

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße 126 in der Stadt Ibbenbüren

für die
Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG
Am Velper Mühlenbach 6
49492 Westerkappeln

Ihre Ansprechpartner

Marjan Grünbauer, M. Sc. Wirtschaftsgeogr.
(Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail gruenbauer@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Makrostandort	5
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	11
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	15
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	15
5.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	17
5.3	Umsatzherkunft des Planvorhabens	19
6	Auswirkungsanalyse.....	21
6.1	Umsatzumverteilungseffekte	21
6.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines Lidl-Marktes.....	23
6.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	25
6.4	Einordnung des Vorhabens in den Regionalplan Münsterland	30
6.5	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren	31
7	Fazit	33

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentrale-Orte-Karte.....	5
Abbildung 2:	Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen	6
Abbildung 3:	Zentrenstruktur.....	7
Abbildung 4:	Wettbewerbssituation	13
Abbildung 5:	Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum.....	14
Abbildung 6:	Einzugsgebiet des Lidl-Marktes.....	16
Abbildung 7:	Umsatzerwartung des Lidl-Marktes	19
Abbildung 8:	Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Erweiterung	20
Abbildung 9:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	23
Abbildung 10:	Nahversorgungsstandort Gravenhorster Straße	32

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG (Westerkappeln) plant die Modernisierung der Lidl-Filiale am Standort Ibbenbüren, Gravenhorster Straße 126. Der bestehende Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² soll durch die Auflösung eines Lagers auf rund 1.000 m² erweitert werden.

Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122 „Johannesstraße“, der für den Markt eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² festsetzt (SO 1), weiterhin befindet sich angrenzend ein Getränkemarkt mit rd. 480 m² (SO 2). Der FNP weist für das Gebiet des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche „Nahversorgungsstandort“ mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.280 m² aus. Beide Pläne sind daher anzupassen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren (2016) ist der Bereich als Standort der Nahversorgung eingestuft, der eine „wesentliche Versorgungsfunktion“ für den Stadtteil Schierloh übernimmt. Es handelt sich aber nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sodass die entsprechenden Vorgaben der Landesplanung, darunter insbesondere die Voraussetzungen für die „Nahversorgungsausnahme“ zu Ziel 6.5-2 LEP NRW und das „Agglomerationsverbot“ gem. Ziel 6.5-8 LEP NRW zu prüfen sind.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

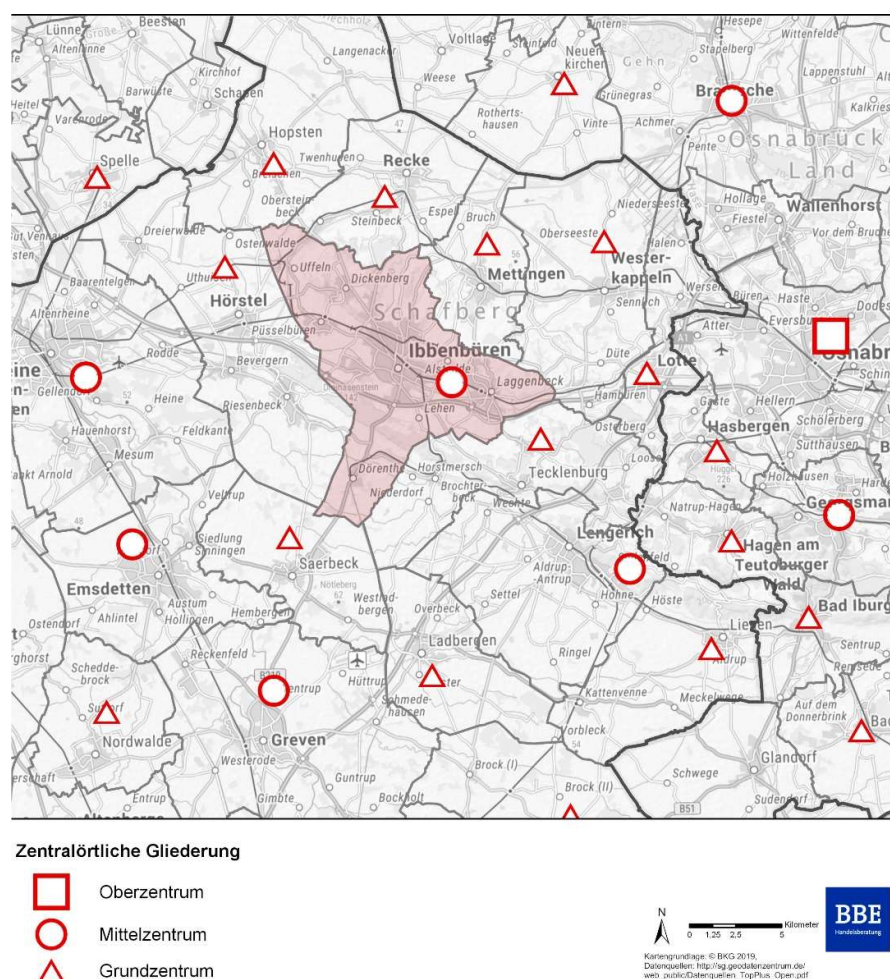
2 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

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).

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

Abbildung 1: Zentrale-Orte-Karte



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Bevölkerungsdaten

Neben der Kernstadt ist die Stadt Ibbenbüren in acht weitere Stadtteile untergliedert. In der Kernstadt leben rd. 45 % der Gesamtbevölkerung. Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Lehen/ Schierloh.

Abbildung 2: Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Ibbenbüren Kernstadt	24.218	45
Laggenbeck / Osterledde	9.535	18
Püsselbüren	4.874	9
Bockraden	4.634	9
Alstedde / Schafberg	3.763	7
Dickenberg	3.255	6
Dörenthe	1.431	3
Lehen / Schierloh	1.338	2
Uffeln	802	1
Stadt Ibbenbüren	53.850	100

Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: 31.12.2020

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Ibbenbüren verfügt über drei Auffahrten zur Autobahn A 30 (Osnabrück – Amsterdam), die im südlichen Stadtgebiet verläuft. Das Stadtgebiet wird ferner von mehreren Landes- und Kreisstraßen erschlossen.

Es besteht Anschluss an den Regionalbahnverkehr der Deutschen Bahn an der Strecke Löhne-Rheine. Haltepunkte sind in der Kernstadt sowie in Esch und Laggenbeck zu verzeichnen. Weitere Anschlüsse bieten der RE 60 (Rheine – Braunschweig) und der RB 61 (Hengelo (NL) – Bielefeld). Darüber hinaus wird das Stadtgebiet von mehreren (Regional-) Buslinien erschlossen.

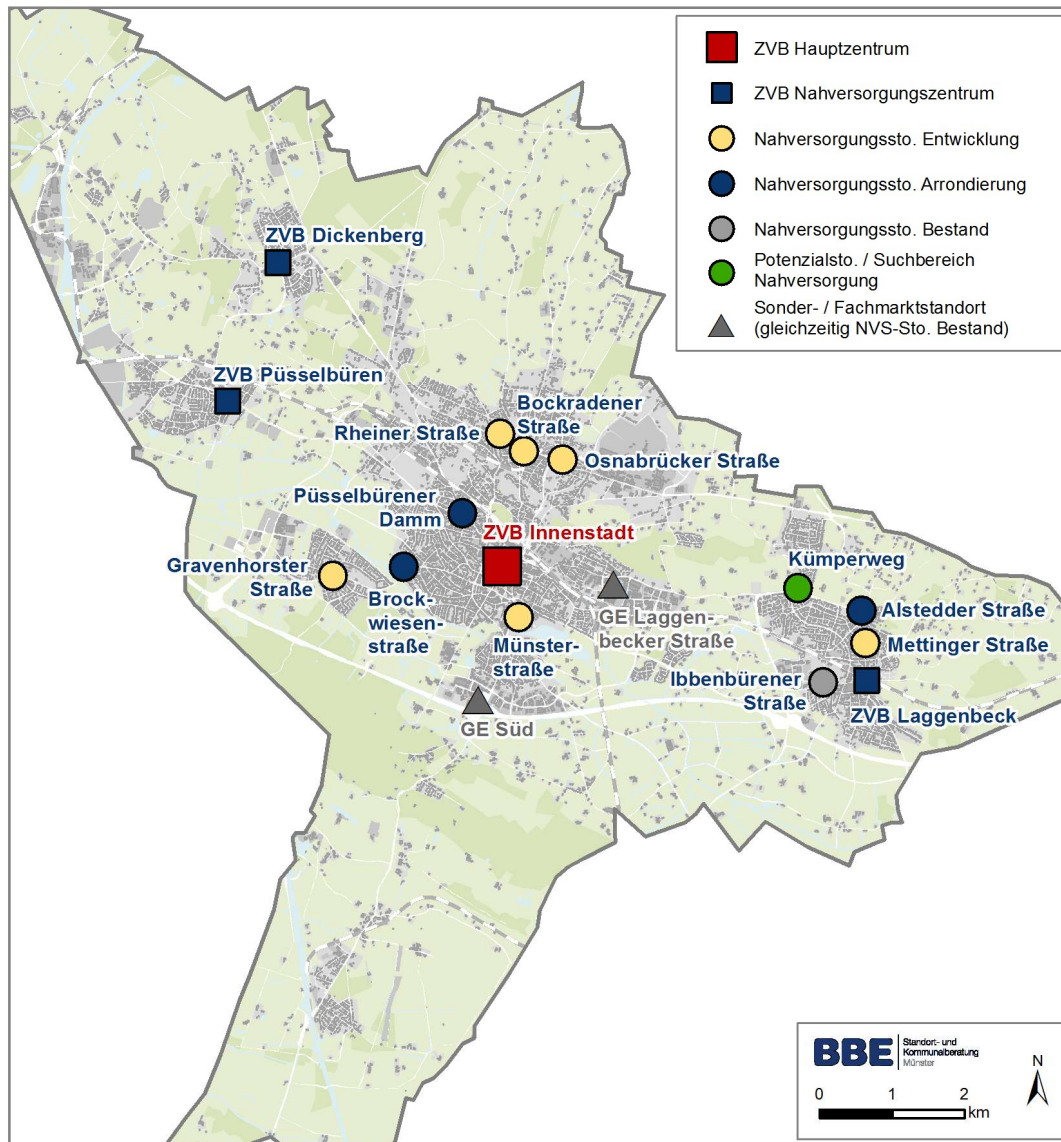
Einzelhandelsstrukturen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2016 grenzt mit dem Hauptzentrum Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren Dickenberg, Laggenbeck und Püsselbüren vier zentrale Versorgungsbereiche ab. Darüber hinaus wurden Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte ausgewiesen, denen unterschiedliche Entwicklungsoptionen zugewiesen wurden.

Der Projektstandort ist dem Entwicklungsstandort der Nahversorgung Gravenhorster Straße zugeordnet.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Abbildung 3: Zentrenstruktur



Quelle: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, BBE Münster 2016

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

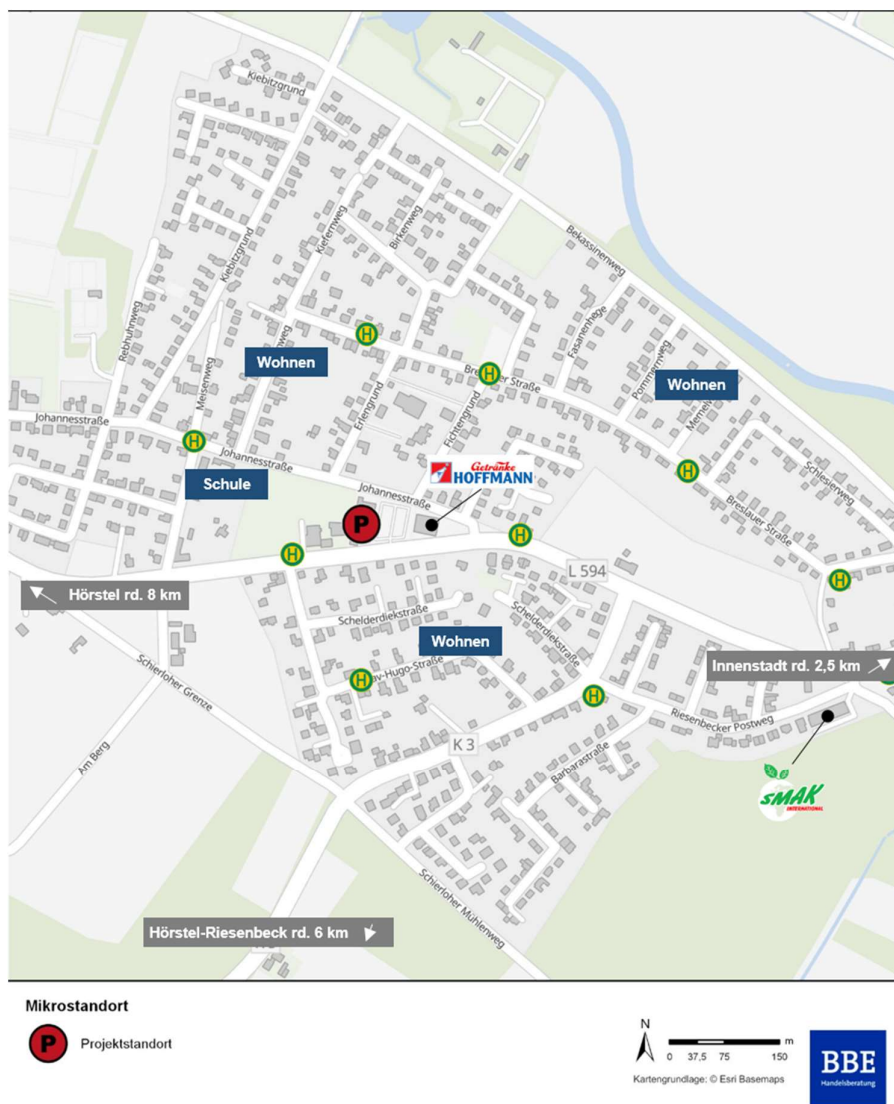
3 Mikrostandort

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

Der zu erweiternde Lidl-Markt bildet einen Verbundstandort mit dem gegenüberliegenden Getränkemarkt Hoffmann sowie einer Bäckerei neben dem Lidl-Markt.

Das Standortumfeld wird von Wohnbebauung geprägt, daher weist der Planstandort aus städtebaulicher Sicht eine integrierte Lage auf. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt knapp 2,5 km.

Abbildung 1: Karte Standortumfeld



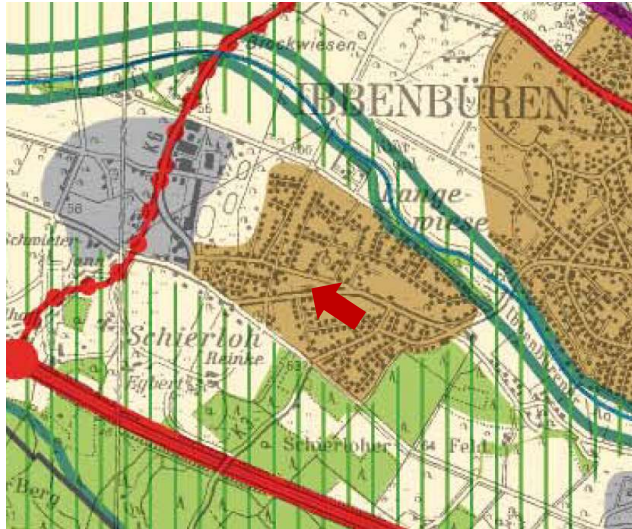
Quelle: Eigene Darstellung

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße L 594 („Gravenhorster Str.“), die in östlicher Richtung zur Innenstadt führt. 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.

Abb. 2: Regionalplan

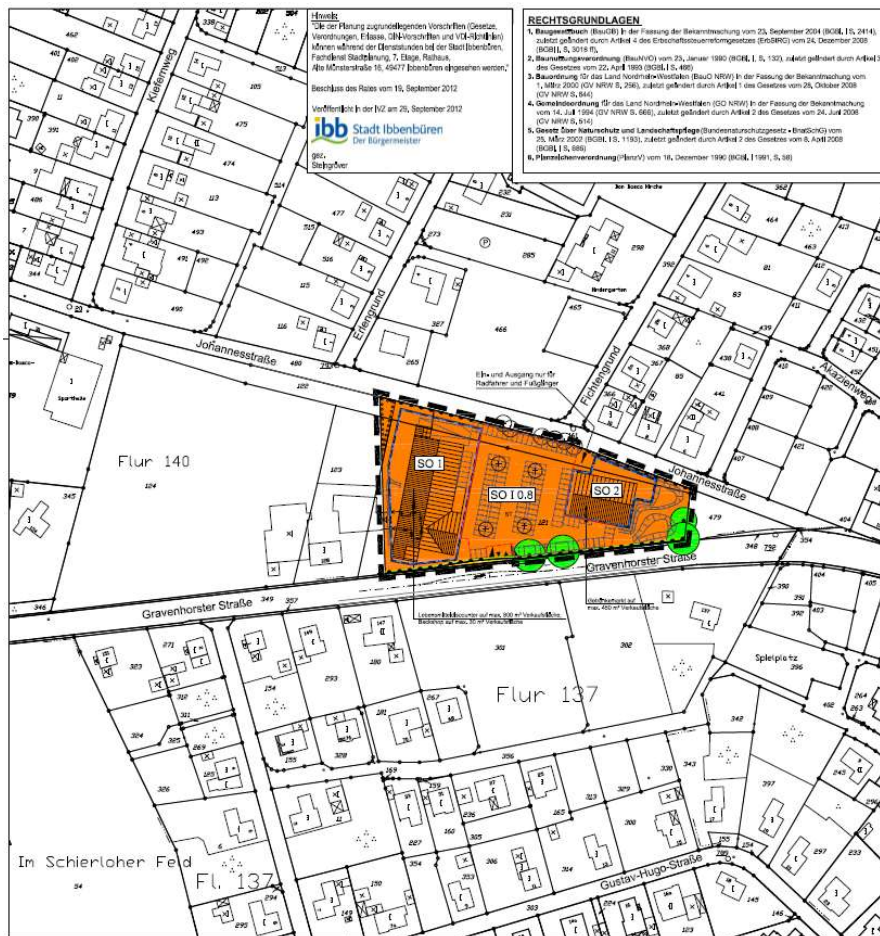


Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Regierungsbezirk Münster

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. Der FNP weist für das Gebiet des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche „Nahversorgungsstandort“ mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.280 m² aus. Das Planvorhaben macht daher eine Anpassung beider Pläne notwendig.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Abb. 3: Bebauungsplan



Quelle: eigene Darstellung

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Planvorhabens erforderlich. Das Untersuchungsgebiet konzentriert sich auf das Stadtgebiet von Ibbenbüren.

Die Wettbewerbssituation des Lidl-Marktes wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße von der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel.

Ibbenbüren-Kernstadt

Das **Hauptzentrum Innenstadt** liegt rd. 2,3 Kilometer vom Projektstandort entfernt. Als Hauptlage fungiert der Bereich Große Straße/ Oberer Markt. Das Angebot umfasst vor allem innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf, Bücher und Spielwaren. Zu den Magnetbetrieben zählen u.a. H&M, C&A und das Modehaus Löbbers.

Das dortige Lebensmittelangebot konzentriert sich im Wesentlichen auf einen Rewe-Markt und einen Netto Lebensmitteldiscounter in südlicher Randlage innerhalb des Hauptzentrums. In der sonstigen Innenstadt sind vor allem kleinteilige Lebensmittelangebote wie z. B. Bäcker, Metzger und spezialisierte Anbieter (u.a. Reformhaus) vorzufinden. Darüber hinaus dienen die Drogeriemärkte dm und Rossmann ebenfalls der Nahversorgung.

Der Anbieter Smak International ist ebenfalls in Schierloh ansässig. Dabei handelt es sich um einen modernen Lebensmittelmarkt, der auf internationale Produkte spezialisiert ist. Aufgrund des besonderen Sortimentskonzeptes ist der Spezialanbieter nicht als direkter Wettbewerber zum Planvorhaben zu betrachten.

Als nächstgelegener Wettbewerber fungiert der K+K-Markt am Standort Brockwiesenstraße/ Gravenhorster Straße in rd. 1,2 km Entfernung. Der Lebensmittelmarkt verfügt über einen angegliederten Getränkemarkt. Insgesamt entspricht der Markt nicht mehr den aktuellen Anforderungen eines modernen Lebensmittelmarktes, weist aber für die westliche Kernstadt eine hohe Nahversorgungsbedeutung auf.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Der **Nahversorgungsstandort Münsterstraße** wird von den modernen Lebensmittelmärkten K+K und Aldi geprägt.¹ Im Gebäude des Supermarktes sind darüber hinaus eine Bäckerei und der Einrichtungsmarkt Dänisches Bettenlager ansässig. An diesem Standort fungiert vor allem Aldi als wichtiger Wettbewerber zum Planvorhaben.

Im westlichen Bereich der Kernstadt ist an dem **Nahversorgungsstandort Püsselbürener Damm** ein weiterer K+K Supermarkt ansässig. Der Lebensmittelmarkt übernimmt vor allem für die umliegende Wohnbevölkerung eine hohe Versorgungsbedeutung.

In der nördlichen Kernstadt sind in verkehrsgünstiger Lage die **Nahversorgungsstandorte Rheiner Straße, Brockradener Straße und Osnabrücker Straße** vorzufinden. Am Nahversorgungsstandort Rheiner Straße befindet sich ein K+K Supermarkt. Die benachbarte Ladenfläche ist inzwischen leerstehend, da der Aldi-Markt kleinräumig an den Standort Rheiner Straße/ Brockradener Straße verlagert wurde. Dort hat der Aldi-Markt einen K+K-Markt ersetzt. Am Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße ist ein Lidl-Markt ansässig.

Püsselbüren

Das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Püsselbüren konzentriert sich auf die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum. Dieses umfasst den modern aufgestellten Aldi-Markt am Püsselbürener Damm und den Supermarkt Markant. Das sonstige Angebot im Nahversorgungszentrum umfasst u.a. eine Apotheke und verschiedene Dienstleistungen (Friseur, Bank, Reisebüro). Damit besteht im Ortsteil Püsselbüren ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot.

Dickenberg

Im Ortsteil Dickenberg ist ebenfalls ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Dort stellt ein moderner, großflächiger Netto-Markt die Nahversorgung sicher. Die Überschneidung mit dem Marktgebiet des Planvorhabens ist aufgrund der Entfernung und der gegebenen Siedlungsstruktur als gering zu bewerten.

Laggenbeck

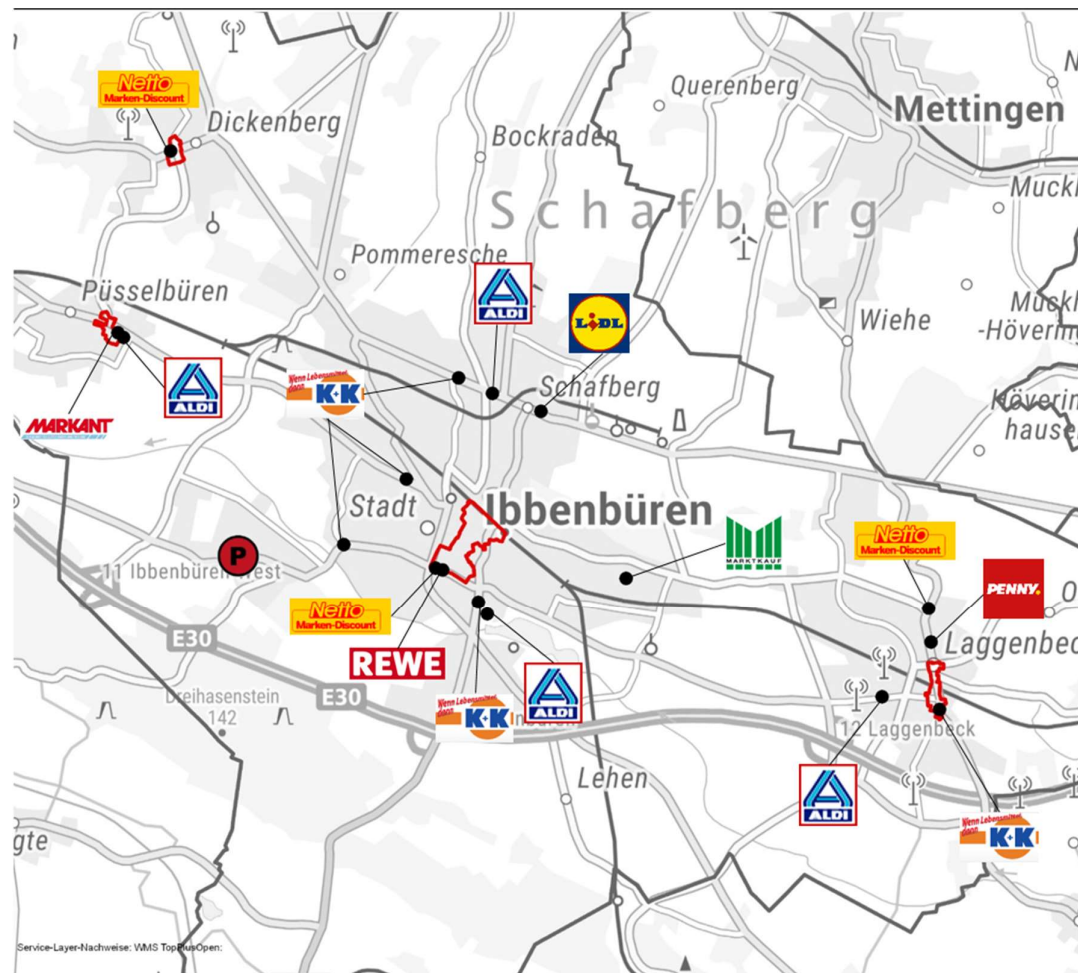
Im Ortsteil Laggenbeck besteht ebenfalls ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Dieses umfasst einen K+K-Supermarkt im Nahversorgungszentrum sowie die Lebensmitteldiscounter Netto und Penny außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Mettinger Straße. Östlich des Ortskerns befindet sich mit Aldi ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt im Ortsteil Laggenbeck.

Aufgrund der Entfernung von rd. 8 km zum Projektstandort sind nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben festzustellen.

¹ Der Aldi-Markt strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche an. Da diese noch nicht realisiert ist, ist der Lebensmittelmarkt mit der gegenwärtigen Verkaufsfläche und Umsatz zu berücksichtigen.

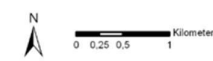
Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Abbildung 4: Wettbewerbssituation



Wettbewerbssituation

- Projektstandort
- Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Sonstige Angebotsstandorte

Außerhalb der Stadt Ibbenbüren verfügt die westlich und südlich angrenzende Stadt Hörstel über eigene Nahversorgungsstrukturen.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Im nahegelegenen Hörstel-Riesenbeck besteht mit dem Einkaufszentrum Alte Giesserei ein moderner Nahversorgungsstandort, wo Aldi und Edeka als Magnetbetriebe fungieren. Darüber hinaus ist in dem Ortsteil ein K+K-Markt ansässig.

Im Hauptort Hörstel sind im Bereich des Bahnhofs die Nahversorger Lidl, Aldi und Rossmann vorzufinden. Unweit davon befindet sich im Bereich Tiefer Weg/ Ibbenbürener Straße eine Combi-Filiale.

Insgesamt sind die Wettbewerbsbeziehungen zu diesen Standorten als gering zu bewerten, da die Lebensmittelmärkte in erster Linie auf die dort lebende Bevölkerung ausgerichtet sind.

Abbildung 5: Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum

Standort/ Stadtteil	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m²	in Mio. €
Hauptzentrum Innenstadt	2.160	9,8
Nahversorgungszentrum Dickenberg	1.100	4,5
Nahversorgungszentrum Laggenbeck	1.000	4,2
Nahversorgungszentrum Püßelbüren	1.850	10,1
Fachmarktstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Str.	4.650	20,0
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck	2.270	11,6
Sonstige Nahversorgungsstandorte in Ibbenbüren	7.870	40,9
Untersuchungsraum gesamt	20.900	101,1

Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Der Lidl-Markt steht vor allem mit den Lebensmittelmärkten in der Kernstadt im Wettbewerb. Als nächstgelegener Standort fungiert K+K als wichtiger Wettbewerber. Im Bereich der Lebensmitteldiscounter sind Netto in der Innenstadt und Aldi an der Münster Straße/Am Heidenturm als strukturprägende Wettbewerber einzustufen.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des untersuchten Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahе Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,²
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

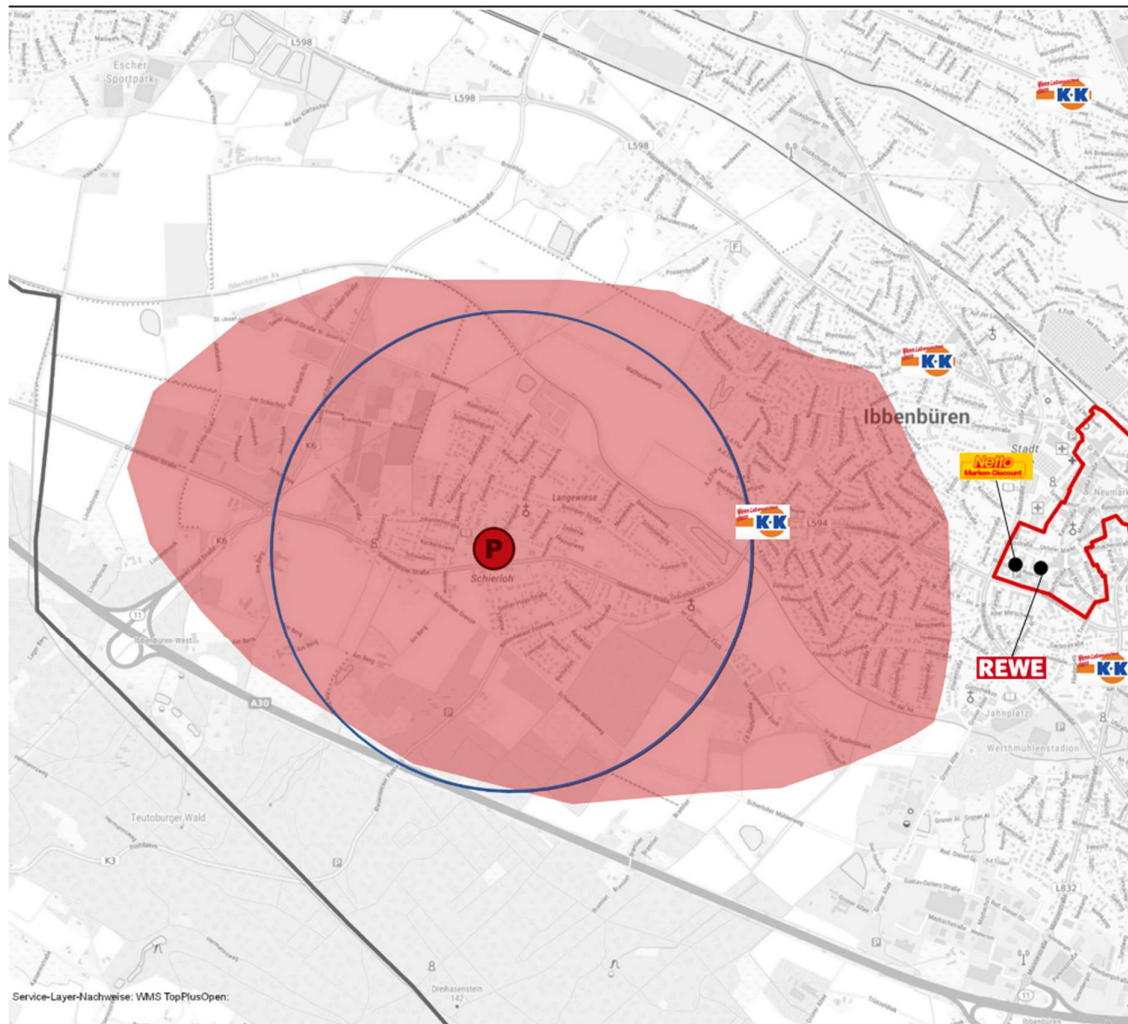
Der Lidl-Markt in Schierloh fungiert für diesen Ortsteil als wesentlicher Nahversorger. Darüber hinaus kann auch die im westlichen Kernstadtgebiet lebende Bevölkerung den Lidl-Markt in kurzer Fahrzeit erreichen, sodass dieser Siedlungsbereich ebenfalls dem Einzugsgebiet zuzuordnen ist.

² Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Das Bevölkerungspotenzial beläuft sich damit auf rd. 7.415 Einwohner³

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Lidl-Marktes



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Einzugsgebiet
-  1.000 Meter Radius
-  Zentrale Versorgungsbereiche

N
0 125 250 500 Meter
Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE-Darstellung 2021

³ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, GfK, Stand: 31.12.2019

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Darüber hinaus sind aufgrund der guten Erreichbarkeit begrenzte Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich nicht festzulegenden Bereich zu erwarten.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),⁴ gewichtet mit der stadtsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in einem Siedlungsbereich verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet liegt bei 94,0 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0⁵.

Damit ergibt sich für Ibbenbüren ein Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.699 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 20,0 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Für den Lidl-Markt ist eine Erweiterung um rd. 200 m² Verkaufsfläche geplant.

⁴ Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2020 (auf Basis des Marktvolumens 2019)

⁵ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2020, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Lidl-Filiale in Deutschland ca. 6,7 Mio. €. Somit erreicht Lidl bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 910 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 7.420 € je m² Verkaufsfläche.⁶

Unter Berücksichtigung der Standortqualität und der Wettbewerbssituation wird für die bestehende Lidl-Filiale ein Umsatz von rd. **6,0 Mio. €** prognostiziert. Die entspricht einer Flächenleistung von 7.500 €/ m² Verkaufsfläche, was deutlich über dem Filialdurchschnitt liegt. Davon entfallen rd. 5,0 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und weitere rd. 1,0 Mio. € auf die sonstigen Sortimente, wobei es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren handelt.

Da die **Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes** häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um knapp 200 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultiert. Demgemäß wird im Folgenden unterstellt, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung ein **Umsatz von max. 7,0 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Somit wird ein jährlicher **Mehrumsatz von max. 1,0 Mio. € prognostiziert**. Obwohl die Flächenleistung dann rd. 6 % unter dem Filialnetzdurchschnitt liegen wird, wird dem Lidl-Markt damit eine überdurchschnittliche Umsatzleistung unterstellt.

⁶ Quelle: Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2020/ 2021

Abbildung 7: Umsatzerwartung des Lidl-Marktes

Umsatzherkunft	Umsatz vor Erweiterung	Umsatz nach Erweiterung	Veränderung
	in Mio. €	in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	5,0	5,9	+ 0,9
Nonfood-Sortimente	1,0	1,1	+0,1
Summe	6,0	7,0	1,0

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind für das Planvorhaben aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Dabei ist die Vergrößerung um rd. 200 m² als vergleichsweise gering einzustufen.
- Der zu erweiternde Lebensmittelmarkt ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Im Standortumfeld besteht eine ausgeprägte Wettbewerbssituation, die eine höhere Umsatzleistung des Planvorhabens limitiert.
- Die Stadt Ibbenbüren weist im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf

Der gewählte Untersuchungsansatz eines um insgesamt etwa 1,0 Mio. € steigenden Umsatzes ist damit als „**Worst-Case-Betrachtung**“ anzusehen.

5.3 Umsatzherkunft des Planvorhabens

Mit Kunden aus dem zuvor definierten Einzugsgebiet werden ca. 88 % des Umsatzes erwirtschaftet. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von 5,2 Mio. € und damit einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 26 %. Die diffusen Kaufkraftzuflüsse belaufen sich auf 0,7 Mio. € und entsprechen rd. 12 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes bzw. 10 % des prognostizierten Gesamtumsatzes von 7,0 Mio. €.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

Abbildung 8: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Erweiterung

Umsatzherkunft	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraft-bindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet (Schierloh, südwestliche Kernstadt)	5,2	88	20,0	26
Diffuse Zuflüsse	0,7	12	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	5,9	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	1,1	./.	./.	./.
Summe	7,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Marktanteile das Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet erreichen wird.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Erweiterungsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁷

Im Falle der geplanten Erweiterung des Lidl-Discountmarktes in Ibbenbüren am Standort Gravenhorster Straße ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 1,0 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 0,8 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den sonstigen Sortimenten (Aktionswaren) wird voraussichtlich ein Umsatz von rd. 0,2 Mio. € erzielt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Lidl-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel(-discount)märkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

⁷ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die Lidl-Erweiterung zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Ibbenbüren und den Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Damit stehen das Hauptzentrum und die in der Kernstadt vorhandenen Nahversorgungsstandorte im Mittelpunkt, da diese die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte darstellen. Dahingegen sind die Nahversorgungszentren und -standorte in den Stadtteilen Dickenberg, Püsselbüren und Laggenbeck überwiegend auf die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung ausgerichtet, sodass die dortigen Lebensmittelmärkte allenfalls marginal von der Realisierung des Planvorhabens tangiert werden.

Für das Hauptzentrum belaufen sich die Umverteilungen auf rd. 0,3 Mio. €. Dies entspricht einer niedrigen Umverteilungsquote von 3 %. Dabei wird der Netto-Markt etwas höhere Umsatzverluste hinzunehmen haben werden als der Rewe-Markt, wobei sich auf einzelbetrieblicher Ebene Umverteilungsquoten von deutlich weniger als 10 % ergeben.

Gegenüber den sonstigen Nahversorgungsstandorten summieren sich die Umverteilungen auf rd. 0,6 Mio. €.

Für den nächstgelegenen K+K-Markt, dessen Einzugsgebiet sich wesentlich mit dem des Lidl-Marktes deckt, resultiert die prognostizierte Umverteilung von ca. 0,2 Mio. € in eine Umverteilungsquote von 5 % des derzeitigen Umsatzes, was nicht als betriebsgefährdend einzustufen ist.

Für den Standort Münsterstraße bzw. Am Heidenturm ist eine Umverteilung von ca. 0,4 Mio. € zu prognostizieren, wovon der weit überwiegende Anteil gegenüber dem Aldi-Markt umzuverteilen ist. Bei beiden Betrieben liegt die Umverteilung bei max. 5 %, sodass auch hier keine Größenordnungen erreicht werden, die die wirtschaftliche Rentabilität infrage stellen.

Für den Aldi-Markt in Püsselbüren als nächstgelegenen Wettbewerber in östlicher Richtung ist lediglich eine geringe Umverteilung von 0,1 Mio. € anzusetzen, da sich das Marktgebiet dieses Anbieters nur begrenzt mit dem des Lidl-Marktes überschneidet.

Für die weiter entfernt gelegenen Wettbewerber sind allenfalls marginale Umsatzverluste zu erwarten.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Abbildung 9: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
Hauptzentrum Innenstadt	9,8	0,3	3
Nahversorgungszentrum Dickenberg	4,5	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Laggenbeck	4,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Püsselbüren	10,1	0,1	1
Fachmarktstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Str.	20,0	(*)	(*)
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck	11,6	(*)	(*)
Sonstige Nahversorgungsstandorte in Ibbenbüren	40,9	0,6	2
Untersuchungsraum gesamt	101,1	1,0	1

(*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Aufgrund der geringen zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebietes können negative Auswirkungen auf die Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der dortigen zentralen Versorgungsbereiche ist somit nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient der Festigung der Versorgungsstrukturen für die örtliche Bevölkerung und stellt einen nahversorgungsbezogenen Standort in der südlichen Kernstadt dar.

6.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines Lidl-Marktes

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁸ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe

⁸ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Ibbenbüren sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Durch die geplante Lidl-Erweiterung werden vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen und den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Ibbenbüren wird durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt. Das Hauptzentrum Innenstadt verfügt über ein eigenes Nahversorgungsangebot. Das Marktgebiet des Lidl-Marktes weist nur zum Teil Überschneidungen mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten auf. Gleichzeitig stellt der Projektstandort die wohnungsnaher Versorgung in Schierloh sicher.
- Die Umverteilungsquoten liegen standortbezogen durchweg bei unter 5 %, auch auf einzelbetrieblicher Ebene verbleiben die Wettbewerbseffekte bei deutlich unter 10 % des Umsatzes. Damit erreichen die Umsatzumverteilungen keine betriebsgefährdenden Dimensionen. Die betroffenen Wettbewerber werden auch nach Realisierung der Erweiterung die Nahversorgung sicherstellen können.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarstädte und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen.
- Für die sonstigen Sortimente / Non-Food-Sortimente, für die eine Umsatzsteigerung von ca. 0,1 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmitteldiscountmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da im Falle der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Ibbenbüren und den Nachbarkommunen aufgrund der relativ geringen maximalen Umsatzsteigerungen abzuleiten sind.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
 Zentrenrelevant sind
 - die Sortimente gemäß Anlage 1 und

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomeration

Gemäß Ziel 6.5-8 LEP NRW liegt eine Einzelhandelsagglomeration grundsätzlich dann vor, wenn „mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen (...) ausgehen oder ausgehen können.“

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

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ Ziel 6.5-2: Standort in zentralem Versorgungsbereich

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Als erste von drei zugleich zu erfüllenden Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der „Nahversorgungsausnahme“ ist nachzuweisen, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Dabei kommen städtebauliche Gründe nur in Frage, wenn es in zumutbarer Nähe zum Standort des Planvorhabens einen zentralen Versorgungsbereich gibt. Dann ist zu prüfen, ob dieser eine geeignete Alternativfläche bietet.

Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem dieser zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Hierbei ist allerdings auch auf die Zahl der zu versorgenden Einwohner im Verflechtungsraum abzustellen.

Liegt der nächste zentrale Versorgungsbereich in so großer Entfernung, dass er zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Umfeld des Planvorhabens nicht in Frage kommt, kann die Inanspruchnahme siedlungsstrukturell begründet werden.

Bei dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um die Innenstadt Ibbenbüren („Hauptzentrum“) in einer Entfernung von rd. 2,5 km (Luftlinie). Aufgrund der Distanz des Planstandortes zu diesem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich sind somit siedlungsstrukturelle Gründe anzuführen, die gegen eine Integration in einen zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Das vom Lidl-Markt rund 2,7 km (Luftlinie) entfernt gelegenen Nahversorgungszentrum Püsselbüren kommt aufgrund dieser Distanz ebenfalls nicht mehr in Frage.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ist dem Lidl-Markt als Nahversorgungsstandort mit Blick auf die Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen eine entsprechende Nahversorgungsfunktion zugewiesen worden („Entwicklungsstandort Nahversorgung“). Einem solchen Standort soll die Möglichkeit zur „verträglichen (Weiter-)Entwicklung“ bzw. zur „Neuausrichtung“ und „Beibehaltung marktfähiger Formate“ gegeben werden. Damit wird zugleich ihre besondere Bedeutung für die flächendeckende Nahversorgung auch mit unterschiedlichen Betreiberformaten (vor allem Supermarkt, Discounter) betont. Der Lidl-Markt soll die wohnortnahe Versorgung in Schierloh und in der südwestlichen Kernstadt auch in Ergänzung und als Alternative zu den im selben Gebiet vorhandenen sonstigen Lebensmittelmärkten sicherstellen. Dabei nimmt der Lidl-Markt eine integrierte Lage ein. Neben der guten fußläufigen Anbindung für die Einwohner in Schierloh besteht über die Haltestelle Johannesstraße Anbindung an den ÖPNV.

Als zweite von drei zugleich zu erfüllenden Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der „Nahversorgungsausnahme“ ist weiterhin nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Dabei kann in Anlehnung an das zuvor ermittelte Einzugsgebiet von folgenden Überlegungen ausgegangen werden:

Im 1.000-Meter Radius um den zu erweiternden Lidl-Standort besteht gegenwärtig ein Bevölkerungspotenzial von 2.633 Einwohnern.⁹ Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 7,1 Mio. €. Damit werden der Stadtteil Schierloh und der westliche Rand der Kernstadt Ibbenbüren abgedeckt. Die Distanz zwischen dem K+K-Supermarkt (Brockwiesenstraße 3) am westlichen Kernstadtrand und dem Lidl-Markt beträgt rd. 1 km, sodass dieser Anbieter auf der Grenze des im Kern vom Lidl-Markt zu versorgenden Gebietes liegt. In diesem Raum ist der Lidl-Markt der einzige Discounter. Der K+K-Markt wird im Einzelhandelskonzept lediglich als „Nahversorgungsstandort mit Arrondierungsmöglichkeiten“ eingestuft, womit nur geringfügige Erweiterungen gemeint sind.

Aufgrund der Versorgungsfunktion im somit abgegrenzten Nahbereich erscheint es vertretbar, dass die dort vorhandene nahversorgungsrelevante Kaufkraft ein höheres Gewicht für die Ermittlung der Nahversorgungsfunktion des Lidl-Marktes erhält als die „Abschöpfungsquote“ (Verhältnis Umsatz zu Kaufkraft) von 35 %, die im LEP bzw. im Einzelhandelserlass als Indiz vorgeschlagen werden.

Weiterhin ist aber auch die Versorgungsbedeutung des Lidl-Marktes insbesondere für die östlich an den Nahbereich angrenzende Siedlungsbereiche zu berücksichtigen, die in 500 bis 1.000 Meter Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt leben, wo sie alternativ auch einen Rewe-Supermarkt und einen Netto-Markt erreichen können. Nach Auffassung der BBE kann dieses Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Überschneidungsbereich zwischen mehreren fußläufigen Nahbereichen um vorhandene Standorte auch zu einem Teil dem Lidl-Markt zugeordnet werden.

Zusätzlich kann im Ergebnis erster Abstimmungsgespräche mit der Stadt Ibbenbüren, der Bezirksregierung und der Industrie- und Handelskammer Münster berücksichtigt werden, dass die Bevölkerung bereits in den nächsten Jahren um mindestens rd. 1,5 % wachsen wird.

Somit ergibt sich:

Unter der Annahme, dass

- im 1.000-Meter-Radius aktuell 2.633 Ew. bzw. bei pauschal + 1,5 % Zuwachs bis 2024 dann **2.672 Ew.** leben, sowie
- im Radius bis 1.500 weitere 2.653 Ew. bzw. bei ebenso pauschal + 1,5 % Zuwachs bis 2024 dann **2.693 Ew.** leben,
- die nahversorgungsrelevante Kaufkraft 2.699 €/Kopf beträgt (94 % Kaufkraftniveau gemessen am Bundesdurchschnitt 2.871 €/Kopf)
- die Kaufkraft im **1.000-Meter-Radius zu 50 %** „abgeschöpft“ werden kann

⁹ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, GfK, Stand: 31.12.2019

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

- die Kaufkraft im Radius **zwischen 1.000 und 1.500 Meter zu 35 %** „abgeschöpft“ werden kann
- der erweiterte Lidl-Markt 900 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (von insgesamt 1.000 m²) hat
- die **Flächenleistung 6.700 €/m²** beträgt, vom erweiterten Markt ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von 6,03 Mio. € erzielt wird

liegt der nahversorgungsrelevante Umsatz (6,03 Mio. €) des erweiterten Lidl-Marktes unter dem entsprechend ermittelten „abschöpfbaren“ Kaufkraftpotenzial von 6,09 Mio. €, sodass das Vorhaben im Sinne von LEP 6.5-2 der Nahversorgung dient.

Als dritte von drei zugleich zu erfüllenden Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der „Nahversorgungsausnahme“ ist schließlich nachzuweisen, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dieser Nachweis wurde zuvor geführt und entsprechend erläutert – siehe auch den nachfolgenden Punkt.

■ Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben aufgrund der geringen zu erwartenden Umverteilungsquoten von unter 5 % keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben gewahrt.

■ Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomeration

Beim Planstandort handelt es sich um eine räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Backshop), sodass er als „Agglomeration“ eingestuft werden kann. Da es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist das Agglomerationsverbot von der planenden Kommune zu beachten.

Da es sich um einen Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) handelt, hat die Stadt Ibbenbüren in diesem Fall die Pflicht, der „Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung“ der bestehenden Einzelhandelsagglomeration „entgegenzuwirken“. Ihr wird eine Handlungspflicht auferlegt, nicht jedoch eine bestimmte Planung verboten.

Wann und in welcher Form die planende Kommune dabei ihrer Pflicht des „Entgegenwirkens“ nachkommt, ist ihr weitgehend selbst überlassen. Die Stadt Ibbenbüren verfolgt mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2016) sowie der darauf aufbauenden Bauleitplanung das Ziel, die Versorgungsfunktion des Standortes zu bestimmen und festzulegen. Einzelhandelsnutzungen sind hinsichtlich ihrer Dimension und Sortimente bereits im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122 „Johannesstraße“ so weitgehend konkretisiert worden, dass eine ungewollte bzw. unkontrollierte Veränderung ausgeschlossen ist. Mit der nun vorgesehenen Anpassung zur Ermöglichung der Umwandlung von Lagerflächen des Lidl-Marktes in Verkaufsflächen trägt die Stadt der aktuellen Marktentwicklung Rechnung

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

ohne den Charakter des Marktes als „Nahversorger“ zu verändern. Weder ändern sich die zulässigen Sortimente noch die Positionierung des Standortes im Wettbewerb.

Soweit es sich bei dem Standort bereits um eine Agglomeration handelt, entfällt die Möglichkeit, auf deren „Entstehung“ noch Einfluss zu nehmen. Von einer „Verfestigung“ kann aus fachlicher Sicht keine Rede sein, weil die Veränderung lediglich innerhalb eines der drei Betriebe stattfindet und keine strukturelle Veränderung erfolgt, insbesondere keine zusätzliche bauliche Verbindung zwischen den Betrieben entsteht und keine grundsätzlich neuen Angebote geschaffen werden. Auch wenn durch die Lagerauflösung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgt, kann diese wohl nicht als Verstoß gegen die Pflicht zum „Entgegenwirken“ bewertet werden. Eine vergleichbar geringe Erweiterung könnte im Fall der Anwendbarkeit von Ziel 6.5-7 LEP NRW in diesem Fall wohl noch als „geringfügige Erweiterung“ akzeptiert werden.

Es konnte zudem nachgewiesen werden, dass von dem Standort und der beabsichtigten Planung keine raumordnerischen Auswirkungen ausgehen.

Dem der planenden Kommune auferlegten „Entgegenwirken“ und der damit beabsichtigten Einflussnahme der für die Regionalplanung zuständigen Bezirksregierung sollte nach Auffassung der BBE mit der verfolgten Planung hinreichend entsprochen werden.

6.4 Einordnung des Vorhabens in den Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland formuliert auf regionaler Ebene Ziele und Grundsätze für den Umgang mit dem großflächigen Einzelhandel. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- 10.2 Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.
- 10.3 Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Für den Grundsatz 10 können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

- Grundsatz 10.2: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Planvorhaben weder für zentrale Versorgungsbereiche noch für wohnungsnaher Versorgungsstandorte Umverteilungen auslöst, die sich negativ auf die zugewiesenen Versorgungsfunktionen auswirken.
- Grundsatz 10.3: Das Erweiterungsvorhaben löst Umsatzumverteilungen aus, die keine Betriebsaufgaben relevanter Wettbewerber nach sich ziehen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung sind damit auszuschließen.

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- 4.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, der im Regionalplan als ASB ausgewiesen ist. Das Ziel 4 wird ebenfalls von dem Planvorhaben erfüllt.

6.5 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren

Der Projektstandort ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren dem Entwicklungsstandort der Nahversorgung Gravenhorster Straße zugeordnet (siehe Abbildung 14).

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

Abbildung 10: Nahversorgungsstandort Gravenhorster Straße



Quelle: BBE Münster, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016

Folgende Ziele und Empfehlungen werden für diese Standortkategorie im kommunalen Einzelhandelskonzept formuliert:

- 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

Die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens konnte im Rahmen der Auswirkungsanalyse aufgezeigt werden. Weder Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen noch an den sonstigen Nahversorgungsstandorten werden in einem so hohen Maße von Umverteilungen betroffen sein, dass daraus Betriebsaufgaben resultieren. Das Vorhaben entspricht somit den standortbezogenen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

7 Fazit

- Die an der Gravenhorster Straße in der Stadt Ibbenbüren ansässige Lidl-Filiale soll von 800 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen (min. 90 % der Verkaufsfläche).
- Der Standortbereich befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 122 „Johannesstraße“, der die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zu prüfen, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche oder die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Ibbenbüren und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgewiesenen Entwicklungsstandortes der Nahversorgung Gravenhorster Straße, der die wohnungsnah Versorgung im Ortsteil Schierloh sicherstellt.
- Die Wettbewerbssituation wird im Wesentlichen von dem K+K-Markt an der Brockradener Straße, den Lebensmittelmärkten Netto und Rewe im Hauptzentrum sowie den Nahversorgern K+K und Aldi am Nahversorgungsstandort Münsterstraße bestimmt.
In der nördlichen Kernstadt kommt dem Verbrauchermarkt Marktkauf im Gewerbegebiet eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Entlang der Rheiner Straße/ Osnabrücker Straße sind mit Aldi, Lidl und K+K weitere Nahversorgungsstandorte vorzufinden. Auch in den Ortsteilen Dickenberg, Laggenbeck und Püsselbüren sind eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden.
- Nach den BBE-Prognoseberechnungen wird der erweiterte Lidl-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 7,0 Mio. € erreichen. Dies entspricht einem Mehrumsatz von 1,0 Mio. €. Das Planvorhaben erreicht somit einen überdurchschnittlichen Umsatz im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes.
- Das Einzugsgebiet umfasst den Nahbereich in Schierloh sowie den angrenzenden Kernstadtbereich. Das Bevölkerungspotenzial beläuft sich auf ca. 7.400 Einwohner mit einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 20,0 Mio. €. Davon wird der Lidl-Markt rd. 26 % binden können und einen Umsatz von 5,2 Mio. € generieren können. Zusätzlich sind diffuse Kaufkraftzuflüsse in Höhe von max. 0,7 Mio. € zu berücksichtigen, die im Wesentlichen aus der Nähe zur Kernstadt, der guten Erreichbarkeit über die Gravenhorster Straße und der Verbundwirkung mit Getränke Hoffmann resultieren.
- Die standortbezogenen Wettbewerbswirkungen liegen bei durchweg unter 5 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes. Damit werden keinesfalls betriebsgefährdende Größenordnungen erreicht. Städtebaulich negative Auswirkungen sind damit auszuschließen.

Auswirkungsanalyse Lidl-Erweiterung in Ibbenbüren, Gravenhorster Straße

- Das Planvorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung hinsichtlich der Lage im ASB und der Wahrung des Beeinträchtigungsgebotes. Aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials im Nahbereich dient die Bauleitplanung schließlich nur dann der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wenn dem Standort eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion nicht nur für Schierloh, sondern auch für den südwestlichen Kernstadtbereich zugesprochen wird. Dies ist mit Blick auf die dort vorhandenen Angebotsstrukturen aus Gutachtersicht grundsätzlich zu vertreten. Der Standort wurde unter Würdigung seiner Versorgungsbedeutung im Einzelhandelskonzept als „Entwicklungsstandort Nahversorgung“ eingestuft.
 - Der Verpflichtung, dem Entstehen, der Verfestigung oder Erweiterung einer Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken, wird nach Auffassung der BBE-Gutachter entsprochen.
 - Das Vorhaben entspricht den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren für den Nahversorgungsstandort Gravenhorster Straße.
-

Köln, im Oktober 2021

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Marjan Grünbauer

i. V. Jörg Lehnerdt