer gleich-

Planvorhaben =
Erweiterungen

²¹ Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

zeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte. Aus Gründen der Maximalbetrachtung sollen dennoch die Flächenleistungen linear fortgeschrieben werden.

Für die absatzwirtschaftlichen Betrachtungen werden daher die nachfolgenden Umsatzleistungen der zusätzlich geplanten Flächen der bestehenden Betreiber angesetzt. Grundlage sind die planungsrechtlich abgesicherten Bestandsflächen sowie die hergeleiteten Flächenpotenziale (siehe Kap. 8).

Grundlage der Umverteilungsberechnung:
Flächensaldo

Abb. 22: Absatzwirtschaftliche Leistung der Flächensalden

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
ALDI						
Food	130	75%	6.170	801	5.900	766
Non Food I	21	12%	6.170	128	5.900	122
Non Food II	22	13%	6.170	139	5.900	133
Gesamt	173	100%		1.067		1.021
LIDL						
Food	150	75%	6.400	960	6.100	915
Non Food I	24	12%	6.400	154	6.100	146
Non Food II	26	13%	6.400	166	6.100	159
Gesamt	200	100%		1.280		1.220
K+K (bei ALDI)						
Food	268	85%	3.800	1.017	3.400	910
Non Food I	32	10%	3.800	120	3.400	107
Non Food II	16	5%	3.800	60	3.400	54
Gesamt	315	100%		1.197		1.071
K+K Süd						
Food	-646	85%	3.800	-2.455	3.400	-2.196
Non Food I	-76	10%	3.800	-289	3.400	-258
Non Food II	-38	5%	3.800	-144	3.400	-129
Gesamt	-760	100%		-2.888		-2.584

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Der Bereich Non Food II nimmt einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen 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. Grundlage der weiteren Berechnungen ist daher die nahversorgungsrelevante Umsatzleistung (ohne Non Food II). Diese beläuft sich ohne Berücksichtigung der geplanten K+K-Schließung auf rd. 3,2 Mio. €.

Fokus: nahversorgungs-
relevanter Sortiments-
schwerpunkt

Durch die Schließung des weiteren K+K-Marktes im Zuge der Vorhabenrealisierung würde zusätzliches Umsatzpotenzial freigesetzt werden bzw. es würde den „rechnerischen“ Umsatzsaldo deutlich reduzieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung soll dieser „Sondereffekt“ zunächst jedoch nicht berücksichtigt werden. Bei einer späteren Einbeziehung würden sich die zu erwartenden Umverteilungseffekte (siehe Abb. 23) allerdings deutlich nach unten relativieren.

Schließung K+K-Marktes
= zusätzliches Potenzial

In der 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 auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Durch das Gravitationsmodell wird die durch die Einzelhandelsvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben erfolgen.

Gravitationsmodell

Hierbei werden nicht nur die Auswirkungen gegenüber den Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes (siehe Kap. 2) hergeleitet, sondern auch die Umverteilungen gegenüber den weiteren relevanten Angebotsstrukturen in der Stadt Ibbenbüren. Über den Untersuchungsraum hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität der Planvorhaben die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Die Vorhaben schöpfen keine originären Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können durch die Aufwertung des Angebotes aus Lagen, die unmittelbar hieran grenzen, Neuorientierungen resultieren und auf diese Weise mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung.

Einbeziehung von Ver-
flechtungsbeziehungen

In Abbildung 23 werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum sowie angrenzend dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine

Umlenkungswirkungen

sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar²², so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

Abb. 23: Umlenkungswirkungen²³

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten	Verkaufsflächen	Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen im Untersuchungsraum							
Nahversorgungsstandorte EZG	8	2.300	14.000	1.575	11,3%	1.470	10,5%
sonstige Lagen EZG	7	350	1.350	---	---	---	---
SO GE Laggenbecker Str.	6	5.750	22.300	418	1,9%	390	1,7%
Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
HZ Innenstadt	36	4.200	23.050	333	1,4%	311	1,4%
NVZ Dickenberg	3	500	2.400	63	2,6%	59	2,4%
Nahversorgungsstandorte U-Raum	8	4.950	22.000	467	2,1%	435	2,0%
sonstige Lagen U-Raum	15	1.450	4.250	---	---	---	---
Streuumsätze	---	---	---	318		297	

* Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

9.2 Städtebauliche Bewertung

Die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte können als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist

²² Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt mit dem Sachverhalt zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

²³ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel)

vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²⁴ Es ist zu prüfen, inwieweit durch die Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

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

Zentrenschädlichkeit

Der sogenannte 10 %-Schwellenwert²⁵ absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen ist hierbei nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise 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, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

10 %-Schwellenwert

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können vielmehr sein²⁶:

- 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 substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit 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

Funktionsstörung

Vorschädigungen

²⁴ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

²⁵ Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimenten erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkung: angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

²⁶ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie 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.

Betroffene
Magnetbetriebe

Städtebaulich schützenswerte Standortbereiche sind der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum sowie das Nahversorgungszentrum Dickberg. Die Innenstadt ist ein attraktives und vitales Stadtzentrum mit einem vielfältigen Angebotsbesatz, bestehend aus einer Mischung kleinteiliger Anbieter sowie größerer Magnetbetriebe, die durch Dienstleistungen, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt werden. Aufgrund der Bausubstanz, der Gestaltung der Fußgängerzone und des öffentlichen Raumes verfügt die Innenstadt über eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität. Das Zentrum kann seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als sehr stabil eingestuft werden kann. Das Nahversorgungszentrum Dickenberg übernimmt indes ausschließlich eine Versorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil sowie in Teilen für den Siedlungsbereich Uffeln, wobei der hier ansässige Lebensmittelmarkt eine Versorgungsfunktion von hoher städtebaulicher Relevanz aufweist. Dieser ist in seiner Funktion aus städtebaulicher Sicht besonders schützenswert.

Schützenswerte
Standortbereiche

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen führen gegenüber der Innenstadt von Ibbenbüren zu Umlenkungseffekten von maximal 1,4 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums und damit einhergehende zentrenschädliche bzw. negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Hauptzentrum
Innenstadt

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich für den Verbundstandort von REWE und NETTO im südwestlichen Randbereich der Innenstadt, wobei diese nur mittelbar im Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen. Neben ihrer Nahversorgungsfunktion zielen die Märkte insbesondere auf Frequenzumsatzeffekte der Innenstadt ab und unterscheiden sich daher hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion

REWE / NETTO

vom Planvorhaben. Darüber hinaus bestehen keine nennenswerten räumlichen Überschneidungen mit dem Planvorhaben.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Dickenberg zu Umlenkungseffekten von maximal 2,6 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

NVZ Dickenberg

Als strukturprägender Betrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums ist der EDEKA-Markt absatzwirtschaftlich betroffen. Aufgrund seiner Lage im räumlich abgesetzten Stadtteil Dickenberg ist der Markt konzeptionell vornehmlich auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet. Eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb des Ortsteils wirkt sich nur bedingt aus.

EDEKA

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den Nahversorgungsstandorten im nördlichen Kernstadtgebiet finden sich in einer maximalen Größenordnung von 11,3 % der Bestandsumsätze. Sie liegen damit oberhalb der definierten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

Nahversorgungs-
standorte im nördlichen
Kernstadtgebiet

Absatzwirtschaftlich betroffen sind die einzelnen Planvorhaben von ALDI, LIDL und K+K zueinander. Aufgrund der räumlichen Nähe weisen die Märkte nicht nur Überschneidungen ihrer fußläufigen Nahbereiche auf, sondern erschließen auch ein überlappendes wirtschaftliches Einzugsgebiet. Durch die Umlenkungseffekte werden in der Konsequenz die einzelnen Planungen geringere prognostizierte Umsatzerwartungen erwirtschaften können.

Durch die räumliche Lage innerhalb ein und derselben Standortkategorie stellen die Umlenkungseffekte allerdings zunächst rein wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich. In eine städtebauliche Abwägung wären weniger mögliche quantitative Veränderungen der Nahversorgungsangebote als vielmehr die Zielvorstellung einer möglichst vielfältigen Nahversorgung sowie zukünftige Entwicklungsspielräume einzustellen.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den weiteren Nahversorgungsstandorten außerhalb der nördlichen Ortsteile finden sich in einer maximalen Größenordnung von 2,1 % der Bestandsumsätze und liegen damit unterhalb definierter Schwellenwerte. Etwaige städtebaulich negative Folgewirkungen sind nicht herleitbar.

Weitere relevante Nah-
versorgungsstandorte

Absatzwirtschaftlich betroffen sind die Märkte von K+K am Püßelbürener Damm, K+K an der Brockwiesenstraße sowie K+K und ALDI an der Münsterstraße. Die Märkte weisen auch aufgrund der räumli-

chen Lage nur geringe Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete auf, so dass sie nur mittelbar im Wettbewerb mit den Planvorhaben stehen. Auch hier sind die Beeinträchtigungen aufgrund der gleichen Standortkategorie zunächst wettbewerblicher Art.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Wie dargelegt lassen sich Umverteilungen unterhalb dieses Wertes nicht hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Städtebaulich negative Auswirkungen sind auszuschließen.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem Fachmarktstandort Laggenbecker Straße liegen bei maximal 1,9 % der Bestandsumsätze und damit unterhalb der Schwellenwerte. Städtebaulich negative Auswirkungen sind auszuschließen, zumal es sich um eine aus städtebaulicher Sicht nicht schützenswerte Standortlage handelt.

Sonstige Lagen

Fachmarktstandort
Laggenbecker Str.

Während gegenüber den Entwicklungsstandorten der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet Umverteilungseffekte oberhalb definierter Schwellenwerte zu erwarten sind, sind gegenüber den weiteren schützenswerten und nicht schützenswerten Standortlagen zentrenschädliche sowie städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Gegenüber den Nahversorgungsstandorten im nördlichen Kernstadtgebiet ergeben sich Umverteilungseffekte oberhalb der Schwellenwerte. Durch die räumliche Lage innerhalb ein und derselben Standortkategorie stellen die Umlenkungseffekte wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.
- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. einer Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung abgeleitet werden.

Zwischenfazit

10 Zusammenfassung & Empfehlungen

In den nördlichen Stadtteilen der Stadt Ibbenbüren liegen Planungen zur Erweiterung und Modernisierung mehrerer Betriebsstätten der Nahversorgung vor. Da es sich um großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche handelt, ist der Nachweis zu führen gewesen, dass die Vorhaben im Sine des LEP NRW, Ziel 6.5.2 der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Hierfür sind maximale Flächenkorridore aufgezeigt worden.

Ziel vorliegender
Untersuchung

Mit der vorliegenden Untersuchung ist eine gesamtstädtische Betrachtung durch Einbeziehung der Wechselwirkungen aller Planvorhaben vorgenommen worden. Es ist die „Summenwirkung“ aller Erweiterungsplanungen auf die schützenswerten Standortbereiche innerhalb der Stadt sowie deren städtebauliche Relevanz hergeleitet worden.

Die Untersuchungen und Bewertungen kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Sofern nachfolgende maximale Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden, dienen die jeweiligen Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
 - K+K-Supermarkt: max. 1.500 qm Verkaufsfläche
 - ALDI-Discountmarkt: max. 1.000 qm Verkaufsfläche
 - LIDL-Discountmarkt: max. 1.000 qm Verkaufsfläche
- Unter Annahme vorgenannter Verkaufsflächengrößen ergeben sich gegenüber den Nahversorgungsstandorten im nördlichen Kernstadtbereich und damit gegenüber den Planvorhaben selber. Umverteilungseffekten oberhalb der Schwellenwerte. Durch die räumliche Lage innerhalb ein und derselben Standortkategorie stellen die Umlenkungseffekte allerdings rein wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar und sind damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.
- Für die weiteren schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. einer Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

Nahversorgungsbezug

Auswirkungen
im Sinne von
§ 11 Abs. 3 BauNVO

- Die Planungen entsprechen den teilräumlichen Zielen der Stadt Ibbenbüren sowie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Münster, 19.05.2017

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 Verfügung 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 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Nördliche Stadtteile.....	6
Abb. 2:	Untersuchungsraum	6
Abb. 3:	Kurzprofil Rheiner Straße (K+K, ALDI).....	7
Abb. 4:	Kurzprofil Bockradener Straße (K+K).....	8
Abb. 5:	Kurzprofil Osnabrücker Straße (LIDL).....	9
Abb. 6:	Super- und Discountmärkte in Ibbenbüren.....	10
Abb. 7:	MARKTKAUF, Laggenbecker Straße.....	11
Abb. 8:	Einordnung der Vorhabenstandorte in das Konzept.....	12
Abb. 9:	Absatzwirtschaftliche Leistungen künftiger Angebotsstrukturen.....	18
Abb. 10:	Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	20
Abb. 11:	Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	21
Abb. 12:	Nahversorgungsradien	21
Abb. 13:	Erweiterter Nahbereich.....	22
Abb. 14:	Kaufkraftpotenziale im Nahbereich	22
Abb. 15:	Betrachtungsebenen mit Modellannahmen.....	24
Abb. 16:	Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel	26
Abb. 17:	Entwicklungspotenzial im Untersuchungsraum - Gesamtbetrachtung	27
Abb. 18:	Einzelbetrachtung LIDL	29
Abb. 19:	Einzelbetrachtung ALDI	30
Abb. 20:	Einzelbetrachtung K+K.....	30
Abb. 21:	Gegenüberstellung Gesamt- und Einzelbetrachtung	31
Abb. 22:	Absatzwirtschaftliche Leistung der Flächensalden	33
Abb. 23:	Umlenkungswirkungen	35