



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Einzelhandelsplanung 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
M. Sc. Geogr. Lena Terpelle

Münster, im Juni 2017

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	7
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung	9
2.4 Online-Handel	12
3 Planstandort & Planvorhaben	14
3.1 Makrostandort	14
3.2 Mikrostandort	15
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens	20
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	21
4 Untersuchungsraum	26
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	36
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	38
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	38
6.1.1 ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren	38
6.1.2 Nahversorgungszentrum Püßelbüren	42
6.1.3 Nahversorgungsstandorte	44
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	46
6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes	46
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum	47
6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation	48
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	50
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	50

7.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	51
7.3	Exkurs: Randsortimente	53
7.4	Umlenkungswirkungen	54
8	Städtebauliche Bewertung	56
8.1	Bedeutung von Schwellenwerten	56
8.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	59
8.3	Bewertung des Gesamtvorhabens	61
8.4	Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten.....	63
9	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren	65
10	Zusammenfassung.....	67
11	Abbildungsverzeichnis	69

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 eines Discountmarktes vor. Die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG mit Sitz in Westerkappeln plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätte an der Gravenhorster Straße 126 in 49477 Ibbenbüren. Der Discountmarkt soll um rd. 200 qm auf dann knapp 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Somit handelt es sich um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO.

Großflächige Planung

Das Vorhabengrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“ und setzt den Bereich, in dem sich das Vorhabengrundstück befindet, als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 qm. Für das Vorhaben ist gemäß § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans als Sondergebiet geplant.

Befreiung von den Festsetzungen geplant

Für das Vorhaben ist zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Ibbenbüren bzw. im Untersuchungsraum nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach städtebaulich negative Auswirkungen eintreten können. Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung orientiert sich hierbei an den Prüfschritten des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Prüfung in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - der örtlichen Zentrenstruktur,

Untersuchungsrelevante Fragestellungen

- zentraler Versorgungsbereiche,
- der wohnungsnahen Versorgung,
- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
- zukünftiger Entwicklungspotenziale

städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit nicht vorgegriffen werden soll.

Weitere Bewertungen

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Juni 2017 durch die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG mit Sitz in Westerkappeln beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie M. Sc. Geogr. Lena Terpelle 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 Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelsregulierungsgesetzes NRW sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-

Westfalen (LEP NRW) – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“.¹

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten 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 (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) 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 werden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

¹ 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.

des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)² vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten³ erfolgt 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 erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

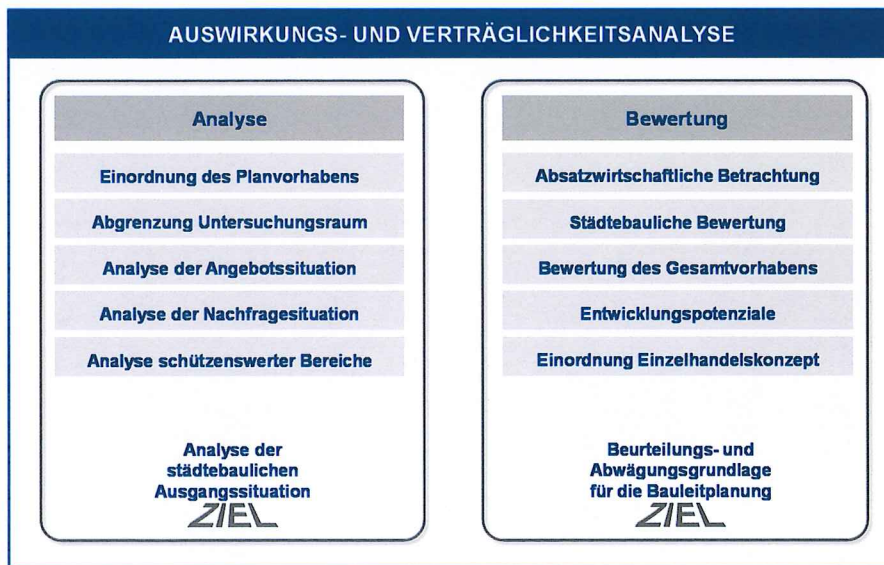
Beurteilung städte-baulicher Auswirkungen

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.

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

³ EHI Retail Institute, Köln 2016

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe 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 ein 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 gültiger 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 genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer 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 auch vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.11.2005⁴ angesprochene 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“

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

Qualitätsmerkmale
Nahversorgung

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes
- die 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 sogenannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.⁵

sog. 35 %-Regel

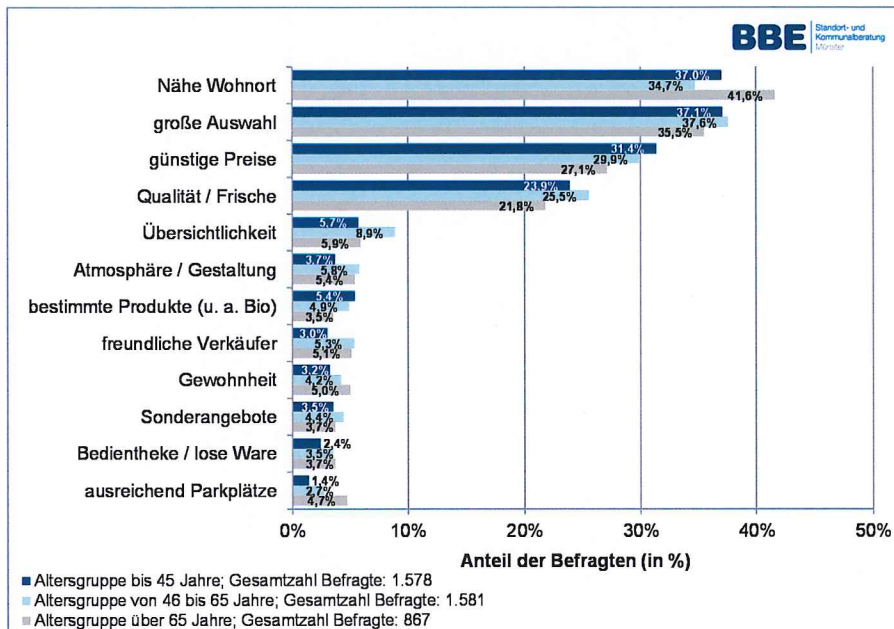
Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen

⁴ BVerwG (24.11.2005), Az: 4 C 10/04

⁵ Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel 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.

Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

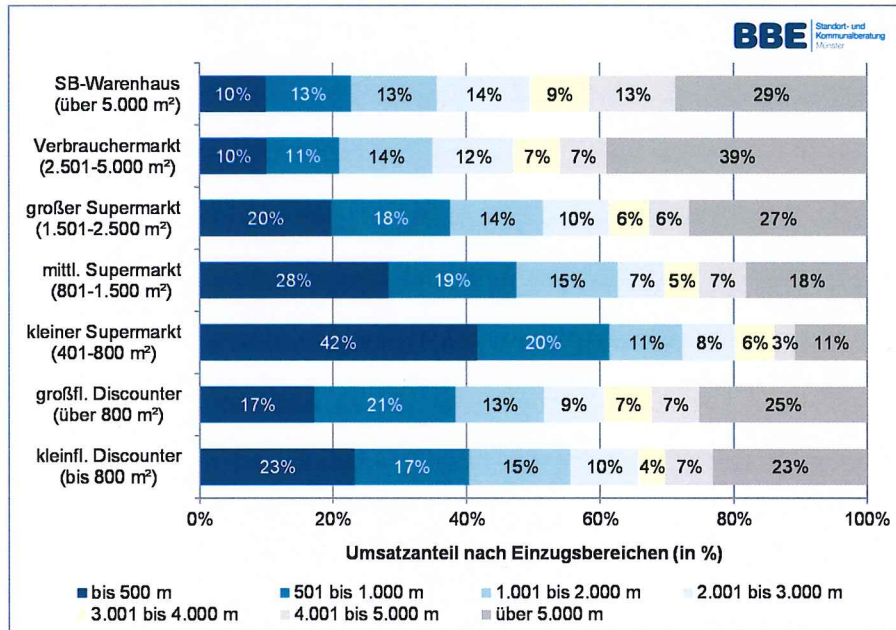


Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

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 der Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende 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 zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender 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.

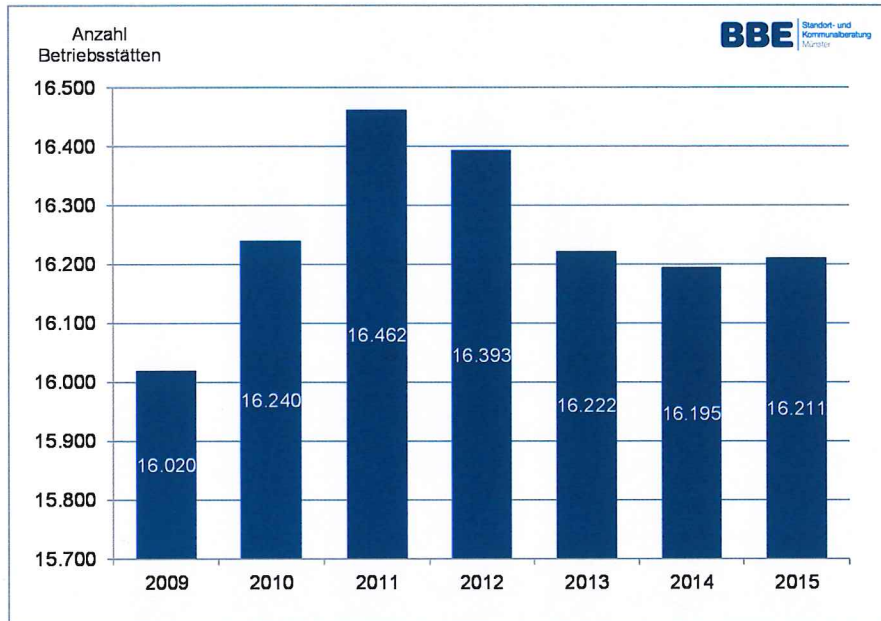
Keine rechnerische
Addition von Umsätzen

2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens 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. seit 2011 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

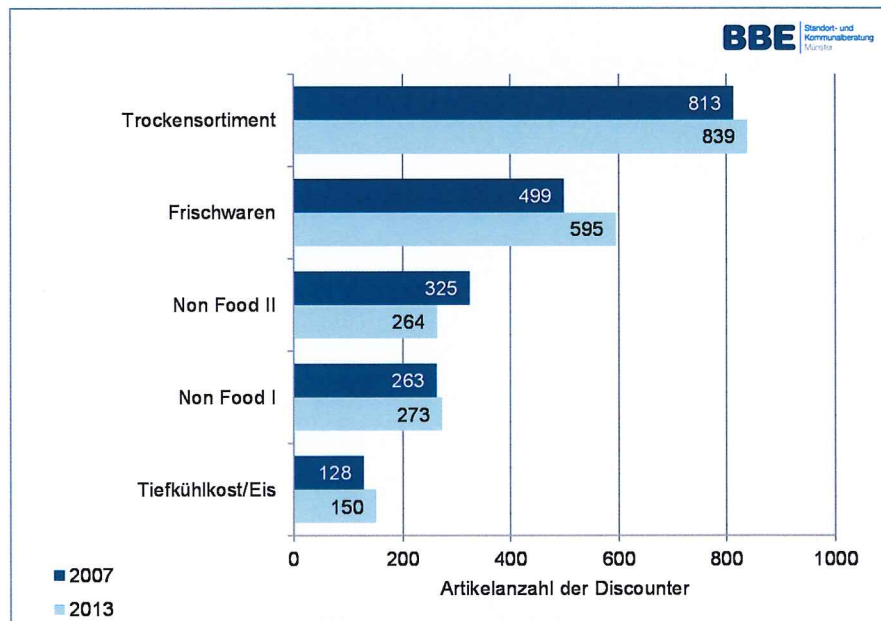
Stagnierende Anzahl Be-
triebsstätten

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

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

Veränderte
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2016

Steigende Verkaufsflächenansprüche

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind u. a. gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Annahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl⁶ führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Veränderte Flächenleistungen

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

Worst-case-Ansatz

⁶ Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen unterschätzt werden.

2.4 Online-Handel

Der Online-Einkauf ist in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus vieler Verbraucher gerückt, so dass der Online-Handel in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte. Laut einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel (bevh) werden mittlerweile vier von zehn Einkäufen online getätigt. Wiederum geben immerhin noch rund 59 Prozent der Deutschen an, bevorzugt im klassischen Einzelhandel einzukaufen.

Bedeutungszuwachs
Online-Handel

Die Online-Affinität richtet sich stark nach der jeweiligen Sortimentsgruppe. Während die Bedeutung des Online-Handels in Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik stetig wächst, konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. So werden Lebensmittel in Deutschland immer noch zu gut 93 % im stationären Einzelhandel gekauft.⁷ Es gibt zwar zunehmend Möglichkeiten für den Online-Bezug von Lebensmitteln, insgesamt ist dieser Markt in Deutschland allerdings noch vergleichsweise schwach ausgeprägt. Gleichwohl bieten zahlreiche deutsche Lebensmittelketten (u. a. REWE, EDEKA, REAL, LIDL) mittlerweile die Möglichkeit des Online-Einkaufs an. Zum Teil ist dieses Angebot allerdings noch auf einige Städte oder Teilbereiche des Sortiments (z. B. ohne Frischwaren) beschränkt.

Online-Handel mit
Lebensmitteln

Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin und München besteht seit Mai letzten Jahres über AMAZON NOW auch ein Expressversand (Lieferung innerhalb von 1-2 Stunden) im Frischesegment, und somit von Produkten, deren Versand bis dato als zumindest sensibel eingeordnet worden sind. Der Lieferservice AMAZON FRESH ist in Deutschland seit Frühjahr 2017 zumindest in Berlin und Potsdam am Markt.

AMAZON

Die bis dato eher geringe Durchdringung des Lebensmittelmarktes durch den Online-Handel dürfte an dem vergleichsweise dichten Standortnetz

Gute Nahversorgungssituation in Deutschland

⁷ vgl. Sommer-Umfrage 2015: Einkaufspräferenzen im Online- und Versandhandel sowie im klassischen Einzelhandel, bevh 2015

von Lebensmittelsupermärkten und -discountern in Deutschland liegen. Online-Angebote im Lebensmittelbereich konzentrieren sich aktuell noch relativ stark auf deutsche Großstädte (z. B. REWE-Lieferservice). In ländlichen Räumen, in denen eine zusätzliche Versorgung manchmal wünschenswert wäre, wird die Logistik vor größere Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund des erfolgten Markteintritts von AMAZON FRESH beispielsweise ist allerdings langfristig auch mit Veränderungen zu rechnen.

Bei Nischenprodukten im Lebensmittelbereich, die der stationäre Handel bislang nur bedingt oder gar nicht abdeckt, kann der Online-Handel hingegen ein stärkeres Wachstum verzeichnen. Dies zeigt sich u. a. an der Erfolgsgeschichte von MY MÜSLI. Ursprünglich als reiner Online-Vertrieb von individuellen Müsli-Mix-Variationen kann das Unternehmen mittlerweile mit eigenen stationären Geschäften aufwarten und ist bei diversen Handelsketten (u. a. REWE, EDEKA, DM) vertreten. Diese Strategie, Online-Produkte in die Geschäfte zu bringen, bietet dem stationären Handel einen Weg auf den Online-Handel zu reagieren.

Online-Handel mit
Nischenprodukten

Neben den klassischen Betriebsformaten des stationären Einzelhandels oder dem reinen Vertriebskanal Online-Handel existieren bei der Nahversorgung mittlerweile diverse Spezial- und Mischformen der Vertriebswege. Weit verbreitet insbesondere im Nachbarland Frankreich ist seit einiger Zeit das Geschäftsmodell „drive through“, bei dem der Verbraucher seine Waren online bestellt, die Waren dann bei einem örtlichen Händler in einen separaten Durchfahrtsbereich oder Terminal abholt und somit den Laden selbst nicht mehr aufsucht.

Weitere Vertriebswege
mit Mischcharakter

Die Verbreitung eines solchen Abholservice ist in Deutschland nicht so weit fortgeschritten, allerdings sind bei einzelnen Anbietern vorrangig in deutschen Großstädten auch erste Ansätze erkennbar. So bietet die Firma REWE beispielsweise in Berlin und Frankfurt einen entsprechenden Abholservice. Nach einer Onlinebestellung kann die vorkommissionierte Ware an einer separaten Abholstation mit extra gekennzeichneten „Drive-Parkplätzen“ am Markt abgeholt werden. Ebenso bietet KAUF LAND in Berlin neben seinem Lieferservice eine derartige Abholstation für Lebensmittel an. Auch EDEKA und REAL verfügen in einigen Städten über ähnliche Angebote.

Abholservice

Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch im deutschen Lebensmittel-einzelhandel der Anteil des Online-Handels erheblich ansteigen wird. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt auch angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

Zukünftige Entwicklung

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte an der Gravenhorster Straße in Ibbenbüren. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

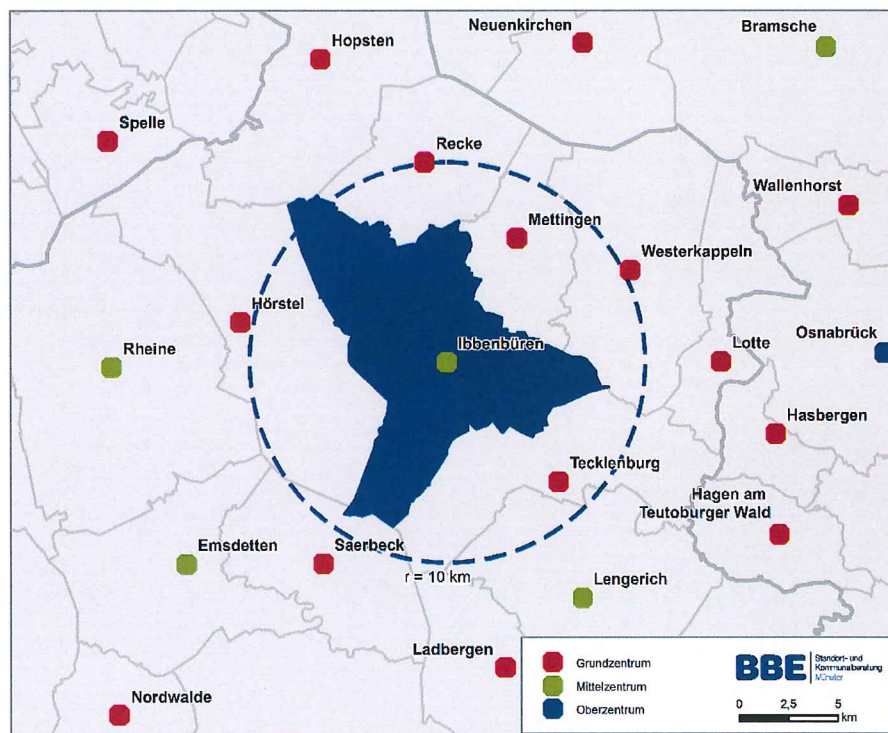
Die Stadt Ibbenbüren liegt im Norden von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Tecklenburger Landes im Kreis Steinfurt. Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinden Hopsten, Recke und Mettingen, im Osten die Gemeinde Westerkappeln, im Süden die Stadt Tecklenburg und die Gemeinde Saerbeck sowie im Westen die Stadt Hörstel. Die nächstgrößeren Städte in der Region sind Rheine (23 km), Osnabrück (28 km) und Münster (45 km).

Lage im Raum

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

Ausweisung als
Mittelzentrum

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



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

Zum 31.03.2017 weist die Stadt 53.710 Einwohner (inkl. Zweitwohnsitze) auf⁸, die sich auf die neun Stadtteile Kernstadt Ibbenbüren, Uffeln, Bockraden, Dickenberg, Püsselbüren, Alstedde / Schafberg, Laggenbeck / Osterledde, Lehen / Schierloh und Dörenthe verteilen, wobei sich die Bevölkerung stark auf die Kernstadt und den Stadtteil Laggenbeck / Osterledde konzentriert. Bei einer Fläche von insgesamt ca. 109 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 492 Einwohnern je km².

Etwa 53.700 Einwohner

Prognostiziert wird für Ibbenbüren in der Perspektive bis 2040 eine konstante Bevölkerungszahl (mittlere Variante).

Konstante
Bevölkerungsprognose

Abb. 7: Bevölkerungsvorausberechnung

Jahr	Einwohner		
	Untere Variante	Mittlere Variante	Obere Variante
2012 (Basisjahr)	51.857	51.862	51.871
2020	52.004	52.129	52.402
2025	51.854	52.148	52.816
2040	50.510	51.740	54.389
Saldo Basisjahr - 2040	-1.347	-122	2.518

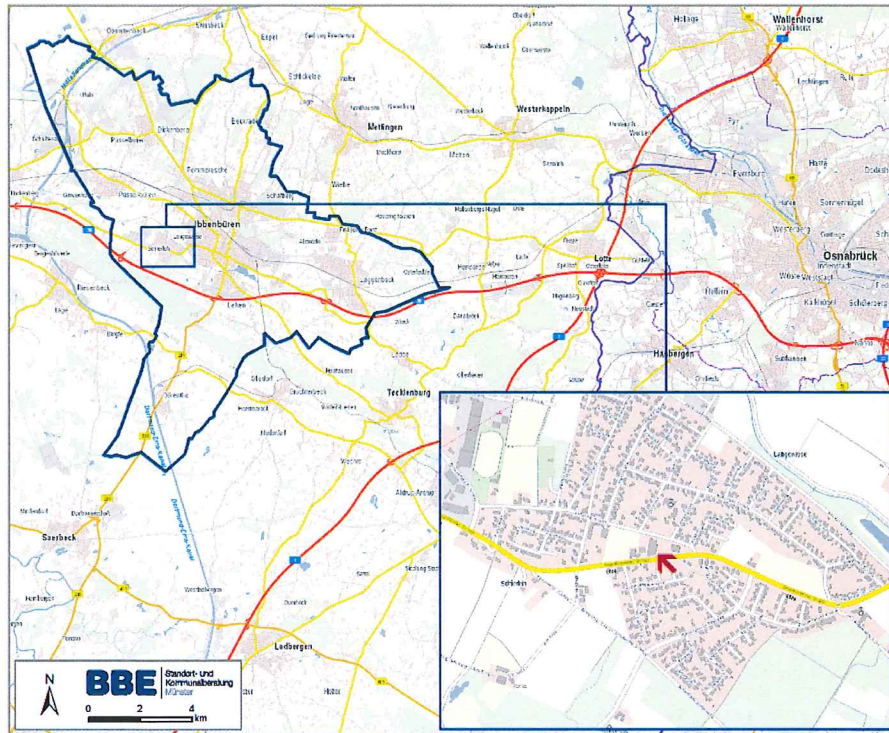
Quelle: eigene Darstellung; Stadt Ibbenbüren, Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung 2012

3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich südwestlich gelegenen Ibbenbürener Stadtteil Schierloh.

⁸ Einwohnerstatistik der Stadt Ibbenbüren, Stand: 31.03.2017

Abb. 8: Lage im Raum



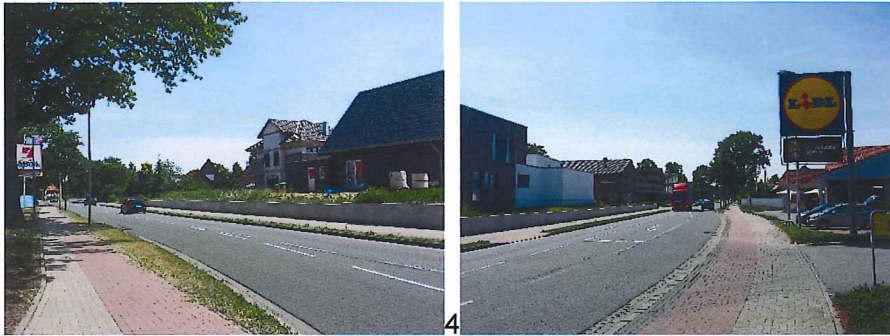
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage im südwestlichen Siedlungsbereich ein. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt knapp 2,5 km Fahrdistanz.

Integrierte Lage

Am Planstandort befinden sich außerdem eine Bäckerei sowie ein Getränkemarkt (Getränke HOFFMANN). Neben einzelnen Freiflächen sowie einzelnen weiteren Nutzungen in Streulagen wird das weitere Standortumfeld ansonsten durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt. Der Standort weist aufgrund der siedlungsintegrierten Lage hierbei eine gute fußläufige Anbindung für die umliegenden Wohngebiete auf.

Standortumfeld

Abb. 9: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Mit dem benachbarten Getränkemarkt HOFFMANN sowie dem Ladenhandwerksbetrieb hat sich der LIDL-Standort als moderner Nahversorgungsstandort etabliert.

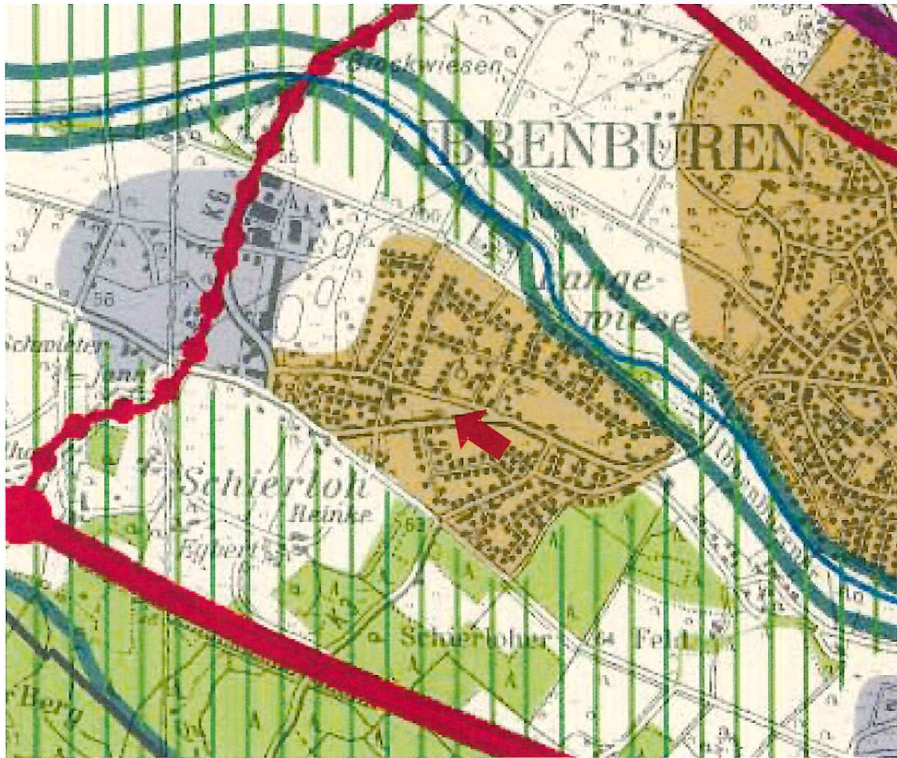
Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße L 594 („Gravenhorster Str.“), die in Richtung Osten einen Anschluss an die Innenstadt herstellt. In Richtung Westen verläuft die Gravenhorster Straße nach Hörstel. Über eine nahe gelegene Querverbindung ist der Standort darüber hinaus auch vom Stadtteil Püsselbüren aus gut erreichbar.

Der Regionalplan Münsterland stellt für den Standortbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Regionalplan

Abb. 10: Regionalplan

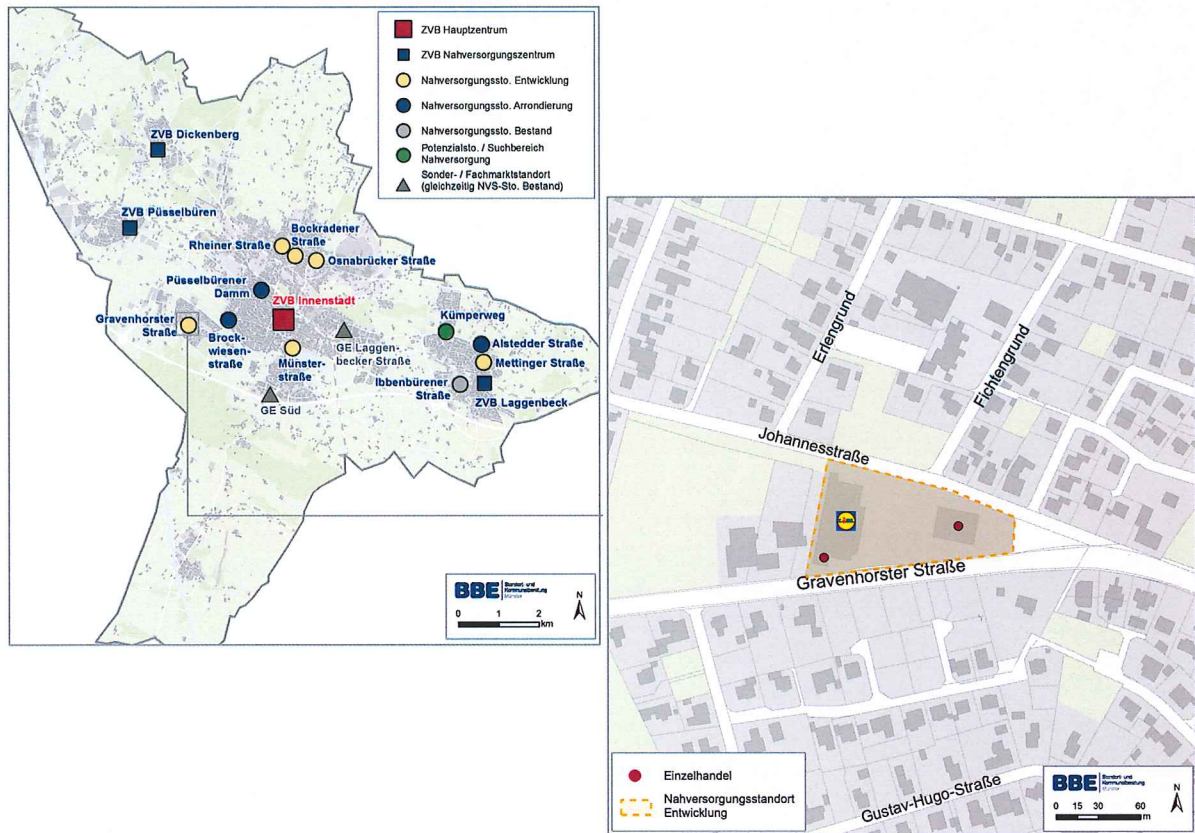


Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Regierungsbezirk Münster

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122 „Johannesstraße“. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Sondergebiet (SO I) definiert, wonach die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 qm begrenzt ist.

Planungsrechtliche
Einordnung

Abb. 12: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, 2016

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die derzeitige Betriebsanlage ist hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze aus betrieblicher Sicht wettbewerbsfähig, wenngleich im Zuge betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes realisiert werden soll. Im Zuge der Planung soll der Discountmarkt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Stellung und
Flächenzuschnitt

Abb. 13: Fotos Planstandort



Quelle: eigene Fotos

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 90 Parkflächen gut bemessen.

Stellplatzangebot

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt über die Gravenhorster Straße ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen.

Endanbindung

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Straße ist trotz der leicht zurückgesetzten Lage des Baukörpers gewährleistet.

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens.

Messgröße:
Flächenleistung

Für den Bestandsbetrieb wird auf Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten sowie der örtlichen Verhältnisse wie Kaufkraft, Siedlungsstruktur oder Angebotsstrukturen ein geschätzter Bestandsumsatz von rd. 4,9 Mio. € angenommen.

Bestandsbetrieb

Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung Bestand	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €
Discounter				
Food	600	75%	6.100	3.660
Non Food I	96	12%	6.100	586
Non Food II	104	13%	6.100	634
Gesamt	800	100%		4.880

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Flächenleistung

In der Rechtsprechung⁹ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes 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.¹⁰ Es wird eine maximale Flächenleistung¹¹ angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.¹² 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.

Für den Betreiber LIDL weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal in den vergangenen Jahren eine Flächenleistung von 5.700 € (brutto) pro qm aus. Neuere Veröffentlichungen auf Grundlage der Marktforschungszahlen der GfK sowie TradeDimensions¹³ weisen unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse sowie ohne regionale Differenzierungen deutschlandweit einen Wert von 7.030 € pro qm Verkaufsfläche aus. Da aus gutachterlicher Sicht u. a. aufgrund eines teilweise erheblichen Kaufkraftgefälles¹⁴ 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.

⁹ OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

¹⁰ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹¹ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

¹² Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

¹³ Flächenproduktivitäten im Jahr 2014 auf Basis GfK und TradeDimensions, Veröffentlichung Sept. 2015

¹⁴ So weist z. B. ALDI SÜD eine um 78 % höhere Flächenleistung als ALDI NORD auf, was sicherlich auch auf die Einbeziehung sehr kaufkraftschwacher Regionen insbesondere in den Neuen Bundesländern zurückzuführen ist.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.3). Die aktuelle Rechtsprechung¹⁵ erfordert eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen. Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung qualitative Änderungen einhergehen können, welche die Gesamtattraktivität des Betriebes steigern und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.¹⁶

Allerdings werden im Zuge betrieblicher Marktanpassungen (siehe Kap. 2.3) die zusätzlichen Flächen vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen 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 der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Im Zuge des Planverfahrens wird allerdings Planungsrecht geschaffen, in dem die Erreichung einer maximalen Flächenleistung zumindest nicht ausgeschlossen ist, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität voraussichtlich nicht eintreten wird. Hierdurch soll auch der gesteigerten Attraktivität der bisherigen Bestandsfläche bzw. der höheren Ausstrahlungskraft des künftigen Gesamtvorhabens gegenüber dem Bestandsbetrieb Rechnung getragen werden. Somit wird gewährleistet, dass bei Ansatz einer Maximalleistung keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird zum einen die maximale Umsatzleistung der zusätzlich geplanten Flächen angesetzt:

¹⁵ BVerwG, 4 B.72.05

¹⁶ OVG Münster, 10A 1417/07 bzw. 10A 2601/07

Abb. 15: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
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

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Darüber hinaus wird im Sinne eines worst-case Ansatzes auch für die bisherige Bestandsfläche eine gesteigerte Attraktivität berücksichtigt, indem die Differenz zwischen der zukünftigen erhöhten Flächenleistung und der bisherigen Flächenleistung auf den Bestandsflächen ebenfalls in die Umverteilungsrechnung eingestellt wird.

Attraktivitätssteigerung
des Bestandes

Abb. 16: Zusätzliche Leistung der Bestandsfläche

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung Bestand		Mehr-Umsatz Bestand
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €	in Tsd. €
Discounter							
Food	600	75%	6.400	3.840	6.100	3.660	180
Non Food I	96	12%	6.400	614	6.100	586	29
Non Food II	104	13%	6.400	666	6.100	634	31
Gesamt	800	100%		5.120		4.880	240

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2016

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 200 qm Verkaufsfläche inklusiver einer im worst-case angenommenen Attraktivitätssteigerung des Bestands wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 1,5 Mio. € generieren.

Maximal 1,5 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (174 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹⁷ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹⁸) zuzuordnen. Der Bereich Non

Etwa 87 %
nahversorgungsrelevant

¹⁷ In Anlehnung an die Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹⁸ 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

Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 26 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens 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 noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.3). Nach Abzug des Umsatzanteils der Randsortimente bzw. der Aktionswaren bleibt für das Planvorhaben ein zusätzlicher umverteilungsrelevanter Umsatz von rd. 1,3 Mio. €.

vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente bzw. Aktionswaren wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.3)

4 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der 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 nach dem Sortimentschwerpunkt 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) zumeist 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 relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine 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

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Qualitäten eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

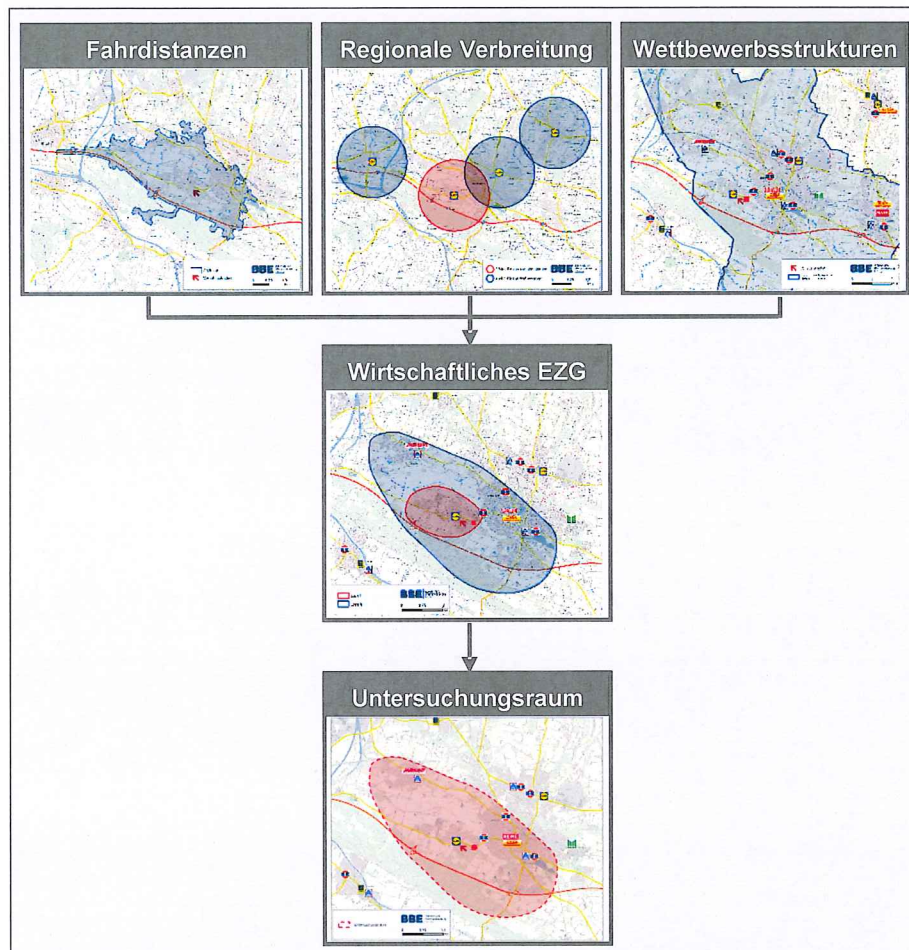
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber determinieren neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor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

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

Anhaltspunkte zur
Festlegung des
Untersuchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 5 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind im Stadtgebiet vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?

Abb. 17: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



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

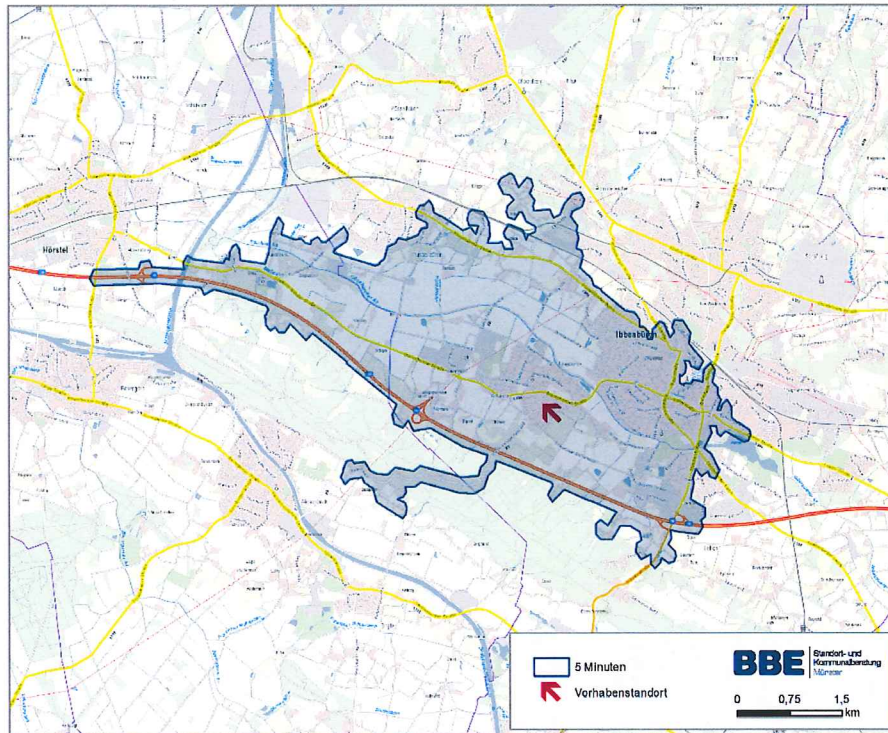
Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende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

Verhältnis zum
Nahbereich

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius hinzugezogen. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 5-Min-Fahrtsisochrone (Pkw-Fahrtdistanz) folgende Räume erschließen.

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 18: 5-Min-Fahrzeitisochrone

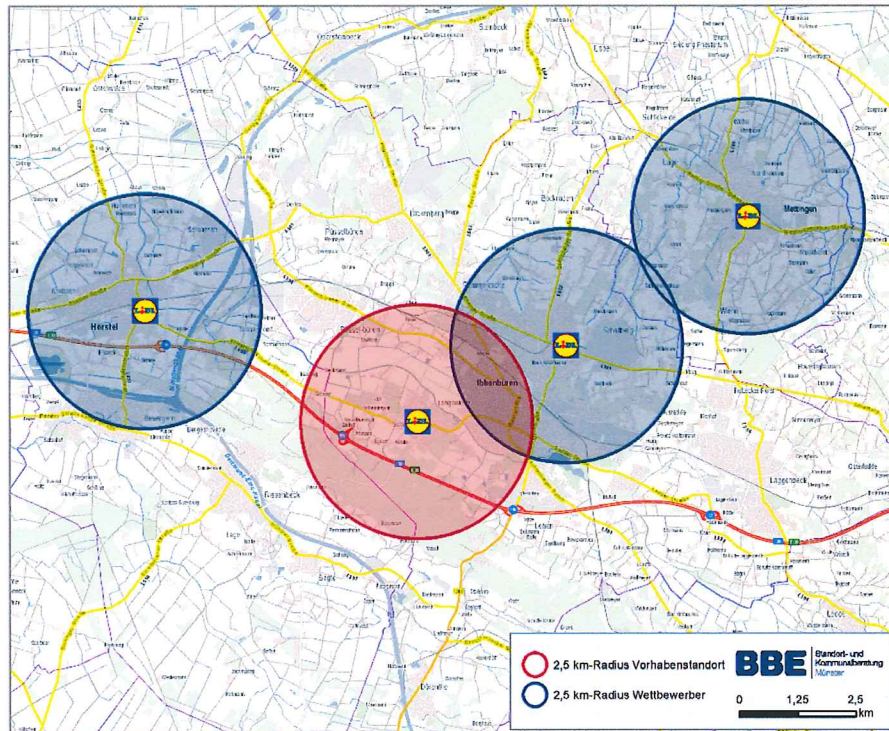


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Darüber hinaus spielen die weiteren Angebotsstätten des Betreibers im Stadtgebiet eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit die Einzugsgebiete begrenzen.

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

Abb. 19: Radiale Abgrenzung ($r=2,5$ km) betreibergleicher Märkte

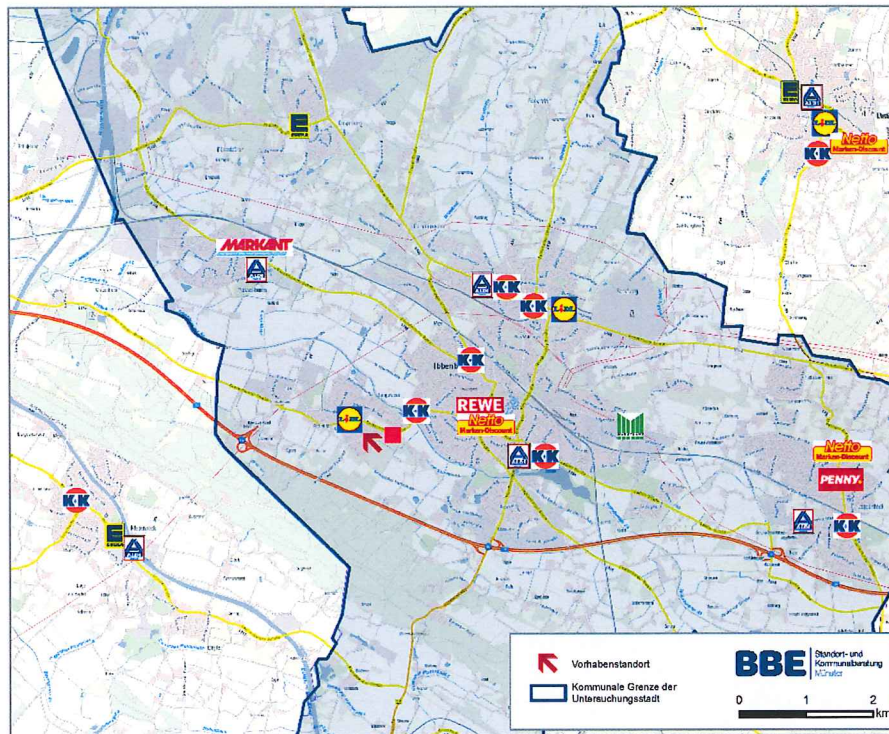


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 20: Wettbewerbsstrukturen im Umland

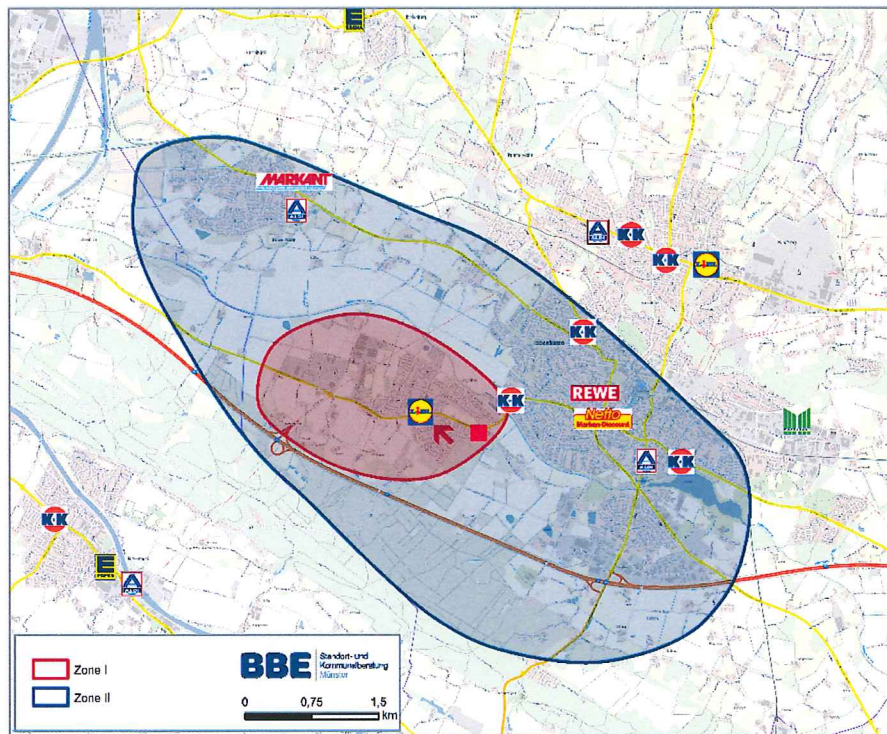


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

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

Wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 21: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



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

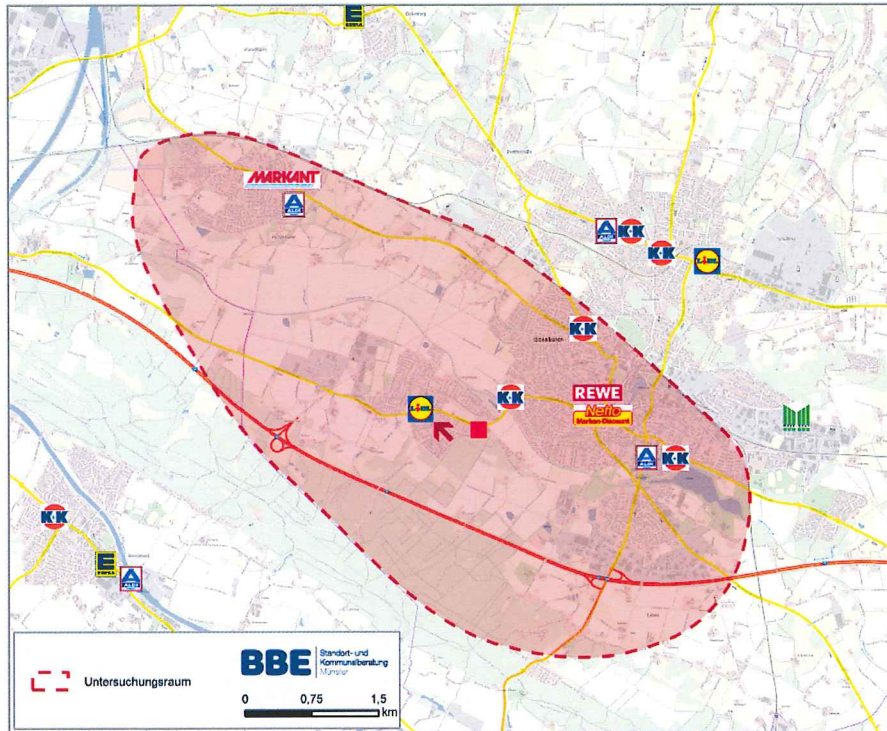
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in der weiteren Zone ab. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der südwestlichen Kernstadt eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die nördlichen Stadtteile keine (nennenswerte) Bedeutung für die Umsatzherkunft haben. Die topographischen Gegebenheiten unterstützen diese Abgrenzung.

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt den Untersuchungsraum für die vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Abb. 22: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



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

Es handelt sich um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Diese sogenannten Streuumsätze sind u. a. zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

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

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Kernstadt Ibbenbüren
- Ortsteil Lehen / Schierloh
- Ortsteil Püßelbüren

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt

Streuumsätze

Gefahr des
„Verwässerns“

Kritische Würdigung be-
grenzender
Angebotsstandorte

worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden 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 Versorgungsbereiche¹⁹) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach Lagequalitäten

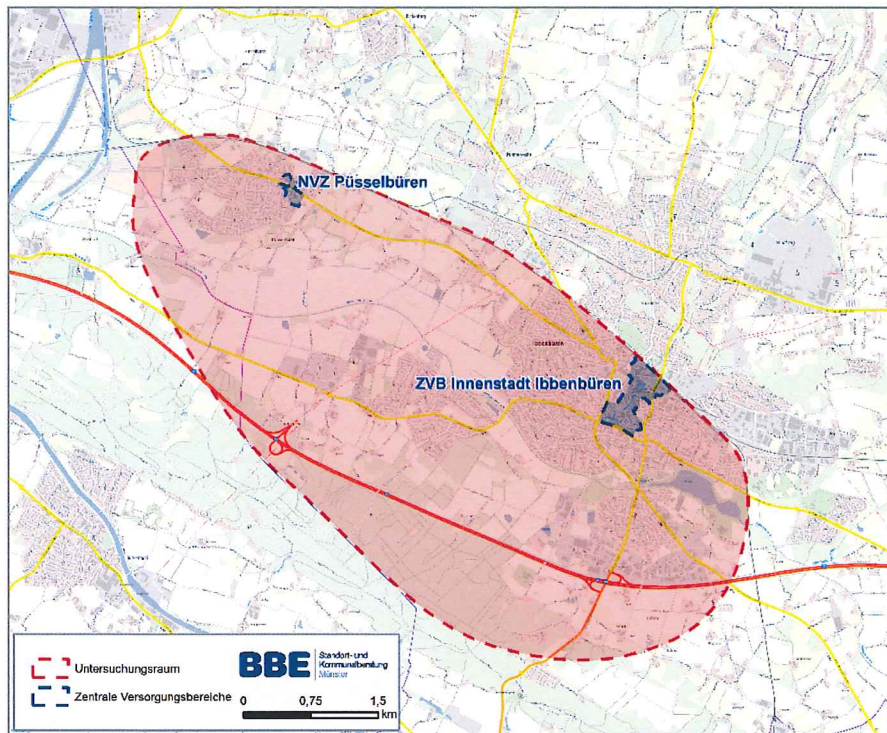
Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert und die somit absatzwirtschaftlich betroffen sind:

Standortkategorien

- ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren
- Nahversorgungszentrum Püsselbüren

¹⁹ 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.

Abb. 23: ZVB im Untersuchungsraum



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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind auch die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert im Sinne des § 11 Abs. BauNVO.

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Nahversorgungs-
standorte

Sonstige Standorte

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben²⁰ 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. 24: 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

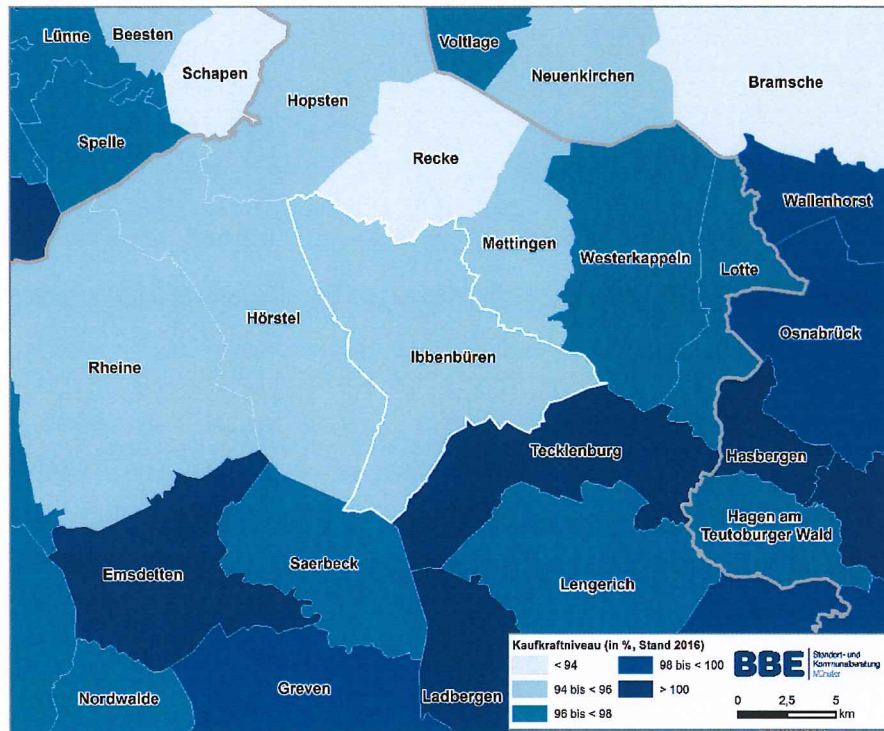
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

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. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

Kaufkraftkennziffer

²⁰ 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. 25: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016;
© GeoBasis-DE / BKG 2017

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum in Höhe von rd. 75,3 Mio. € für das Jahr 2016.²¹

Kaufkraftpotenzial

Abb. 26: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Kernstadt	23.926	79,4%	95,25	47.206	6.628	5.958	59.791
Lehen / Schierloh	1.374	4,6%	95,25	2.711	381	342	3.434
Püßelbüren	4.825	16,0%	95,25	9.520	1.337	1.201	12.058
Gesamt	30.125	100%		59.437	8.345	7.501	75.282

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

²¹ 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.

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die örtlichen 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 innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

Zentrale Versorgungsbereiche

- ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren
- Nahversorgungszentrum Püsselbüren

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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte als Träger der wohnungsnahen Versorgung schützenswert im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO.

Nahversorgungsstandorte

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

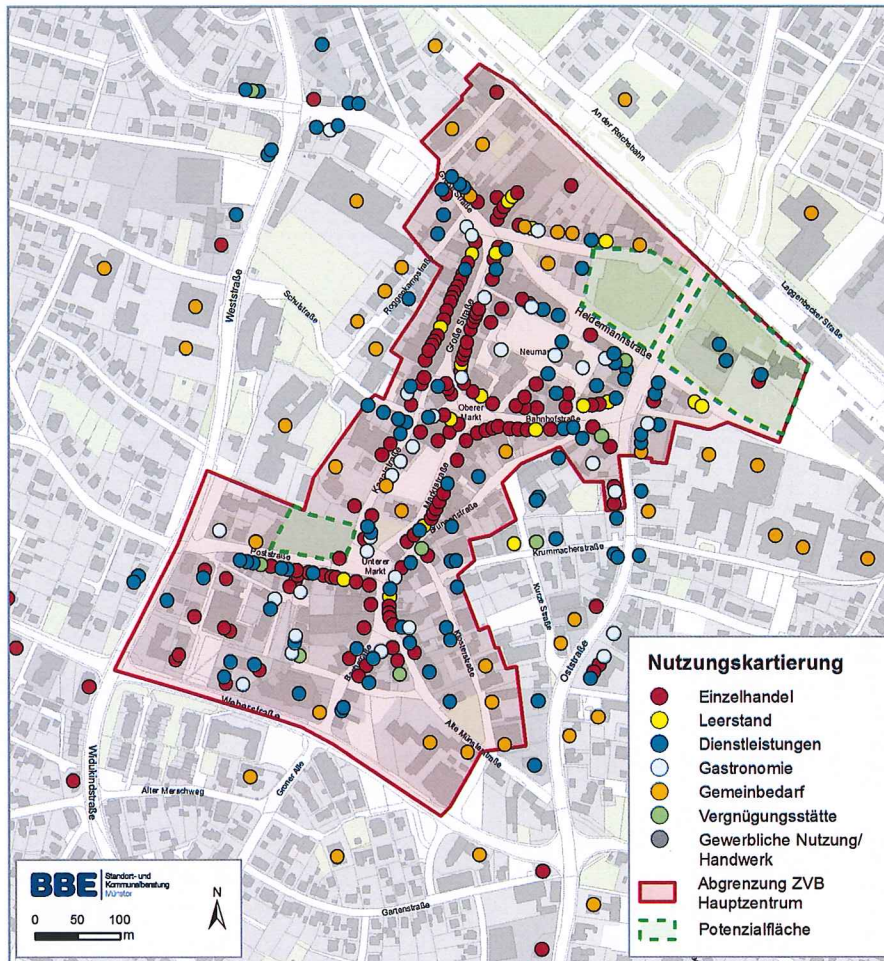
Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

6.1.1 ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren

Das Innenstadtzentrum umfasst als Hauptlage des örtlichen Einzelhandels die Straßenzüge Große Straße, Bahnhofstraße, Oberer und Unterer Markt, Neumarkt sowie die Alte Münsterstraße. Zudem ist das im nördlichen Bereich der Große Straße gelegene Einkaufszentrum NORDSTADT-ARKADEN Bestandteil der Innenstadt.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren



Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, 2016

Gemäß der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum werden im Innenstadtzentrum innenstadtprägende Angebote aus unterschiedlichen Bedarfsbereichen vorgehalten, wobei der Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, und hier insbesondere bei persönlicher Ausstattung (Bekleidung, Schuhe, etc.) liegt. Der Hauptgeschäftsbereich ist gekennzeichnet durch ein weitestgehend verdichtetes Nutzungs- und Angebotsgefüge nicht nur im Einzelhandel, sondern auch bei öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Gastronomie und Dienstleistungen.

Die überwiegend als Fußgängerzone gestaltete Hauptauflage verfügt über eine Ausdehnung von ca. 500 m bei einer im Kernbereich durchgehenden Angebots- und Nutzungsverdichtung in den jeweiligen Erdgeschosslagen. Lediglich der südliche Innenstadtbereich ist hinsichtlich der Besatzdichte schwächer ausgeprägt. Friktionen im Einzelhandelsbesatz

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

sowie bei den handelsaffinen Nutzungen sind zudem im Übergangsbereich zwischen Kanalstraße und Marktstraße sowie in den Randbereichen erkennbar.

Im Verlauf des Hauptgeschäftsbereichs besteht eine abwechslungsreiche Abfolge unterschiedlicher Stadtplätze (Oberer und Unterer Markt, Neu- markt, Kirchplatz), die in ihrer Ausgestaltung als angemessen dimensioniert zu bezeichnen sind und als attraktive Aufenthaltsbereiche dienen. Durch diese Platzlösungen sowie durch die sonstige Gestaltung des Hauptgeschäftsbereichs, der in großen Teilen als reine Fußgängerzone ausgewiesen und ansonsten verkehrsberuhigt ist, ergibt sich ein attraktives und vitales Stadtzentrum mit einem vielfältigen und teilweise unverwechselbaren Erscheinungsbild.

Städtebauliche
Qualitäten

Abb. 28: Fotos ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren



Quelle: eigene Fotos

Die strukturprägenden Magnetbetriebe verfügen über eine gute Einbindung in die Gesamtstruktur der Innenstadt. Wesentliche Magnetfunktion für die Innenstadt übernehmen hierbei die größeren Filialbetriebe, z. B. H&M, C&A, aber auch „örtliche Riesen“ wie CA BRÜGGEN oder LÖB-BERS.

Magnetbetriebe

Wesentliche, strukturprägende untersuchungsrelevante Angebotsstätten für die Innenstadt sind der Supermarkt REWE und die Discountfiliale NETTO sowie die Drogeriemärkte der Betreiber DM und ROSSMANN. Ergänzende Angebotsstrukturen der Nahversorgung finden sich zudem im Ladenhandwerk.

Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

In südwestlicher Randlage der Innenstadt hat sich mit einem REWE-Supermarkt sowie einem Discountmarkt des Betreibers NETTO ein Verbundstandort etabliert, der neben weiteren Anbietern in der Innenstadt (Drogeriemärkte, Ladenhandwerk) nicht nur die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung sicherstellt, sondern auch einen Beitrag zur Attraktivität und Angebotsvielfalt der Innenstadt leistet. Der Verbundstandort verfügt über eine weitestgehend wettbewerbs- und leistungsfähige Betriebsanlage.

REWE und NETTO

Insgesamt finden sich im Hauptzentrum Innenstadt 36 Betriebe mit etwa 4.200 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der Stadtgröße als sehr gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²²

KURZBEURTEILUNG

- Die Stadt Ibbenbüren verfügt über 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.

Fazit

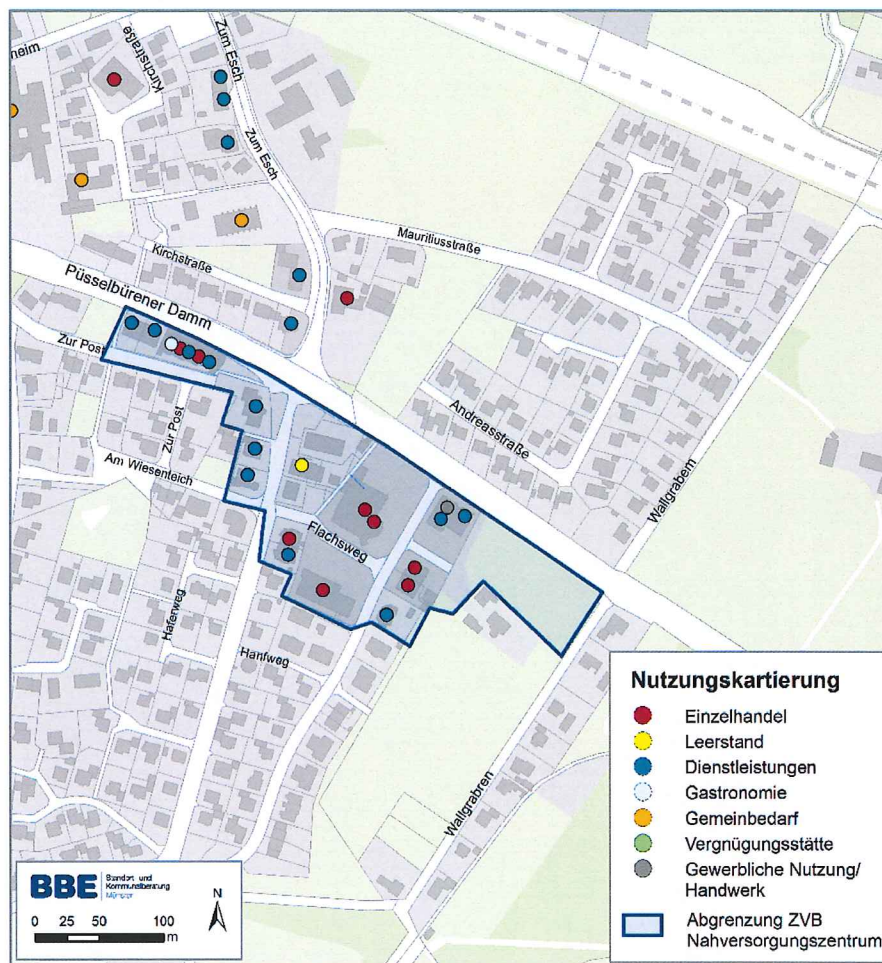
²² Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

6.1.2 Nahversorgungszentrum Püßelbüren

Das Nahversorgungszentrum Püßelbüren befindet sich im räumlich von der Kernstadt abgerückten Stadtteil Püßelbüren. Hier haben sich eigenständige Zentren- und Angebotsstrukturen etabliert. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Ortskern im Wesentlichen entlang des Püßelbürener Damms sowie südlich hiervon entlang der Rosslauer Straße, dem Flachsweg sowie angrenzenden Straßen.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Püßelbüren



Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, 2016

Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für den Stadtteil Püßelbüren. Der Angebotsschwerpunkt liegt gemäß der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren ein ALDI sowie ein MARKANT-Markt im Ortszentrum. Diese werden ergänzt um weitere einzelne Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen (z. B. Elektrofachgeschäft) in direkter

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Nachbarschaft und entlang des Püsselbürener Damm. Das Zentrum verfügt aufgrund des Fehlens von Plätzen und verkehrsberuhigten Bereichen lediglich über geringe Aufenthaltsqualität.

Abb. 31: Fotos Nahversorgungszentrum Püsselbüren



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für das Nahversorgungszentrum sind der Supermarkt MARKANT sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI, die zwischen Roßlauer Straße und Jordanstraße liegen. Beide Märkte übernehmen in Agglomerationslage für den Stadtteil Püsselbüren die Versorgung der ansässigen Bevölkerung im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung. Aufgrund ihrer Versorgungsfunktion weisen die Märkte eine

MARKANT, ALDI

hohe städtebauliche Relevanz für Püßelbüren auf. Insbesondere die aktuell im Bau befindliche Erweiterung und Modernisierung des ALDI-Marktes wird die Leistungsfähigkeit der Angebotsstrukturen weiter stärken.²³

Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich im Zentrum 5 Betriebe mit etwa 1.800 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der Ortsgröße als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²⁴

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Nahversorgungszentrum Püßelbüren übernimmt ausschließlich eine Versorgungsfunktion für den eigenen Stadtteil. Die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte sind entsprechend von hoher städtebaulicher Relevanz.
- Die im Bau befindliche ALDI-Erweiterung innerhalb des Zentrums kann die Bedeutung des Zentrums langfristig stärken.

6.1.3 Nahversorgungsstandorte

Neben zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen an im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorgehalten, die aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Nahversorgungsstandorte

²³ Derzeit wird ein Neubau für den aktuell ansässigen ALDI-Markt im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs errichtet. Entsprechend wird der „erweiterte“ ALDI im Rahmen der vorliegenden Analyse berücksichtigt.

²⁴ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Hervorzuheben sind hierbei drei Filialen des Supermarktbetreibers K+K sowie eine ALDI-Filiale, welche eine wohnungsnah Versorgungsfunktion für das Kernstadtgebiet der Stadt Ibbenbüren übernehmen.

Abb. 33: Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Fotos

Südöstlich der Innenstadt hat sich ein Verbundstandort etabliert, an dem sich ein Supermarkt des Betreibers K+K befindet sowie der dortige Discountmarkt ALDI verlagert und modernisiert worden ist. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Fachmärkte (FRESSNAPF, DÄNISCHES BETTENLAGER). Die Märkte präsentieren sich hierbei in modernen und leistungsfähigen Betriebsanlagen und übernehmen in verkehrszentraler, integrierter Lage eine Versorgungsfunktion für das zentrale bis südliche Kernstadtgebiet.

K + K, Aldi,
Münsterstraße

Der im nordwestlichen Kernstadtgebiet am Püsselbürener Damm gelegene K+K-Supermarkt befindet sich in siedlungsintegrierter Lage mit unmittelbarem Wohnbezug. Der solitär gelegene Markt übernimmt bei einem hohen Nahbereichspotenzial eine Versorgungsfunktion für die nordwestlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt, zumal nur geringe Überschneidungen mit den Naheinzugsbereichen angrenzender Versorgungsstandorte bestehen und der Markt eine räumliche „Versorgungslücke“ abdeckt. Der Markt leistet damit einen wesentlichen Beitrag für eine flächendeckende, wohnungsnah Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern. Die Betriebsanlage ist modern gestaltet sowie wettbewerbs- und leistungsfähig aufgestellt.

K + K,
Püsselbürener Damm

Bei dem Standort Brockwiesenstraße handelt es sich um einen weiteren Standort des Betreibers K+K in der südwestlichen Kernstadt im Übergang zum Siedlungsbereich Schierloh. Dieser übernimmt als solitär gelegener Anbieter eine Versorgungsfunktion für seinen Nahbereich sowie darüber hinaus für das südwestliche Kernstadtgebiet. Hinsichtlich der Flächendimensionierung und Anlagengestaltung ist der Markt nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Es gibt Planungen, den Markt zu erweitern und zu modernisieren.

K + K,
Brockwiesenstraße

Neben den oben genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) vorgehalten.

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Außerhalb der schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes werden die sonstigen Angebotsstätten in der Modellrechnung berücksichtigt worden, wenngleich diese nicht schützenswert sind und somit mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten zunächst wettbewerblicher Art sind. Hervorzuheben ist hier der Lebensmittelmarkt SMAK, der aufgrund seines Betriebstypus und seiner internationaler Angebotsausrichtung als Spezialanbieter ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen kann. Aufgrund seines Spezialangebotes steht dieser nicht im direkten Wettbewerb zu den sonstigen Wettbewerbsstrukturen.

Abb. 34: Beispiel für sonstige Lagen



Quelle: eigenes Foto

Hierzu zählen z. B. aber auch die Angebotsstrukturen am Sonderstandort GE Süd, wenngleich die untersuchungsrelevanten Angebote sich überwiegend auf Randsortimente bzw. kleinteilige Strukturen begrenzen.

6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes

Neben den Angebotsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich teilweise leistungsfähige Angebotsstrukturen, die über eine Funktion als Nahversorger hinausgehen und die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes bestimmen. Hierzu zählen u. a. die weitere Filiale von LIDL sowie die sonstigen Discountanbieter.

Abb. 35: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Fotos

6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 73 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt etwa 15.400 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

73 Betriebe;
15.400 qm VKF

Abb. 36: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	6	8,2%	6.800	44,2%	27.100	38,7%
Discountmärkte	4	5,5%	3.100	20,1%	19.100	27,3%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	33	45,2%	1.800	11,7%	7.600	10,9%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	14	19,2%	1.400	9,1%	11.300	16,1%
sonstige Angebotsformen*	16	21,9%	2.300	14,9%	4.900	7,0%
Gesamt	73	100,0%	15.400	100,0%	70.000	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

Insgesamt können die im Untersuchungsraum lebenden Verbraucher auf ein attraktives und vielfältiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten zurückgreifen, da nahezu alle Betriebsformen und Betreiber vertreten sind.

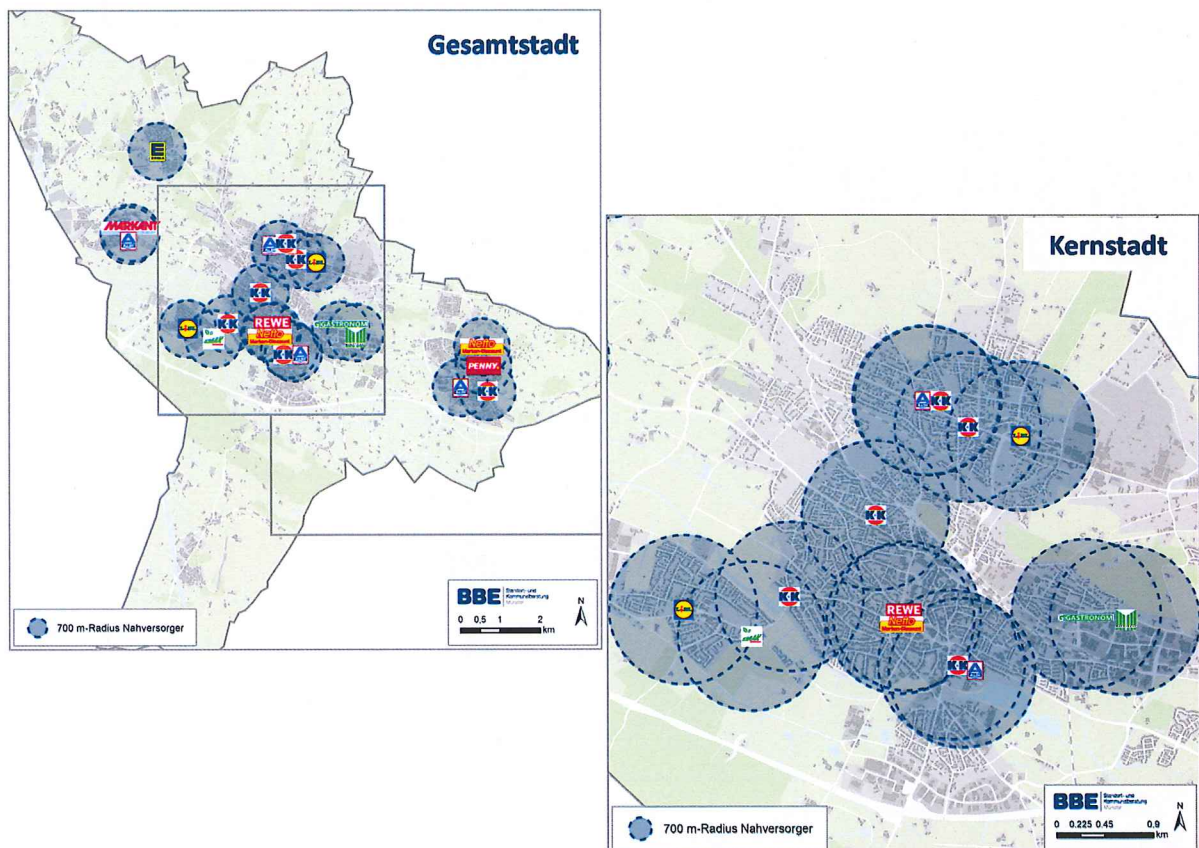
6.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote sowohl bei Fachmärkten als auch bei kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Neben der quantitativen Ausstattung ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohnquartieren ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius²⁵ gezogen worden.

Fußläufige
Erreichbarkeit

Abb. 37: Nahversorgungssituation in der Stadt Ibbenbüren



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

Gute räumliche
Verteilung

²⁵ Innerhalb dieses Radius ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich ist.

Es besteht für das Stadtgebiet eine gute räumliche Abdeckung mit fußläufig erreichbaren Angebotsstätten und damit eine gute räumliche Versorgung und Verteilung. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen sind zudem tragfähige Betriebsformate vorhanden, die die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung decken. Lediglich in einigen kleineren Ortsteilen sowie in einigen Randlagen der Kernstadt ist aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials und damit fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeiten keine vollständige Abdeckung gegeben.

Etwa 39 % der projektrelevanten Verkaufsfläche im Untersuchungsraum befindet sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum Püsselbüren. Die Nahversorgungsstandorte als integrierte Standortlagen machen derzeit etwa 40 % der Verkaufsfläche aus, die sonstigen Lagen sowie das GE Süd beherbergen mangels größerer Angebotsformen insgesamt lediglich 21 % nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche. Insgesamt spiegelt sich aufgrund der Angebotssituation in zentralen Versorgungsbereichen sowie zahlreichen Nahversorgungsstandorten eine ausgeglichene wohnortnahe und dezentrale Versorgungsfunktion der Bevölkerung wider.

Flächenteile

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar²⁶, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie 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

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

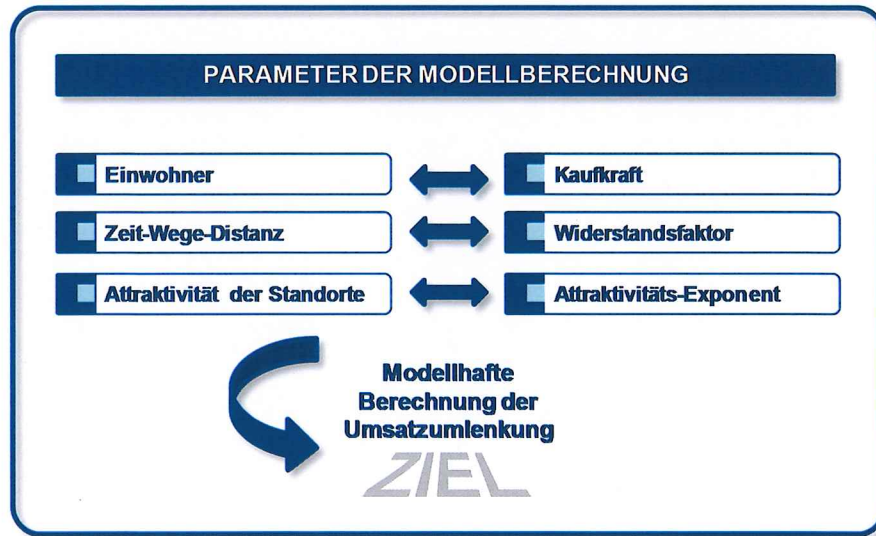
Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

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

Modellparameter

²⁶ Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 38: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung²⁷ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Umverteilungen im Untersuchungsraum

²⁷ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

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 durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

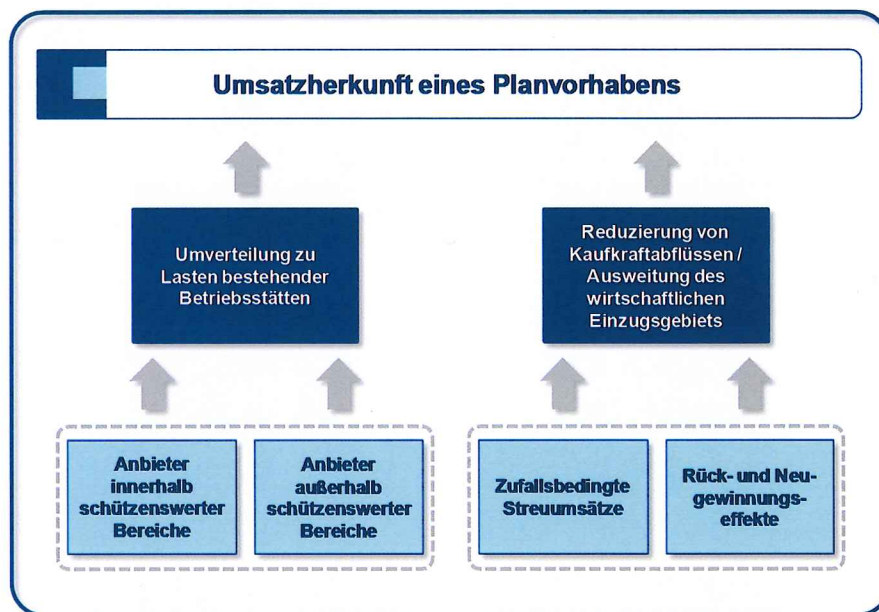
Neue Verflechtungen

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

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

Abb. 39: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Lagen sowie Betriebsstätten sind 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 städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche abwägungsrelevant.

7.3 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:

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-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, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei nahezu allen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente bzw. Aktionswaren 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, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Randsortimente /
Aktionswaren

Abb. 40: Beispiel Randsortimente / Aktionswaren



Quelle: Website der Firma LIDL, 2017

In den Abbildungen 15 und 16 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe über alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 190.000 € zu beziffern.

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 Bestandumsätzen 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 des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung
möglich

7.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz 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 herleitbar²⁸, so

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

²⁸ 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.

dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

Abb. 41: Umlenkungswirkungen²⁹

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
HZ Innenstadt	36	4.200	23.300	211	0,9%	203	0,9%
NVZ Püßelbüren	5	1.800	10.100	242	2,4%	233	2,3%
Nahversorgungsstandorte	10	5.400	23.000	623	2,7%	598	2,6%
sonstige Lagen	19	3.000	7.900	113	1,4%	109	1,4%
SO GE Süd	4	400	1.500	---	---	---	---
Streuumsätze	---	---	---	132		127	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

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

²⁹ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.3)

8 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

8.1 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 bzw. zentrenschädlichen 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 wettbewerblicher bzw. wirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens 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 Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie³⁰ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in 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 eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.³¹ Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.³² In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Umschlagens“

Rechtsprechung

³⁰ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

³¹ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

³² VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.³³

Städtebauliche
Betrachtung

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

Zentrumschädlichkeit

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

Modellparameter

- Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen 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 Auswir-

³³ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

kungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein³⁴:

- 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 u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche in Hinblick auf die 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.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

³⁴ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche und entziehen sich einer bauleitplanerischen Abwägung.

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

Prüfungsrelevante
Spannbreite

8.2 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:

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Ibbenbüren zu Umlenkungseffekten von maximal 0,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Ibbenbüren und damit einhergehende negative städtebauliche bzw. zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

ZVB Hauptzentrum
Ibbenbüren

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich für den Verbundstandort von NETTO und REWE 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 vom Planvorhaben. Darüber hinaus bestehen nur in Teilen räumliche Überschneidungen der Versorgungsradien mit dem Planvorhaben.

REWE / NETTO

- Die Umsatzzumlenkungen der geplanten Erweiterung gegenüber dem Nahversorgungszentrum Püßelbüren finden sich in einer maximalen Größenordnung von 2,4 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Nahversorgungszentrum
Püßelbüren

ALDI, MARKANT

Als strukturprägende Betriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums sind die beiden Lebensmittelmärkte ALDI und MARKANT absatzwirtschaftlich betroffen. Aufgrund ihrer Lage im räumlich abgesetzten Stadtteil Püßelbüren sind beide Märkte vornehmlich auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet. Eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb des Stadtteils wirkt sich nur bedingt aus. Darüber hinaus wird die ALDI-Neuplanung das Nahversorgungszentrum nach der Realisierung perspektivisch weiter stärken können.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den Nahversorgungsstandorten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich in einer maximalen Größenordnung von 2,7 % der Bestandumsätze und liegen damit unterhalb definierter Schwellenwerte. Etwaige städtebaulich negative Folgewirkungen sind nicht herleitbar. Absatzwirtschaftlich betroffen sind die Märkte von K+K an der Brockwiesenstraße, K+K am Püßelbürener Damm sowie K+K und ALDI an der Münsterstraße.

Nahversorgungsstandorte

Am ehesten betroffen ist der K+K-Markt an der Brockwiesenstraße. Zwar betreibt er als Vollsortimenter ein anderes Sortimentskonzept, jedoch überschneiden sich aufgrund der räumlichen Nähe die Versorgungsbereiche beider Märkte. Allerdings sind die Beeinträchtigungen aufgrund der gleichen Standortkategorie zunächst wettbewerblicher Art und einer städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Der K+K-Markt an der Münsterstraße wie auch am Püßelbürener Damm weisen aufgrund der räumlichen Lage nur geringe Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete auf, so dass sie nur mittelbar im Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen. Hingegen sind für den ALDI-Markt an der Münsterstraße höhere Umsatzzumlenkungen zu erwarten, da er einer der wenigen Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum ist und damit eher im Wettbewerb zum Vorhaben steht. Etwaige Beeinträchtigungen sind allerdings wettbewerblicher Art.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,4 % deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.

Sonstige Lagen

An den sonstigen Standortlagen ist insbesondere der SMAK-Markt, der sich in räumlicher Nähe zum LIDL-Vorhaben etabliert hat und eine Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich Schierloh aufweist, absatzwirtschaftlich betroffen. Da der Markt russische und internationale Lebensmittel anbietet, kann er als Spezialanbieter ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen. Aufgrund dieser Spezialisierung steht der Markt nicht im direkten Wettbewerb zu den „klassischen“ Wettbewerbsstrukturen.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet 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.

Sonderstandort GE Süd

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen abgeleitet werden.

Zwischenfazit

Zwischenfazit

8.3 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,³⁵ da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.³⁶

Vorschädigungen durch den Bestand?

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitig ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre

³⁵ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

³⁶ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, dass Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort bestehen.

Eine Prüfung hat sich daher an den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Es ist von der konkreten städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum bestimmt wird. Somit ist zu prüfen, ob der bestehende Bestand möglicherweise dazu geführt hat, dass diese Nutzungen nicht in städtebaulich schützenswerten Lagen vertreten sind.

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass mit Ausnahme einzelner Siedlungsbereiche keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind. Vielmehr verteilen sich die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten auf das gesamte Stadtgebiet, wobei mit rd. 78 % der Großteil der Angebotsflächen innerhalb schützenswerter Standortlagen vorzufinden ist (siehe Kap. 6.5). Auch besteht ein vielfältiger Betriebstypenmix aus Discounter, Super- und Verbrauchermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.4).

Die Untersuchungen und Bewertungen haben ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugeordnete Versorgungsfunktion im Wesentlichen übernehmen können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Bedeutung für
Versorgungsstrukturen

Einordnung der
tatsächlichen Situation

Anhaltspunkte für
Vorschädigungen

Keine Vorschädigungen

Prognose nur Saldo

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.³⁷

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

Zwischenfazit

8.4 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Entwicklung im Fokus

Gegenüber den in der Fachpraxis sehr häufig angewendeten Methoden einer modellhaften Betrachtung auf Grundlage der Bestandsumsätze wird eine Bewertung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten nur vereinzelt vorgenommen. Dies mag mit der Schwierigkeit zusammenhängen, zukünftige Entwicklungen angesichts nachfrage- und angebotsseitiger Veränderungen sowie oftmals bereits eingetretener Erosions- und Verdrängungsprozesse zu Gunsten verkehrsorientierter Standortlagen zu prognostizieren.

Mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung kann der Anteilswert einer Planung (hier: Erweiterungssaldo) im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt im vorliegenden Fall etwa 1,2 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 1,9 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft innerhalb des Untersuchungsraumes.

Anteil am Besatz
bzw. Potenzial

³⁷ OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

Abb. 42: Anteilsverhältnisse im Untersuchungsraum

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufs- fläche Plan- vorhaben*	Besatz im U-Raum**	Anteil in %	Umsatz worst-case Plan- vorhaben	Kaufkraft im U-Raum	Anteil in %
Erweiterungssaldo***	174		1,2%	1.322		1,8%
Bestandsflächen	696	14.836	4,7%	4.246	75.282	5,6%
Gesamt	870		5,9%	5.568		7,4%

* ohne Non-Food II; ** ohne Erweiterungsvorhaben; *** inkl. Mehr-Umsatz Attraktivitätssteigerung Bestand

Quelle: eigene Berechnungen

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens beläuft sich der künftige Anteil des LIDL-Marktes lediglich auf 5,9 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 7,4 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum. Eine marktdominierende Stellung innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen und damit eine Beeinträchtigung der qualitativen Ausstattung sowie der örtlichen Angebotsvielfalt lassen sich hieraus nicht ableiten.

Die Erweiterung dient der Sicherung eines bestehenden Betriebes und leistet einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung. Eine eher geringe Erweiterung der Verkaufsfläche führt nicht zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten anderer Standortlagen in Ibbenbüren.

Keine markt-dominierende Stellung

ZWISCHENFAZIT

- Aus den Anteilswerten wird deutlich, dass sich auch unter Einbeziehung des bestehenden Besatzes ein eher geringer Anteil durch das Planvorhaben vereinnahmt wird.
- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen keine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Stellen erkennen.

Zwischenfazit

9 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren

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

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept u. a. definiert worden³⁸:

- 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

Ziel der Stadt Ibbenbüren ist hierbei die Sicherung sowie der Ausbau eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes, welches durch die Quantität des Angebotes (Anzahl und Größe der Betriebsstätten) und seine qualitative Zusammensetzung (Branchenvielfalt, Sortimentstiefe und -breite, Betriebsformen und -konzepte etc.) bestimmt wird.³⁹ Ziel der Nahversorgung ist es damit u. a., dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll hierbei erhalten und stabilisiert werden, wobei von Nahversorgungsstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden dürfen.

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Der Vorhabenstandort ist im Rahmen dieses Modells als Ent-

Zielvorstellungen
des Konzeptes

Zielvorstellungen für
Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

³⁸ Siehe Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016; S. 81ff

³⁹ Siehe Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016; S. 81

wicklungsstandort der Nahversorgung ausgewiesen worden. Entsprechende Ziele und konzeptionelle Empfehlungen für die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sind u. a.⁴⁰:

- Verträgliche (Weiter-) Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate (Erweiterungen und / oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker, Fleischerei o. ä.)
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Das Planvorhaben mit seinem nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt entspricht damit der Zielvorstellung zur Gewährleistung flächendeckender, wohnungsnaher Versorgungsstrukturen. Das Vorhaben erhält die Möglichkeit zur Neuausrichtung und Beibehaltung eines marktfähigen Formates. Auch sind keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten (siehe Kap. 8.2).

Einordnung des
Planvorhabens

ZWISCHENFAZIT

- Das Vorhaben entspricht aufgrund seiner Lage innerhalb eines Entwicklungsstandortes der Nahversorgung den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zwischenfazit

⁴⁰ Siehe Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016; S. 110

10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Stadt Ibbenbüren. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung kommen zu folgenden Ergebnissen:

Abwägungsgrundlage

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Ibbenbüren zu Umlenkungseffekten von maximal 0,9 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Ibbenbüren und damit einhergehende negative städtebauliche bzw. zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren

- Die Umsatzumlenkungen der geplanten Erweiterung gegenüber dem Nahversorgungszentrum Püsselbüren finden sich in einer maximalen Größenordnung von 2,4 % ebenfalls deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Nahversorgungszentrum Püsselbüren

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den Nahversorgungsstandorten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich in einer maximalen Größenordnung von 2,7 % der Bestandsumsätze und liegen damit unterhalb definierter Schwellenwerte. Etwaige städtebaulich negative Folgewirkungen sind nicht herleitbar.

Nahversorgungs-stand- orte

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 1,4 % deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte.

Sonstige Lagen

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im Einzugsgebiet liegen 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.

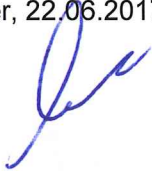
Sonderstandort GE Süd

- Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte deutlich unterhalb der prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben sowie negative Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung sind daher auszuschließen.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

- Die Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen.

Münster, 22.06.2017



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:	Vorgehensweise	5
Abb. 2:	Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	8
Abb. 3:	Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen	9
Abb. 4:	Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern.....	10
Abb. 5:	Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	10
Abb. 6:	Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	14
Abb. 7:	Bevölkerungsvorausberechnung	15
Abb. 8:	Lage im Raum	16
Abb. 9:	Fotos Standortumfeld	17
Abb. 10:	Regionalplan.....	18
Abb. 11:	Bebauungsplan.....	19
Abb. 12:	Einordnung des Planstandorts in das Konzept.....	20
Abb. 13:	Fotos Planstandort.....	21
Abb. 14:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Bestandes	22
Abb. 15:	Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos.....	24
Abb. 16:	Zusätzliche Leistung der Bestandsfläche.....	24
Abb. 17:	Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes	28
Abb. 18:	5-Min-Fahrzeitisochrone.....	29
Abb. 19:	Radiale Abgrenzung ($r=2,5$ km) betreibergleicher Märkte.....	30
Abb. 20:	Wettbewerbsstrukturen im Umland	31
Abb. 21:	Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets.....	32
Abb. 22:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	33
Abb. 23:	ZVB im Untersuchungsraum	35
Abb. 24:	Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	36
Abb. 25:	Regionales Kaufkraftniveau.....	37
Abb. 26:	Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	37

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren.....	39
Abb. 28: Fotos ZVB Hauptzentrum Ibbenbüren.....	40
Abb. 29: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	41
Abb. 30: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Püßelbüren	42
Abb. 31: Fotos Nahversorgungszentrum Püßelbüren.....	43
Abb. 32: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	44
Abb. 33: Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum	45
Abb. 34: Beispiel für sonstige Lagen	46
Abb. 35: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes	47
Abb. 36: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum.....	47
Abb. 37: Nahversorgungssituation in der Stadt Ibbenbüren.....	48
Abb. 38: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	51
Abb. 39: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	52
Abb. 40: Beispiel Randsortimente / Aktionswaren.....	53
Abb. 41: Umlenkungswirkungen	55
Abb. 42: Anteilsverhältnisse im Untersuchungsraum	64