

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des K+K Lebensmittelmarktes am Standort „Brockwiesenstraße 1“ in der Stadt Ibbenbüren

für die

K+K Klaas & Kock B.V. & Co. KG
Hans-Klaas-Str. 1
48599 Gronau

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 163
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@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

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	4
2	Makrostandort	6
3	Mikrostandort	10
4	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	12
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	17
6	Auswirkungsanalyse.....	20
6.1	Umsatzleistung des Planvorhabens	20
6.2	Umsatzumverteilungseffekte	23
6.3	Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines K+K-Marktes	26
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	28
6.5	Einordnung des Vorhabens in den Regionalplan Münsterland	34
6.6	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren	35
7	Fazit	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionales Umfeld und verkehrliche Erreichbarkeit.....	6
Abbildung 2:	Zentrenstruktur.....	8
Abbildung 3:	Zentrenstruktur.....	9
Abbildung 4:	Mikrostandort	10
Abbildung 5:	Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)	14
Abbildung 6:	Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum (= Ibbenbüren).....	15
Abbildung 7:	Einzugsgebiet des K+K-Marktes	18
Abbildung 8:	Umsatzerwartung des K+K-Marktes.....	22
Abbildung 9:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	25
Abbildung 10:	Regionalplan	28
Abbildung 11:	„Wohnortnaher“ Bereich gem. Ziel 6.5.2 LEP NRW	32
Abbildung 12:	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in den funktional zuzuordnenden Wohngebieten.....	33
Abbildung 13:	Nahversorgungsstandort Brockwiesenstraße	35

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Betreiber plant, den am Standort „Brockwiesenstraße 1“ ansässigen K+K Supermarkt neu aufzustellen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung von heute rd. 1.000 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.350 m² Verkaufsfläche geplant.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „In den Brockwiesen“, der die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf max. 1.000 m² begrenzt. Zugelassen sind ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit max. 200 m² Verkaufsfläche.

Die angestrebte Verkaufsflächenentwicklung macht somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wird eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich, mit der zu prüfen ist, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Ibbenbüren und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können.

Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, muss darüber hinaus aufgezeigt werden, ob die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) vereinbar ist.

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

Hierbei wird auf eine im Juli 2018 zu dem Planvorhaben erarbeitete Auswirkungsanalyse zurückgegriffen, die umfassend aktualisiert und fortgeschrieben wird.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in Ibbenbüren sowie den nächstgelegenen relevanten Versorgungsstandorten im Umland. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung strukturprägender Lebensmittel- und Drogeriemärkte bzw. ergänzender projektrelevanter Wettbewerber im Untersuchungsgebiet.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe/Sortimente unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren; soziodemografische Kennzahlen).

Die Prognose der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

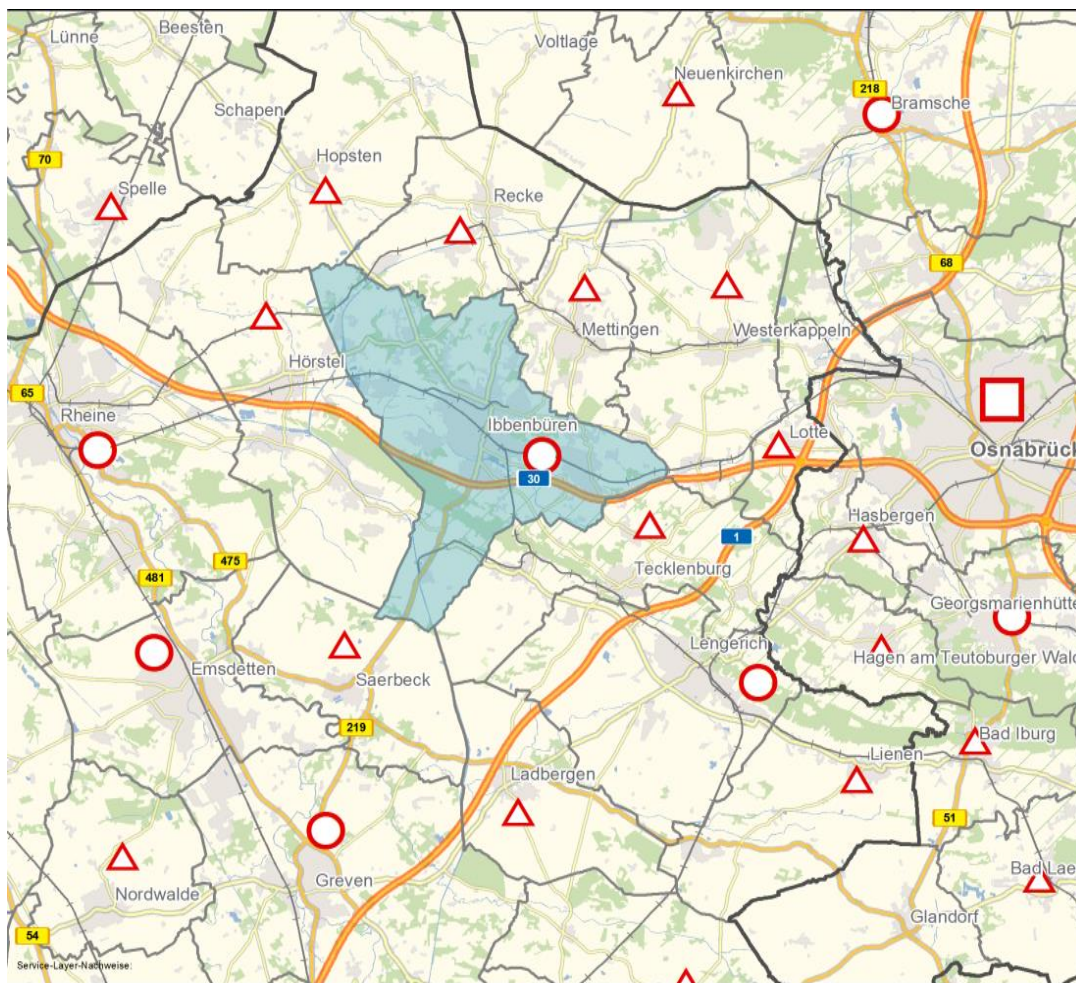
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Bekleidung / Schuhe, Bau- und Gartenbedarf) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

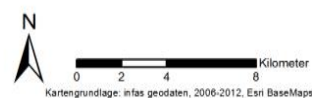
Die Stadt Ibbenbüren liegt im Norden von Nordrhein-Westfalen in der Region Tecklenburger Land und ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Steinfurt. Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinden Hopsten, Recke und Mettingen, im Osten die Gemeinde Westerkappeln, im Süden die Stadt Tecklenburg und die Gemeinde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

Abbildung 1: Regionales Umfeld und verkehrliche Erreichbarkeit



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- △ Unterzentrum



Quelle: BBE-Darstellung 2023

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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

Bevölkerungsdaten

Neben der Kernstadt ist die Stadt Ibbenbüren in acht weitere Stadtteile untergliedert. Der Projektstandort befindet sich im westlichen Kernstadtbereich, in dem mit insgesamt rd. 24.700 Einwohnern inzwischen etwa 45 % der Gesamtbevölkerung leben.

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 hat sich die Bevölkerung der Stadt Ibbenbüren positiv entwickelt und weist ein Wachstum von ca. 2,5 % auf. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung im Kreis Steinfurt um ca. 3,8 % und im Land NRW um ca. 2,2 % gewachsen.²

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung gehen die aktuellen Prognosen des statistischen Landesamtes NRW für die Stadt Ibbenbüren bis zum Jahr 2030 von einer nahezu konstanten Einwohnerzahl aus (Stadt Ibbenbüren: - 0,3 % zum Vergleich: NRW - 0,2 %).³ Demgegenüber rechnet die Stadt kurz- und mittelfristig mit einem weiter anhaltenden, wenn auch abgeschwächten Bevölkerungswachstum.

Erreichbarkeit und Verkehr

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

Es besteht Anschluss an den Regionalbahnverkehr der Deutschen Bahn an der Strecke Löhne-Rheine. Haltepunkte bestehen in der Kernstadt sowie in Esch und Laggenbeck. 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.

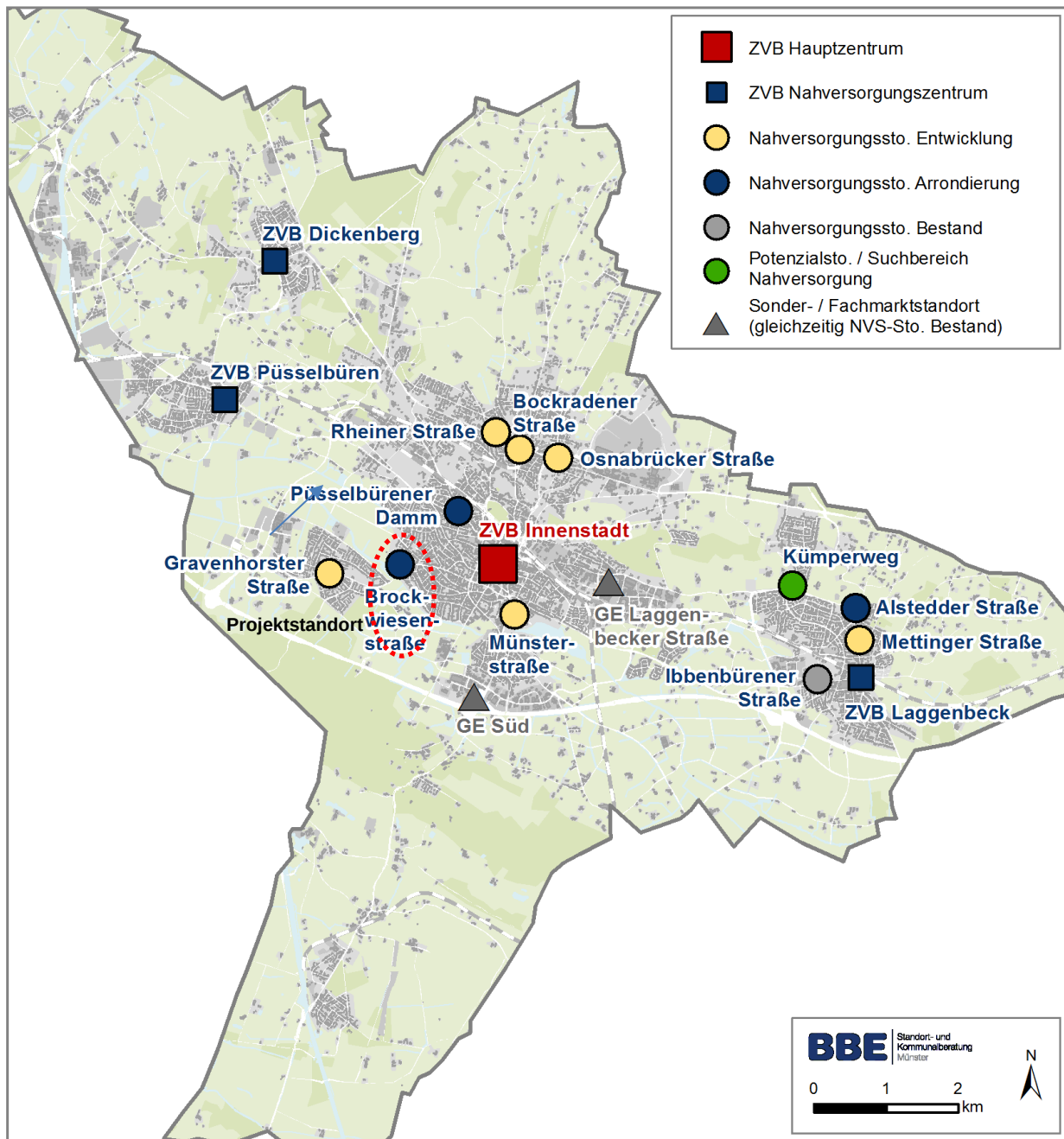
² Quelle: IT.NRW; Stand zum 31.12.2011 bzw. 31.12.2021; eigene Berechnungen

³ Quelle: IT.NRW; Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2021 bis 2050; eigene Berechnungen

Einzelhandelsstrukturen

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

Abbildung 2: Zentrenstruktur

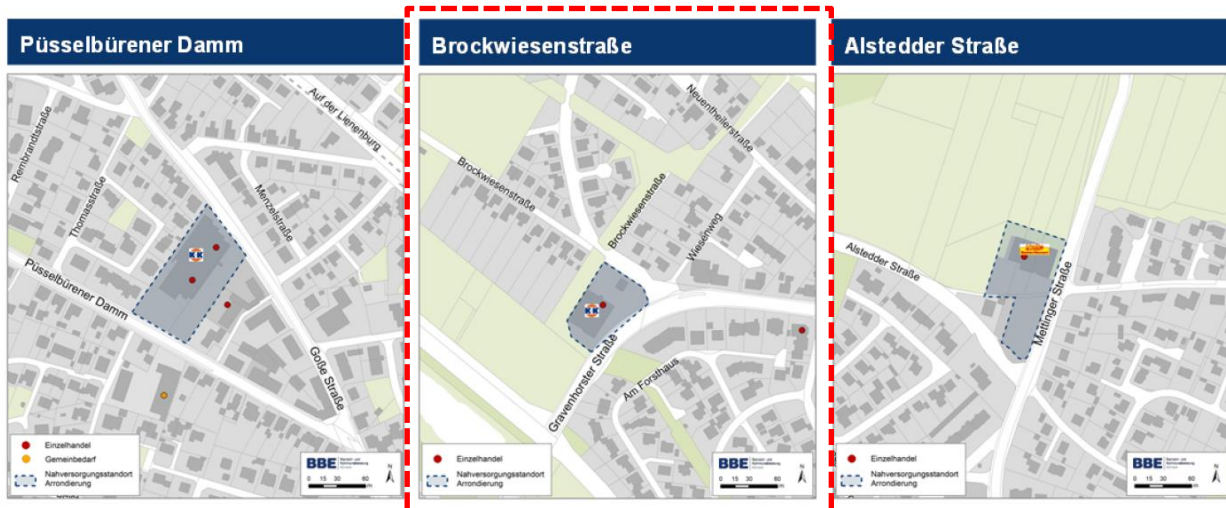


Quelle: BBE Münster, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Im Einzelhandelskonzept wird der zu erweiternde K+K-Supermarkt als „solitärer Nahversorgungsstandort mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere im südwestlichen Kernstadtgebiet“⁴ aufgeführt.

Abbildung 3: Zentrenstruktur



Quelle: BBE Münster, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016; S. 112

Aufgrund seiner hohen Versorgungsbedeutung als integrierter Lebensmittelmarkt ist der Standortbereich daher auch als „Nahversorgungsstandort (Arrondierung)“ in das Standortkonzept der Stadt Ibbenbüren übernommen worden.

Für die Nahversorgungsstandorte der Arrondierung werden „folgende Zielvorstellungen definiert:

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes zum Erhalt einer flächendeckenden Nahversorgung
- Verträgliche Arrondierung / geringfügig Erweiterungen (kleinflächige Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker o.ä.)⁵

⁴ Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren (2016); S. 59

⁵ Ebd.; S. 111

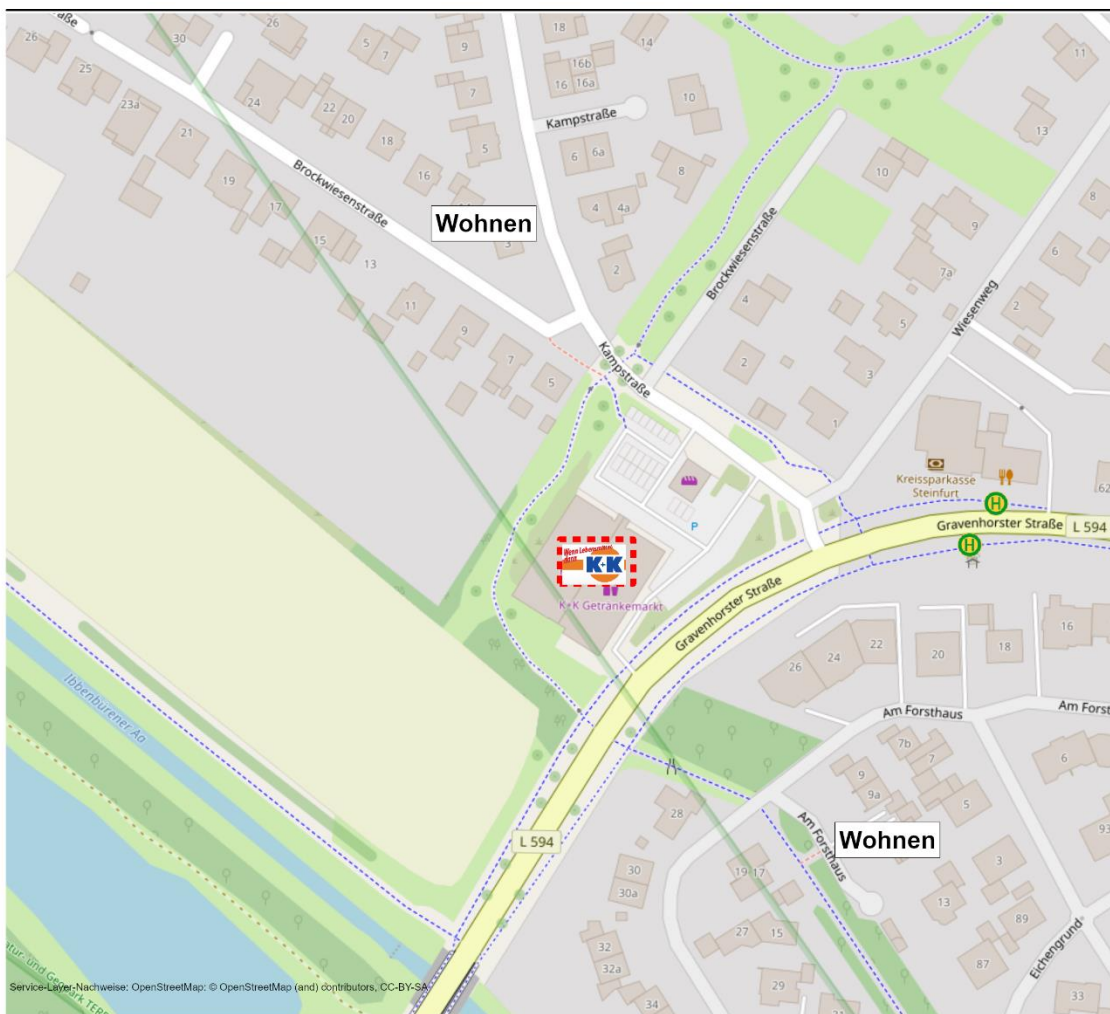
3 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt, unmittelbar an der Grenze zum Ortsteil Schierloh.

Das direkte Standortumfeld wird von Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus sind kleinere Nutzungen an der Gravenhorster Straße vorhanden, wie etwa eine Apotheke, Arztpraxen und Gastronomiebetriebe.

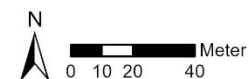
Abbildung 4: Mikrostandort



Mikrostandort



Projektstandort



Kartengrundlage: Naxiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2023

Verkehrliche Situation

Die Zufahrt zum Untersuchungsgrundstück erfolgt über die Brockwiesenstraße bzw. Gravenhorster Straße. Die Gravenhorster Straße ist Teil der West-Ost-Achse im südlichen Stadtgebiet und führt von Schierloh über die Kernstadt zum östlich gelegenen Stadtteil Laggenbeck.

Etwa 100 Meter östlich des Projektstandortes befindet sich die Bushaltestelle „Brockwiesenstraße“. Dort verkehrt zwischen 8 und 18 Uhr nahezu stündlich die Linie 230 zum Busbahnhof Ibbenbüren.

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des K+K-Marktes an der Brockwiesenstraße 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 K+K-Marktes wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße von der Erweiterung des Supermarktes 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. einen Kilometer vom Projektstandort entfernt. 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 vorzufinden. Insgesamt wird der Einzelhandel im Hauptzentrum stark von Bekleidungsanbietern geprägt, wie u.a. H&M, C&A, Modenhaus Löbbers etc.

Südöstlich des Hauptzentrums ist der **Nahversorgungsstandort Münsterstraße** vorzufinden. Neben einem K+K Supermarkt, der einen der nächstgelegenen Wettbewerber aus dem eigenen Filialnetz darstellt, ist dort ein moderner Aldi-Markt ansässig. Im Gebäude des Supermarktes sind darüber hinaus eine Bäckerei und ein Jysk-Einrichtungsfachmarkt ansässig. Die Lebensmittelmärkte übernehmen eine hohe Versorgungsbedeutung im südlichen Kernstadtgebiet.

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

Dabei stellt der K+K-Markt am Püsselbürener Damm den in nördlicher Richtung nächstgelegenen Wettbewerber dar, der auch zukünftig eine deutlich größere Verkaufsfläche aufweisen wird als der Erweiterungsstandort.

Im südwestlich angrenzenden Ortsteil Schierloh ist am **Nahversorgungsstandort Gravenhorster Straße** ein Lidl-Markt im Standortverbund mit Getränke Hoffmann und einer Bäckerei ansässig. Mit Satzungsbeschluss vom 09.12.2021⁶ ist dem Discounter zuletzt die Erweiterung auf bis zu 1.000 m² ermöglicht worden. Die Distanz zum Projektstandort liegt bei ca. 1,5 km. Der Standort ist vor allem für

⁶ Bebauungsplan Nr. 122 "Johannesstraße", 1. Änderung

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Einwohner aus dem Ortsteil Schierloh und aus der südwestliche Kernstadt gut zu erreichen und somit als wichtiger Wettbewerber zum Planvorhaben einzustufen. Ebenfalls im Stadtteil Schierloh ist am Riesenbecker Postweg der auf internationale Spezialitäten, Lebensmittel und Getränke spezialisierte Smak-Markt ansässig.

In der nördlichen Kernstadt sind in verkehrsgünstiger Lage die **Nahversorgungsstandorte Rheiner Straße, Bockradener Straße und Osnabrücker Straße** vorzufinden, die in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert und ertüchtigt worden sind. So sind die am Nahversorgungsstandort Rheiner Straße (ehemals) gelegenen Anbieter Aldi und K+K sowie der am Nahversorgungsstandort Bockradener Straße ansässige K+K-Supermarkt in einem komplexen Planungsprozess überplant und zusammengeführt worden. Im Ergebnis sind hierdurch an den beiden Nahversorgungsstandorten nun moderne Lebensmittelmärkte vorzufinden, die über marktgängige Verkaufsflächendimensionen verfügen (Aldi: rd. 1.050 m²; K+K: rd. 1.550 m²).

Am **Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße** ist ein Lidl-Markt ansässig, der 2020 abgerissen und unter Einbeziehung eines Nachbargrundstücks mit einer erweiterten Verkaufsfläche von nun rd. 1.000 m² wieder errichtet worden ist.

In **sonstiger Lage** befindet sich im östlichen Teilbereich der Kernstadt in gewerblich geprägter Lage an der Laggenbecker Straße ein Marktkauf SB-Warenhaus. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.000 m² stellt dieses den mit Abstand größten Lebensmittelmarkt in Ibbenbüren dar und wird als solches eine gesamtstädtische Ausstrahlung entfalten. Im Einzelhandelskonzept von Ibbenbüren ist der Standortbereich von Marktkauf, der von weiteren z.T. großformatigen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Hammer, Ibbenbürener Baumarkt) ergänzt wird, dem "**Sonder-/ Fachmarktstandort GE Laggenbecker Str.**" zugeordnet.

Püsselbüren

Das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Püsselbüren konzentriert sich auf die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum. Dieses umfasst im Wesentlichen den rd. 1.000 m² großen Aldi-Markt am Püsselbürener Damm sowie den nahegelegenen Supermarkt Markant. Das sonstige Angebot im Nahversorgungszentrum umfasst u.a. eine Apotheke und verschiedene Dienstleistungen (Friseur, Bank, Reisebüro). Die Lebensmittelmärkte sind vor allem auf die Versorgung des eigenen Ortsteils ausgerichtet.

Dickenberg

Im Ortsteil Dickenberg ist ebenfalls ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Nach Schließung des zentral gelegenen Edeka-Marktes ist dort kein größeres Nahversorgungsangebot mehr vorhanden gewesen. Vor diesem Hintergrund ist bereits 2017 ein Planungsprozess zur Ansiedlung eines Netto-Marktes mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche begonnen worden. Dieser ist im Herbst 2019 eröffnet worden und trägt nun wesentlich zur Nahversorgung der in Dickenberg lebenden Bevölkerung bei. Die Überschneidung mit dem Marktgebiet des Planvorhabens ist aufgrund der Entfernung und der Siedlungsstruktur als gering zu bewerten.

Abbildung 5: Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)



Wettbewerbssituation



Projektstandort



Zentrale Versorgungsbereiche



0 0,5 1 2 Kilometer

Kartengrundlage: Naxiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2023

Ortsteil Laggenbeck

Im Nahversorgungszentrum Laggenbeck fungiert der großflächige K+K Supermarkt an der Tecklenburger Straße als wesentlicher Nahversorger. Dieser Markt weist einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt auf. Das sonstige Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches wird von kleinteiligen Angeboten bestimmt, darunter Blumen, Apothekenwaren und Elektrowaren sowie einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind entlang der Mettinger Straße ein kleinflächiger Penny-Markt sowie ein moderner Netto-Markt vorzufinden. Darüber hinaus ist im westlichen Siedlungsbereich ein Aldi-Markt an der Ibbenbürener Straße ansässig.

Im Ortsteil Laggenbeck besteht somit ein umfangreiches Nahversorgungsangebot, bei dem auch aufgrund der Entfernung zum Projektstandort insgesamt nur von geringen Austauschbeziehungen zwischen den Kunden aus Laggenbeck und dem Projektstandort auszugehen ist.

Sonstige Angebotsstandorte

Außerhalb der Stadt Ibbenbüren verfügen die südlich angrenzenden Kommunen Hörstel und Tecklenburg über eigene Nahversorgungsstrukturen.

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

In Tecklenburg sind ebenfalls Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Hierbei hat der im Ortsteil Brochterbeck ansässige Edeka-Markt zuletzt seinen Standort kleinräumig verlagert und im Zuge dessen seine Verkaufsfläche verdoppelt. Mit Nahkauf im Hauptort Tecklenburg und einem Netto-Markt in Ledde bestehen auch in den weiteren Ortsteilen Nahversorgungsangebote.

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

Abbildung 6: Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum (= Ibbenbüren)

Standort/ Stadtteil ¹	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in Mio. €
Hauptzentrum Innenstadt (Rewe, Netto)	2.160	10,9
Nahversorgungszentrum Dickenberg (Netto)	1.100	5,0
Nahversorgungszentrum Laggenbeck (K+K)	1.000	4,2
Nahversorgungszentrum Püsselbüren (Aldi, Markant)	1.850	9,9
Nahversorgungsstandorte nördliche Kernstadt (K+K, Aldi, Lidl)	3.600	20,0
Nahversorgungsstandorte südliche Kernstadt (2x K+K, Aldi, Lidl)	5.465	27,9
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck (Aldi, Penny, Netto)	2.400	13,0
Sonstige Lage (Marktkauf; Smak/Schierloh)	5.245	23,0
Untersuchungsraum gesamt	22.820	113,9

¹ ohne Projektstandort
Quelle: BBE-Berechnungen 2023

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Insgesamt ist in der Stadt Ibbenbüren aufgrund der Ausstattung mit Lebensmittelmärkten eine ausgeprägte Wettbewerbssituation gegeben. Die nächstgelegenen Wettbewerber des zu erweiternden K+K-Supermarktes befinden sich an Nahversorgungsstandorten in Schierloh und der südlichen Kernstadt sowie in der Innenstadt von Ibbenbüren. Dabei fungieren insbesondere die Wettbewerber im eigenen K+K-Filialnetz an den Standorten Püsselbürener Damm und Münsterstraße als die wichtigsten Wettbewerber.

Dahingegen sind die Lebensmittelmärkte in den weiter entfernt gelegenen Ortsteilen Laggenbeck, Püsselbüren und Dickenberg vor allem auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet, sodass sich die Marktgebiete dieser Wettbewerber nur unwesentlich mit dem Marktgebiet des Planvorhabens überschneiden. Selbiges gilt für die Lebensmittelmärkte im nördlichen Stadtgebiet, die aufgrund der Entfernung zum Projektstandort nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen sind.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

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 der Vorhabenstandort eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe 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,⁷
- 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.

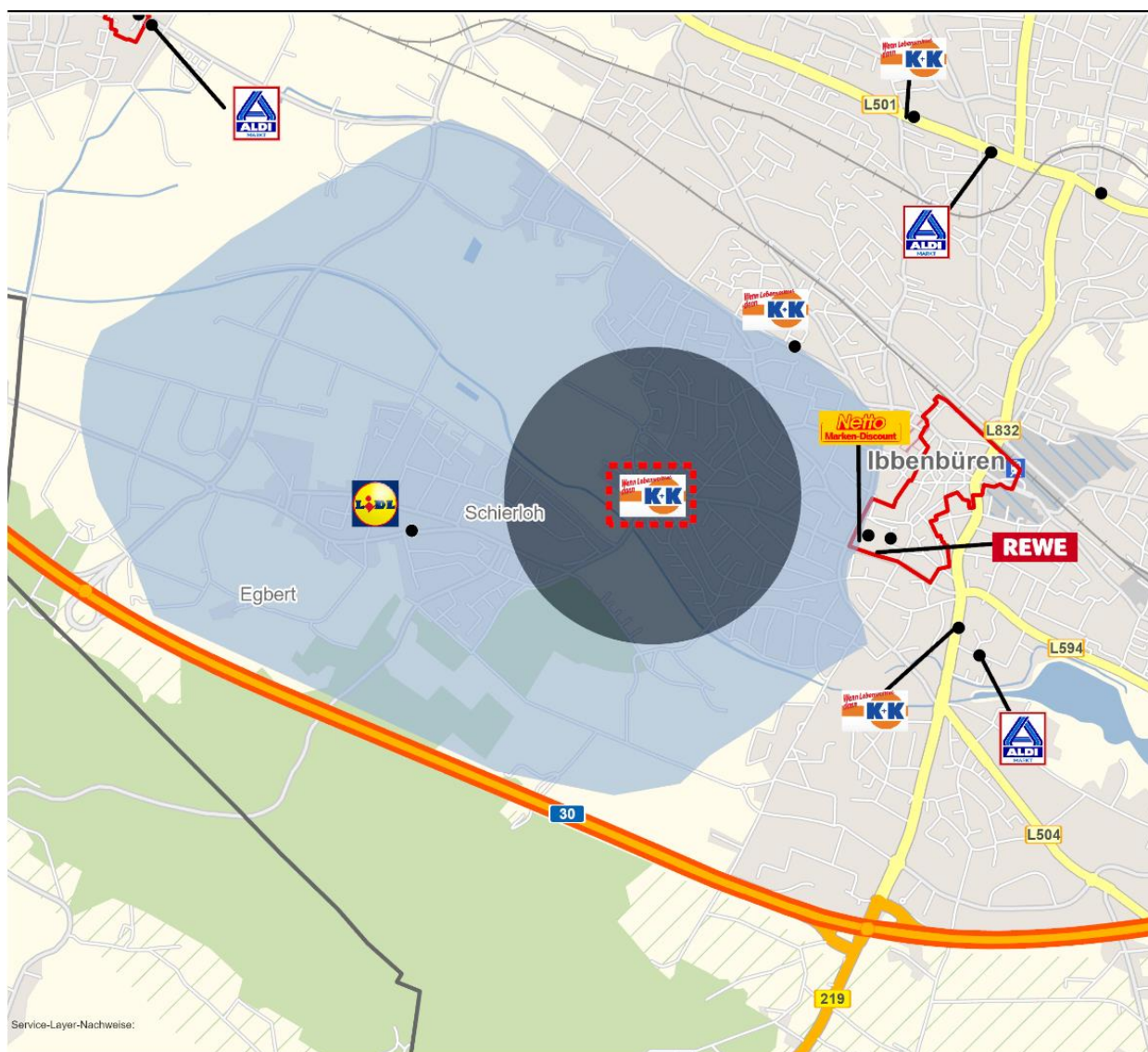
Das Einzugsgebiet konzentriert sich auf die südwestliche Kernstadt sowie den angrenzenden Stadtteil Schierloh, da der Lebensmittelmarkt im Übergangsbereich zwischen den Ortsteilen liegt. Seine höchste Marktdurchdringung wird der K+K-Markt hierbei in seinem unmittelbaren Standortumfeld erreichen, ausgedrückt in einem 700 Meter-Radius. In diesem als **Zone I** des **Einzugsgebiets** zu definierenden Bereich

⁷ 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).

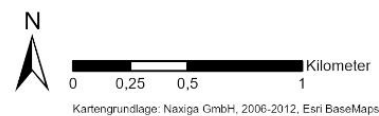
Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

leben aktuell rd. 3.550 Einwohner, die unter Berücksichtigung bereits konkreter und in der Umsetzung befindlicher Wohnbauentwicklungen⁸ auf knapp 3.900 Einwohner ansteigen werden.

Abbildung 7: Einzugsgebiet des K+K-Marktes



Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2023

⁸ v.a. am Wallheckenweg-West, wo derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von rd. 130 Wohneinheiten geschaffen werden.

Als **erweitertes Einzugsgebiet** der **Zone II** sind der übrige Bereich des Ortsteils Schierloh sowie der Kernstadtbereich östlich der Werthmühlenstraße bzw. Weststraße und südlich des Püsselbürener Damms abzugrenzen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerber nicht zu erwarten. Der Zone II können unter Berücksichtigung des Baugebiets "Schierloher Grenze"⁹ rd. 6.140 Einwohner zugerechnet werden, sodass ein Bevölkerungspotenzial von etwa 10.000 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet besteht.¹⁰

Darüber hinaus sind aufgrund der Bedeutung der Gravenhorster Straße 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. 3.105 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),¹¹ gewichtet mit der stadspezifischen 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 94,7 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0¹².

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von gut 29 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen auf das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) ca. 11 Mio. € und auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) ca. 18 Mio. €.

⁹ vgl. Bebauungsplan 145 „Schierloher Grenze“

¹⁰ Quelle: Einwohner nach Straßenabschnitten, GfK 2021

¹¹ Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2022

¹² Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2022, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzleistung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet, der Attraktivität des Planvorhabens sowie des ansprechbaren Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet werden die durch die geplante Neuaufstellung zu erwartenden maximalen (Mehr-)Umsätze prognostiziert ("Worst-Case"), die die Voraussetzung für die Prognose ausgelöster Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen bilden.

Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Im Geschäftsjahr 2018 hat sich die Netto-Flächenproduktivität innerhalb des K+K-Filialnetzes auf rd. 2.400 € je m² belaufen, was einer Flächenleistung von etwa 2.700 – 2.800 € brutto entspricht.¹³ Zum Vergleich: Im selben Zeitraum hat die Flächenleistung von Rewe und Edeka mit rd. 4.000 € je m² (Rewe) bzw. rd. 4.400 € je m² (Edeka) deutlich darüber gelegen.¹⁴
- Allerdings hat auch der Anbieter K+K in den vergangenen (Corona-)Jahren ein deutliches Umsatzplus von > 10 % verzeichnen können. Unter der Annahme, dass dieses vollumfänglich in eine gestiegene Flächenproduktivität umgesetzt werden konnte, wird sich die durchschnittliche Umsatzleistung je m² aktuell auf maximal 3.300 € (brutto) belaufen.
Auch wenn sich hierbei erhebliche Schwankungen bei den einzelnen K+K-Märkten ergeben bleibt festzuhalten, dass die von den K+K-Filialen erwirtschaftete Flächenleistung weiterhin deutlich unterhalb der von anderen Supermarktbetreibern rangiert.
- Beim Betriebstyp der Supermärkte ist ein anhaltender Trend zu größeren Verkaufsflächen festzustellen.¹⁵ Dies gilt auch für den Anbieter K+K, der für Neuentwicklungen inzwischen Ladenlokale mit „1.200 m² bis 2.000 m² ebenerdige Verkaufsfläche“ sucht.¹⁶

¹³ vgl. Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 und Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017; K+K Klaas & Kock B.V. & Co. KG

¹⁴ vgl. Hahn Retail Report 2019/2020

¹⁵ Ein Grund für die Entwicklung von zunehmend größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Darüber hinaus sind Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

¹⁶ <https://www.klaas-und-kock.de/unternehmen/immobilien/expansion/sie-haben-ein-grundstueck-und-moechten-es-veraeussern.html>

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

- Der an der Brockwiesenstraße ansässige K+K-Markt soll auf eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² erweitert werden, sodass er auch nach erfolgter Neuaufstellung immer noch über eine im unteren Mittelfeld moderner Supermärkte liegende Größendimension aufweisen wird.
- In Distanzen von maximal 2,5 Kilometern (Luftlinie) ist eine Vielzahl an Wettbewerbern vorhanden, die mit einer hohen Wettbewerbsintensität für den neu aufzustellenden K+K-Markt einhergeht. Dies gilt insbesondere auch innerhalb des K+K-Filialnetzes.
- Für die in den umliegenden Wohngebieten lebende Bevölkerung – die über eine nahversorgungsbezogene Kaufkraft von mehr als 11 Mio. € verfügen – stellt der zu modernisierende Lebensmittelmarkt hierbei allerdings eine nahegelegene und oftmals auch fußläufig zu erreichende Versorgungsmöglichkeit dar.
- Aufgrund der Lage an einem vor allem lokal bedeutsamen Straßenzug wird der Bestandsmarkt nur untergeordnet von außerhalb des Einzugsgebiets stammenden Streuumsätzen profitieren.

Unter Berücksichtigung vorab genannter Aspekte gehen die Gutachter davon aus, dass der **bestehende K+K-Lebensmittelmarkt** derzeit bestenfalls eine **Umsatzleistung** von rd. 4,0 Mio. € erwirtschaften wird, was mit einer – als sehr hoch zu bewertenden (s.o.) - **Flächenproduktivität** von rd. **4.000 € je m²** korrespondiert.

Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon etwa 3,6 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die üblichen Randsortimente wie u.a. Tiernahrung und Zeitschriften. Der **Angebotsschwerpunkt** der K+K-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente**.

Mit der projektierten Neuaufstellung soll der K+K-Markt um bis zu rd. 350 m² erweitert werden. Aus ähnlich gelagerten Untersuchungen geht die BBE Handelsberatung für den **neu aufgestellten K+K-Markt** von einer **maximalen Umsatzsteigerung** von 20 – 25 % aus – was einem Filialumsatz von etwa **5,0 Mio. €** entspricht („Real-Case“).

Im Rahmen einer **Worst-Case-Betrachtung** wird im Folgenden allerdings eine nochmals deutlich höhere Umsatzleistung unterstellt und davon ausgegangen, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung ein **Umsatz von max. 5,7 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Somit wird ein jährlicher **Mehrumsatz von max. 1,7 Mio. € prognostiziert**. Damit wird im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass der erweiterte Markt eine Flächenproduktivität von ca. 4.200 € je m² Verkaufsfläche erreicht und somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung erzielen wird.

Abbildung 8: Umsatzerwartung des K+K-Marktes

Umsatzherkunft	Umsatz vor Erweiterung	Umsatz nach Erweiterung	Veränderung
	in Mio. €	in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	3,6	5,2	+ 1,6
Nonfood-Sortimente	0,4	0,5	+ 0,1
Summe	4,0	5,7	+ 1,7

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

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

- Bereits für den bestehenden K+K-Markt wird eine (überdurchschnittlich) hohe Leistungsfähigkeit unterstellt, die im Rahmen des gewählten Worst-Case-Ansatzes sogar nochmal gesteigert werden kann.
- 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.
- 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.
- Insbesondere die K+K-Märkte im näheren Umfeld begrenzen die Ausdehnung des Einzugsgebietes, sodass eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.

Der gewählte Untersuchungsansatz eines um insgesamt etwa 1,7 Mio. € steigenden Umsatzes ist damit als „**Worst-Case-Betrachtung**“ anzusehen.

6.2 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.¹⁷

Im Falle der geplanten Erweiterung des K+K Supermarktes in Ibbenbüren am Standort Brockwiesenstraße ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 1,7 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 1,6 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den sonstigen Sortimenten wird voraussichtlich ein marginaler Umsatz von zusätzlich rd. 0,1 Mio. € erzielt.

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

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des K+K-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel(-super)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.

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die geplante Erweiterung zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der

¹⁷ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnahe Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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 südlichen Kernstadt sowie in Schierloh 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 eigenen Bevölkerung ausgerichtet, sodass die dortigen Lebensmittelmärkte allenfalls marginal von der Realisierung des Planvorhabens tangiert werden. Gleiches gilt für die im nördlichen Kernstadtgebiet gelegenen Nahversorgungsstandorte.

Mit einer Umverteilung von rd. 1,2 Mio. € werden die absolut höchsten Umverteilungen gegenüber den Nahversorgungsstandorten in der südlichen Kernstadt und in Schierloh prognostiziert. Als wichtigste Wettbewerber fungieren die K+K-Märkte an den Standorten Püsselbürener Damm und Münsterstraße, deren Einzugsgebiete sich stark mit dem des zu erweiternden Supermarktes überschneiden. Mit einer Umverteilung von jeweils rd. 0,4 - 0,5 Mio. € werden Umverteilungsquoten in Höhe von 5 - 7 % des derzeitigen Umsatzes erreicht. Damit erreichen die Umverteilungen kein betriebsgefährdendes Niveau, sodass von einem Fortbestand dieser Betriebe ausgegangen werden kann.

Weiterhin wird auch der Lidl-Markt in Schierloh von Umsatzumverteilungen betroffen sein, da auch der zu erweiternde K+K-Markt die dortige Bevölkerung als nächstgelegenen Vollsortimenter versorgt. Da es sich bei dem Wettbewerber um einen Lebensmitteldiscounter handelt, bestehen zu diesem Anbieter bereits nachrangige Wettbewerbsbeziehungen. Dementsprechend fällt die einzelbetriebliche Umverteilungsquote an diesem Standort mit rd. 4 % geringer aus.

Aufgrund der kurzen Distanz zum Hauptzentrum sind auch gegenüber den Lebensmittelmärkten Rewe und Netto Umsatzumverteilungen zu prognostizieren. Da beide Märkte aufgrund ihrer zentralen Lage aber vor allem sowohl von Innenstadtbesuchern als auch von der im Stadtzentrum arbeitenden Bevölkerung aufgesucht werden, diese Kundengruppen von der geplanten Modernisierungsmaßnahme allerdings nicht betroffen sein werden, fallen die dort zu erwartenden Umsatzeinbußen nochmals geringer aus.

Auch die fußläufigen Einkaufsbeziehungen der in der Innenstadt lebenden Bevölkerung werden durch die projektierte Neuaufrichtung nur sehr untergeordnet tangiert. Daneben spricht auch die Tatsache, dass in vergleichbaren Distanzen zum Projektstandort zwei Lebensmittelmärkte aus dem eigenen Filialnetz mit deutlich austauschbareren Angeboten im Vergleich zu den beiden in der Innenstadt gelegenen Anbietern Netto und Rewe ansässig sind für einen spürbar geringeren Wettbewerbsbezug.

Mit einer Umverteilung von insgesamt 0,3 Mio. € bzw. rd. 2 – 3 % werden sich die gegenüber den beiden in der Innenstadt ansässigen Lebensmittelmärkten daher auf einem geringen Niveau bewegen, sodass auch dort keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind.

Gegenüber den sonstigen Wettbewerbern im Stadtgebiet von Ibbenbüren sind allenfalls marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere mit der Entfernung zum Projektstandort und der

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

aus der Wettbewerbssituation resultierenden begrenzten Ausstrahlungskraft des zu erweiternden Lebensmittelmarktes zu begründen und addieren sich auf rd. 0,1 Mio. €.

Auch gegenüber Anbietern außerhalb des Untersuchungsraumes wird nur ein geringer Umsatzanteil im Rahmen einer diffusen Umverteilung generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe sind Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe grundsätzlich auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzzumlenkungen – sowohl in Ibbenbüren als auch an außerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Standorten - nur sehr geringe Größendimensionen annehmen und durchgängig nicht den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Anbieter infrage stellen werden. Einzelbetriebliche Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte sind daher auszuschließen.

Abbildung 9: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
Hauptzentrum Innenstadt (Rewe, Netto)	10,9	0,3	3
Nahversorgungszentrum Dickenberg (Netto)	5,0	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Laggenbeck (K+K)	4,2	(*)	(*)
Nahversorgungszentrum Püsselbüren (Aldi, Markant)	9,9	(*)	(*)
Nahversorgungsstandorte nördliche Kernstadt (K+K, Aldi, Lidl)	20,0	(*)	(*)
Nahversorgungsstandorte südliche Kernstadt (2x K+K, Aldi, Lidl)	27,9	1,2	4
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck (Aldi, Penny, Netto)	13,0	(*)	(*)
Sonstige Lage (Marktkauf; Smak/Schierloh)	23,0	0,1	(*)
Untersuchungsraum gesamt	113,9	1,6	< 2
Diffuse Umverteilung	./.	0,1	./.
Umverteilung insgesamt	./.	1,7	./.

(*) marginal
Quelle: BBE-Berechnungen 2023

6.3 Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines K+K-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.¹⁸ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe 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 K+K Supermarktes am Standort Brockwiesenstraße keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah 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 Erweiterung werden vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen und den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe wird durch

¹⁸ 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 K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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 weist zum Teil Überschneidungen mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten auf. Gleichzeitig stellt der Projektstandort die wohnungsnahe Versorgung in der südlichen Kernstadt sicher. Zu den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Dickenberg, Püsselbüren und Laggenbeck bestehen keine relevanten Überschneidungen der Marktgebiete.
- Der überwiegende Umsatzanteil wird auch nach der Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt. Die Umsatzsteigerung resultiert vor allem aus einer höheren Kaufkraftbindung in den umliegenden Wohngebieten, ohne dass mit einer räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets gerechnet werden kann.
- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarstädte und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen.

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

6.4 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

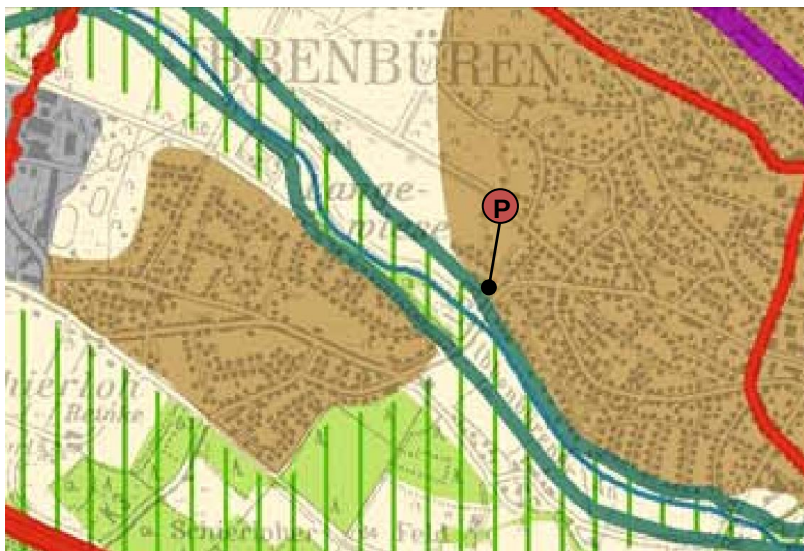
Der neu aufzustellende Lebensmittelmarkt wird seine derzeitige Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² auf bis zu 1.350 m² aufweiten und damit auch zukünftig die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Deshalb ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch aufzuzeigen, dass das Vorhaben mit den für den großflächigen Einzelhandel relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übereinstimmt.

Diese Prüfung wird im Folgenden durchgeführt.

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.

Abbildung 10: Regionalplan



Quelle: Regionalplan Münsterland, Bezirksregierung Münster 2014

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

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
- 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.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob für die geplante Erweiterung die **Ausnahmeregelung** für den Lebensmitteleinzelhandel in Anspruch genommen werden kann.¹⁹ Mit der „Nahversorgungsausnahme“ im LEP NRW wollte der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung ergänzen und eine Ausnahme von der Integration in zentrale Versorgungsbereiche aufzeigen.

Der zum 31.12.2021 in Kraft getretene Einzelhandelserlass NRW²⁰ erläutert die im LEP NRW

¹⁹ Wie der Umsatzprognose in Kapitel 6.2 zu entnehmen ist, weist auch der erweiterte Supermarkt seinen Angebots-/ Umsatzschwerpunkt eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf.

²⁰ Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021); Ministerien für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung; dieser ist am 30.12.2021 im Ministerialblatt des Landes NRW veröffentlicht worden und „tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der [...] „Einzelhandelserlass NRW“ vom 22. September 2008 (n. v.) außer Kraft.“

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

erforderlichen Anforderungskriterien und führt zu Punkt 1 der Ausnahmeregelung²¹ tiefergehend aus, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine Integration in einen zentralen Versorgungsbereich u.a. dann vorliegen, wenn „die Suche nach Potenzialflächen im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich [...] keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt.“²²

Für den konkreten Planfall ist festzuhalten, dass eine Integration in einen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht zielführend ist. Denn gemäß dem 2016 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren ist das Stadtzentrum als einziger zentraler Versorgungsbereich im Kernstadtbereich qualifiziert. Aufgrund der spezifischen Siedlungsstruktur ist das gesamtstädtische Hauptzentrum allerdings nicht dazu geeignet, auch die Bevölkerung in den weiter entfernten Wohngebieten der Kernstadt wohnortnah zu versorgen.

Vor diesem Hintergrund sind mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept mehrere ergänzende Nahversorgungsstandorte vorgeschlagen worden, die eine flächendeckende Versorgung im Stadtgebiet ermöglichen sollen. Der an der Brockwiesenstraße gelegene K+K-Supermarkt stellt einen dieser ergänzenden Nahversorgungsstandorte dar, die aufgrund ihrer jeweiligen Versorgungsbedeutung in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Mit der Realisierung des Planvorhabens würde somit die Empfehlung des Einzelhandelskonzepts umgesetzt.

Das Planvorhaben ist somit als wichtiger Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung innerhalb der Stadt Ibbenbüren zu bewerten, die durch die Integration in den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erreichen wäre.

Zudem ist nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der **Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** dient. Hierbei „sollte eine im Vergleich des zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatzes des mit der Planung beabsichtigten Nahversorgungsvorhabens mit der sortimentspezifischen Kaufkraft im zuvor definierten „wohnortnahen“ Bereich eine realistische Kaufkraftbindung aufgezeigt werden.“²³

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten: In dem auf Basis einer 500 bis 600 Meter-Fußwegedistanz und unter Berücksichtigung siedlungsstruktureller Gegebenheiten²⁴ abgegrenzten fußläufigen Nahbereich leben aktuell rd. 2.130 Einwohner.²⁵ Insbesondere durch die konkret geplante Wohnbauentwicklung am Wallheckenweg²⁶ wird das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich perspektivisch auf etwa 2.550 Einwohner anwachsen. Für diese stellt der zu erweiternde Supermarkt bereits heute den nächstgelegenen Träger der wohnortnahen Versorgung dar, der durch die geplante Modernisierung marktgängig aufgestellt

²¹ Lage in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.

²² Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 34

²³ Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35

²⁴ v.a. Straßenzüge

²⁵ Stadt Ibbenbüren; Stand Januar 2022

²⁶ vgl. den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 93 b "Wallheckenweg - West" bzw. die parallel verlaufende 163. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren; nach Aussagen der Stadt Ibbenbüren ist hier mit rd. 130 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

und damit langfristig gesichert werden soll. Vor dem Hintergrund der wichtigen Ergänzungsfunktion im gesamtstädtischen Nahversorgungsnetz ist der neu aufzustellende K+K Supermarkt im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren daher auch als – im Bestand zu sichernder – Nahversorgungsstandort definiert.

Um allerdings vor allem den Nahversorgungsbetrieben in der rd. 1 km entfernt beginnenden Innenstadt (v.a. Rewe, Netto) potenziellseitig ausreichend „Luft zum Atmen“ zu lassen, wird die durch den Nahversorgungsstandort „Brockwiesenstraße“ abzuschöpfende Kaufkraft im Nahbereich des Marktes auf 40 % limitiert: Damit ist sichergestellt, dass auch den weiteren, für die Nahversorgung bedeutsamen Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Ibbenbüren eine ausreichend hohe Kaufkraft aus diesem städtischen Teilbereich zur Verfügung steht.

In den nördlich angrenzenden Wohngebieten (= Teilbereich II; vgl. folgende Karte) sind keine eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Zugleich lassen sich diese auch nicht dem Nahbereich einer der umliegenden Lebensmittelmärkte eindeutig zuordnen. Aufgrund der höheren räumlichen Distanzen sowie der alternativ zu erreichenden Lebensmittelmärkte wird dort allerdings eine deutlich geringere Marktabschöpfung von maximal 25 % anzusetzen sein. Nach den aktuellen Zahlen der Stadt Ibbenbüren (Januar 2022) leben in diesem Teilgebiet rd. 1.100 Einwohner mit einer nahversorgungsbezogenen Gesamtkaufkraft von insgesamt rd. 3,3 Mio. €.

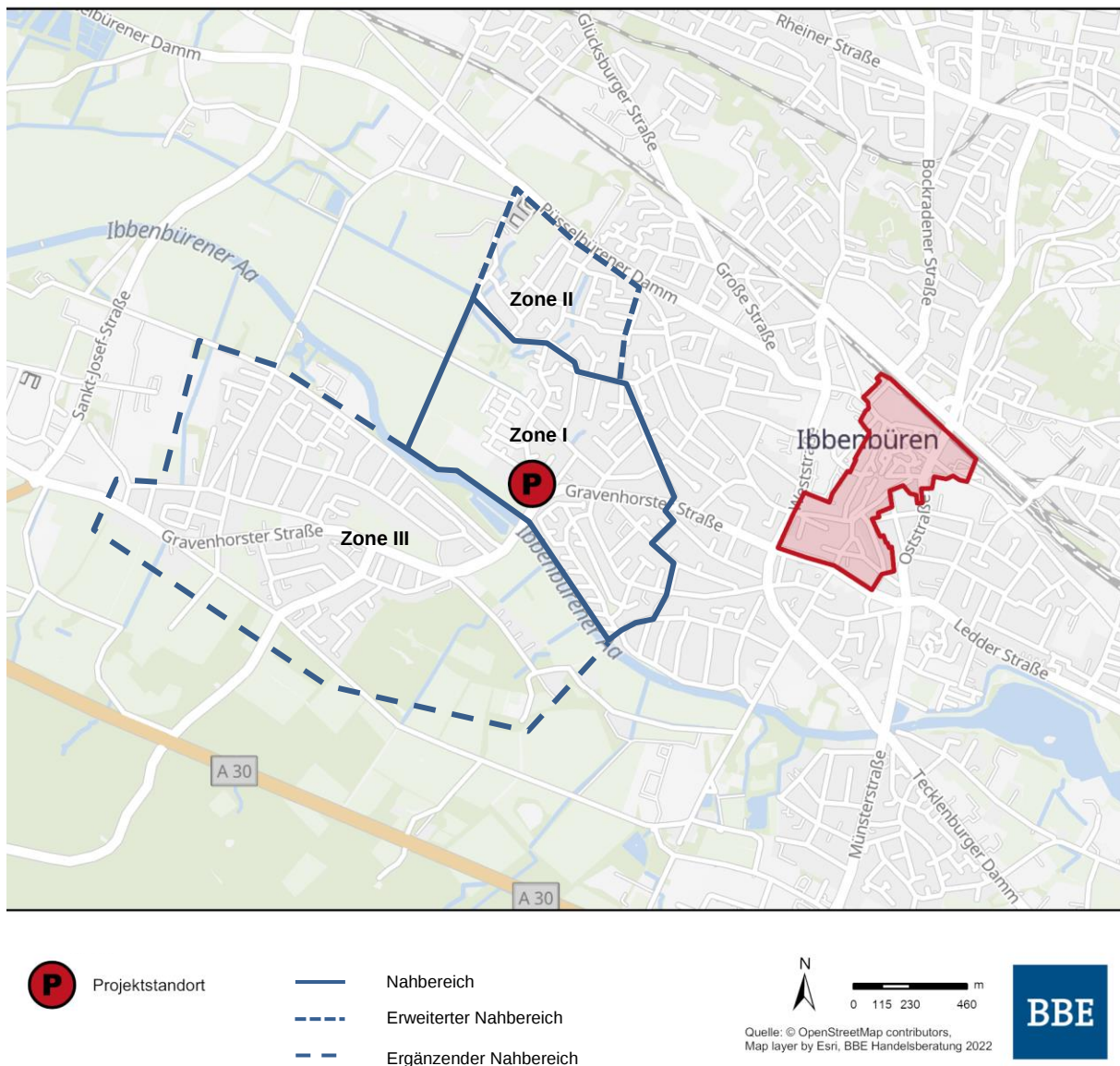
Daneben übernimmt der neu aufzustellende K+K Supermarkt ergänzende Versorgungsfunktion für den sich unmittelbar westlich der Ibbenbürener Aa anschließenden Stadtteil Schierloh. Wenngleich dort zwar ein moderner Lidl-Discounter sowie ein kleinflächiger, auf osteuropäische Lebensmittel spezialisierter Smak-Lebensmittelmarkt ansässig ist, stellt die K+K-Filiale für die in Schierloh lebende Bevölkerung (aktuell rd. 2.500 Einwohner, die unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung "Schierloher Grenze"²⁷ auf rd. 2.800 Einwohner anwachsen wird) den nächstgelegenen filialisierten Vollsortimenter dar und trägt als solches wesentlich zu einem umfassenden Nahversorgungsangebot bei. Angesichts der hohen Versorgungsbedeutung von Vollsortimentern generell²⁸ sowie der bedeutsamen ergänzenden Nahversorgungsfunktion des K+K-Marktes für die Bevölkerung von Schierloh einerseits und des lokalen Lebensmittelangebotes wie auch der räumlichen Distanzen andererseits, wird die in diesem Teilbereich abzuschöpfende Kaufkraft auf 20 % beschränkt. Bei einer nahversorgungsrelevanten Gesamtkaufkraft von dann gut 8 Mio. € entspricht dies rd. 1,6 Mio. €.

Weitere Teilbereiche des in Kapitel 6.1 abgegrenzten Einzugsgebiets sind dem Nahversorgungsstandort „Brockwiesenstraße“ funktional nicht zuzuordnen. Dies gilt insbesondere für die näher an der Innenstadt bzw. dem Nahversorgungsstandort „Püßelbürener Damm“ gelegenen Wohngebiete.

²⁷ vgl. Bebauungsplan 145 „Schierloher Grenze“ wo ab dem Jahr 2026 etwa 120 Wohneinheiten entstehen werden

²⁸ Nach aktuellen Zahlen der Lebensmittelzeitung beläuft sich der Marktanteil der Vollsortimenter/SB-Warenhäuser aktuell (2021) auf rd. 51 %, während Discounter auf rd. 42 % und Drogeriemärkte auf etwa 7 % kommen (vgl. Marktanteil einzelner Vertriebslinien am Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in den Jahren 2016 bis 2021; www.statista.de).

Abbildung 11: „Wohnortnaher“ Bereich gem. Ziel 6.5.2 LEP NRW



Quelle: Eigene Darstellung

Damit übernimmt der an Brockwiesenstraße gelegene Nahversorgungsstandort ergänzende Versorgungsfunktion für insgesamt rd. 6.500 Einwohner, die über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft von rd. 19 Mio. € verfügen.

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten maximalen Bindungsquoten in den einzelnen Teilbereichen beläuft sich die dem Nahversorgungsstandort maximal zuordenbare nahversorgungsbezogene Kaufkraft auf rd. 5,5 Mio. € (vgl. nachfolgende Tabelle).

Abbildung 12: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in den funktional zuzuordnenden Wohngebieten

	Einwohner ¹⁾	Kaufkraft insgesamt ²⁾	Max. Abschöpfung	Funktional zugeordnete Kaufkraft
	abs.	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahbereich ³⁾ (Teilbereich I)	2.562	7,5	40	3,02
Erweiterter Nahbereich (Teilbereich II)	1.138	3,3	25	0,84
Ergänzender Nahbereich Schierloh (Teilbereich III) ³⁾	2.770	8,1	20	1,63
Funktional zuzuordnende Wohngebiete insgesamt	6.470	19,0	29	5,49

¹⁾ Stadt Ibbenbüren (Stand Januar 2022) unter Berücksichtigung konkret geplanter Wohnbauentwicklungen
²⁾ BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2022; nur Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren
³⁾ inklusive geplanter Wohnbauentwicklungen „Wallheckenweg-West“ (Zone I) sowie „Schierloher Grenze“ (Zone III)
 Quelle: BBE-Berechnungen 2023; Rundungsdifferenzen möglich

Bei der Gegenüberstellung von zuzuordnender nahversorgungsrelevanter Kaufkraft im Nahbereich (rd. 5,5 Mio. €) und dem gemäß Worst-Case-Szenario maximal zu erwartenden nahversorgungsrelevantem Umsatz (rd. 5,2 Mio. €) zeigt sich, dass auch der erweiterte Supermarkt von der lokalen Kaufkraft getragen werden kann und somit nicht auf umfangreiche Kaufkraftzuflüsse von weiter entfernt gelegenen Siedlungsbereichen angewiesen ist.

Damit ist gleichzeitig aufgezeigt, dass die angestrebte Erweiterung um rd. 350 m² auf zukünftig bis zu 1.350 m² dem Versorgungsauftrag angemessen und keinesfalls überdimensioniert ist.

Da von dem Vorhaben zudem **keine zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt** werden (s.u.), werden demnach **sämtliche Anforderungen** zur Inanspruchnahme der in Ziel 6.5-2 LEP NRW formulierten „**Ausnahmeregelung**“ **erfüllt**.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

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.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche ausgehen werden.

Das Beeinträchtungsverbot wird somit gewahrt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass das Planvorhaben zur Erweiterung des an der Brockwiesenstraße in Ibbenbüren gelegenen K+K-Supermarktes den relevanten **Zielvorgaben des LEP NRW entspricht**.

6.5 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:

- Grundsatz 10.2: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Planvorhaben weder für zentrale Versorgungsbereiche noch für wohnungsnahen 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.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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

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

Im 2016 zuletzt fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren ist der Standort des neu aufzustellenden K+K-Supermarktes als „Nahversorgungsstandort der Arrondierung“ definiert (siehe Abbildung 13).

Zur „Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes zum Erhalt einer flächendeckenden Nahversorgung“ sind an diesen „geringfügige Erweiterungen (kleinflächige Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker o.ä.)“²⁹ grundsätzlich zulässig.

Abbildung 13: Nahversorgungsstandort Brockwiesenstraße



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

²⁹ BBE Münster, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016; S. 109

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Auch um der mit dieser Ausarbeitung aufgezeigten Versorgungsbedeutung im Rahmen einer flächendeckenden, wohnortnahen Nahversorgung im südwestlichen Kernstadtbereich von Ibbenbüren gerecht zu werden soll – im Vorgriff auf die für 2024 geplante Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts – der Planstandort zukünftig der Standortkategorie „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ zugeordnet werden.³⁰ Ein entsprechender Beschluss soll von den politischen Gremien im Zuge des anstehenden Bauleitverfahrens getroffen werden.

Eine konzeptionelle Änderung erscheint auch vor dem Hintergrund städtebaulich begründbar, als dass

- der Standort sich in siedlungsintegrierter Lage befindet, dessen Versorgungsfunktion im Zuge konkret geplanter Wohnbauentwicklungen weiter an Bedeutung gewinnen wird,
- die projektierte Erweiterung als standortsichernde Maßnahme zu bewerten ist, in deren Zuge die Verkaufsfläche des K+K-Marktes auf eine marktübliche Größenordnung aufgeweitet wird und
- durch die geplante Einzelhandelsentwicklung keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche oder andere, der wohnortnahen Versorgung dienende Nahversorgungsstandorte ausgelöst werden.

Spätestens mit Zuweisung der neuen Funktion als „Nahversorgungsstandort (Entwicklung)“ wird sich die geplante Neuaufrichtung des K+K-Marktes in das gesamtstädtische Versorgungsmodell einordnen und den im Einzelhandelskonzept getroffenen standortbezogenen Handlungsempfehlungen entsprechen.

³⁰ Wenngleich beide Standortkategorien identische Standortmerkmale aufweisen (siedlungsintegrierte Lage, mindestens ein größerer Anbieter der Nahversorgung, einzelne ergänzende Angebote des Ladenhandwerks) und zur Sicherung einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung dienen, wird den „Entwicklungsstandorten der Nahversorgung“ konzeptionell eine weitreichendere Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt.

7 Fazit

- Am Standort Brockwiesenstraße ist die Erweiterung des Lebensmittelmarktes von heute rd. 1.000 m² (davon 200 m² Getränkemarkt) auf rd. 1.350 m² Verkaufsfläche geplant.
- Der Standortbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „In den Brockwiesen“, der die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf insgesamt 1.000 m² begrenzt. Daher ist Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- Es ist zu prüfen, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe 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 Nahversorgungsstandortes der Arrondierung Brockwiesenstraße, der die wohnungsnahe Versorgung im südwestlichen Kernstadtgebiet sicherstellt.
Diese sind als zumeist solitäre Angebotsstandorte mit hohem Wohngebietsbezug ebenfalls städtebaulich von großer Bedeutung: Denn die flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung kann in Ibbenbüren nicht alleine durch die definierten zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden.
- Es wurde aufgezeigt, dass sowohl in der Ist-Situation als auch nach der Neuaufstellung der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) getätigt wird. Derzeitig entfallen rd. 3,6 Mio. € von insgesamt 4,0 Mio. € Umsatz auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Nach der Erweiterung werden in der „Worst-Case-Betrachtung“ von insgesamt max. 5,7 Mio. € etwa 5,2 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet.
- Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments wird der K+K-Markt auch weiterhin vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im südlichen Kernstadtbereich von Ibbenbüren lebenden Bevölkerung dienen.
- Zu den nächstgelegenen direkten Wettbewerbern gehören die K+K-Märkte an den Standorten Münsterstraße und Püsselbürener Damm. Weitere nahegelegene Wettbewerber sind ein Lidl-Markt in Schierloh sowie Rewe und Netto im Hauptzentrum. 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.
- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die geplante Neuaufstellung zu einer Umsatzsteigerung von maximal 1,7 Mio. € führen.
- Die stärksten Wettbewerbswirkungen sind gegenüber den direkten Wettbewerbern K+K am Püsselbürener Damm und an der Münsterstraße von ca. 5 – 7 % zu erwarten. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungen sind allerdings betriebsgefährdende und damit städtebaulich

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

bedeutsame Auswirkungen auszuschließen. Nachrangig werden auch der Lidl-Markt in Schierloh sowie die Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum mit Umverteilungsquoten von 2 – 3 % von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sein.

- Zudem sei an dieser Stelle noch einmal auf den zugrunde gelegten „Worst-Case-Ansatz“ hingewiesen, der den aus Gutachtersicht als realistisch einzustufenden Mehrumsatz um fast das Doppelte übersteigt. Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden dementsprechend nochmals geringer ausfallen als vorab ausgeführt.
- Sowohl aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes als auch des stark ausgeprägten Nahversorgungsbezuges sind nachteilige Auswirkungen auf weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche in Ibbenbüren bzw. Umlandkommunen desgleichen nicht zu erwarten; vor allem deshalb, weil nahezu der gesamte zu erwartende Mehrumsatz lokal umverlagert wird.
- Aufgrund der integrierten Lage innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der hohen Bedeutung des Standorts für die Nahversorgung und der nachgewiesenen städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterung stimmt das Planvorhaben mit den Zielen des LEP NRW und des Regionalplans Münsterland überein.
- Spätestens mit der geplanten Festlegung als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ wird das Vorhaben auch den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren entsprechen.

Köln, im Februar 2023

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Jörg Lehnerdt