

**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines Aldi Nord-Marktes
in Altenberge, Lütke Berg 3**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. André Cornelius

Dortmund, 03. Februar 2020

Im Auftrag von:

Gemeinde Altenberge
Fachbereich III/2 Bauwesen
Kirchstraße 25
48341 Altenberge

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Makrostandort	11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse	25
5 Marktposition des Vorhabens	26
5.1 Einzugsgebiet	26
5.2 Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt	28
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	28
6 Auswirkungsanalyse	31
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Altenberge 2013	31
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	33
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	35
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	37
6.5 Tragfähigkeitsanalyse	45
6.6 Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens	47
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	50
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Altenberge ist die Erweiterung des Aldi Nord-Marktes, Lütke Berg 3, von aktuell 961 m² GVKF auf 1.267 m² GVKF (+ 306 m² GVKF) projektiert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge¹ sowie zum LEP NRW 2019 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Altenberge 2013.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Altenberge 2013, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck 2009²; Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer 2013³; Einzelhandelskonzept

¹ Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Altenberge 2013** bezeichnet.

² BBE Handelsberatung (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck 2009, Münster. Im Folgenden als **EHK Havixbeck 2009** bezeichnet.

³ BBE Handelsberatung (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer 2013, Münster. Im Folgenden als **EHK Laer 2013** bezeichnet.

für die Gemeinde Nordwalde 2015⁴; sowie der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Münster 2018⁵;

- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

⁴ Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde 2015, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Nordwalde 2015** bezeichnet.

⁵ Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Münster 2018, Dortmund. Im Folgenden als **EHK Münster 2018** bezeichnet.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2019 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der, im Sinne der Untersuchungsfragen, relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel: mind. 200 m² VKF)⁶;
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß Altenberger Sortimentsliste; vgl. Stadt + Handel 2013: S. 75)⁷ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen teilweise aufgrund der angewandten Methodik, des zeitlichen Versatzes sowie Veränderungen der Angebotsstrukturen, von den Angaben des EHK Altenberge 2013 sowie der weiteren kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum ab.

⁶ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁷ In der Folge werden die Sortimente als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁸.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z.T. mehr als unwesentlich steigern können⁹. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des, durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von der Kommune bzw. IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

⁸ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der, durch das Vorhaben potenziell ausgelösten, Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case¹⁰ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

¹⁰ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen realitätsnahen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Aldi Nord-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in rd. vier Jahren zu rechnen (2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden rd. vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2017) eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

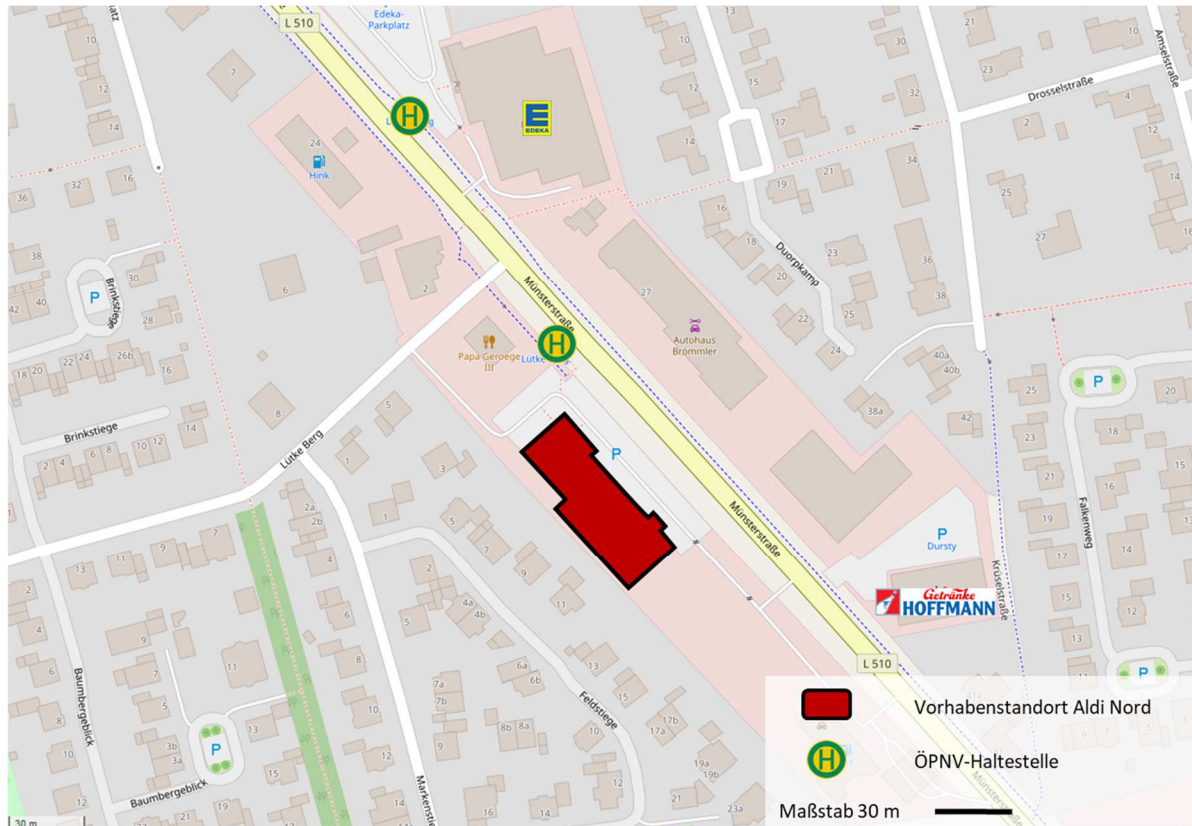
In Altenberge ist die Erweiterung des Aldi Nord-Marktes, Lütke Berg 3, von aktuell 961 m² GVKF auf 1.267 m² GVKF (+ 306 m² GVKF) projektiert.

Die geplante Erweiterung wird aus Betreibersicht insb. hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient nach Informationen des Betreibers letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort von Altenberge am Straßenzug Lütke Berg, südlich des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge. Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Altenberge 2013 in einer städtebaulich integrierten Lage im Nahversorgungsstandort Münsterstraße (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 60). In südlicher und westlicher Richtung ist das Vorhaben in die umgebende Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern eingebettet. In östlicher und nördlicher Richtung grenzt das Vorhaben an die Münsterstraße und die dort verorteten weiteren Einzelhandels- und Gewerbenutzungen in Form eines Edeka-Supermarktes, eines Getränkemarktes (Getränke Hoffmann) sowie eines Autohauses.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 02/2019; Nahversorgungsstandort: EHK Altenberge 2013.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Straße Lütke Berg gegeben. Über diese besteht eine Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche, sowie an die Münsterstraße. Über die Münsterstraße (L 510) besteht Anbindung an die nördlich gelegenen Siedlungsgebiete des Kernorts Altenberge sowie an die umliegenden Bauernschaften, für die das Planvorhaben eine ausgeschriebene Versorgungsfunktion besitzt (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 61). Die Erreichbarkeit mittels MIV aus den umliegenden Siedlungsbereichen ist als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestelle „Lütke Berg“ unmittelbar am Vorhabenstandort sichergestellt. Hier verkehren verschiedene kommunale und interkommunale Buslinien in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an den ÖPNV ist demnach als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Altenberge in rd. 350 m nördlicher Entfernung (südlicher Randbereich des ZVB). Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist ein Edeka-Supermarkt in rd. 150 m Entfernung nordöstlich des Planvorhabens (ebenfalls im Nahversorgungsstandort Münsterstraße).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (Bestand und nach Erweiterung):

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	769	1.013	+ 244
Drogeriewaren ¹²	10	96	127	+ 31
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	96	127	+ 31
Gesamt	100	961	1.267	+ 306

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.

Das Planvorhaben weist perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von 1.267 m² (+ 306 m² GVKF) auf. Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 1.013 m² projektiert (+ 244 m² VKF).

Im Sortiment Drogeriewaren ist eine Verkaufsfläche von 127 m² vorgesehen (+ 31 m² VKF). Die sonstigen Sortimente sollen ebenfalls auf 127 m² Verkaufsfläche angeboten werden (+ 31 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, die in Aktionen und mindestens wöchentlich wechselnd angeboten werden (Aktionswaren). Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der projektierte Aldi Nord-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit bei max.10 %.

Folglich entspricht das Vorhaben auch den Empfehlungen der fachgutachterlichen Stellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit/-zulässigkeit im Bereich der Altenberger Nahversorgungsstandorte, nach welcher auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden sollten (vgl. Stadt + Handel 2015). Ferner soll jedes zentrenrelevante Einzelsortiment auf nicht mehr als 2 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs

¹² Umfasst die Sortimente „Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika“ gemäß Altenberger Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2013, S. 75). Im Folgenden als Drogeriewaren bezeichnet.

angeboten werden um zu gewährleisten, dass die jeweilige sortimentsspezifische Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente der in Altenberge verorteten Nahversorgungsbetriebe in Summe nicht wesentlich über einer ermittelten 75 m²-Größenordnung liegen (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 15).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist bei dem Planvorhaben angesichts der Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen in den sonstigen Sortimenten, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden von einer Kongruenz zu dieser 2 %-Empfehlung auszugehen. Ergänzend ist hier zudem festzustellen, dass bei von vorigen von Stadt + Handel durchgeführten vollumfänglichen Sortimentserhebungen in vergleichbaren Aldi Nord-Märkten der Anteil einzelner zentrenrelevanter Sortimente einen Umfang von 2 % der Gesamtverkaufsfläche üblicherweise nicht überschreitet.

4 Markt- und Standortanalyse

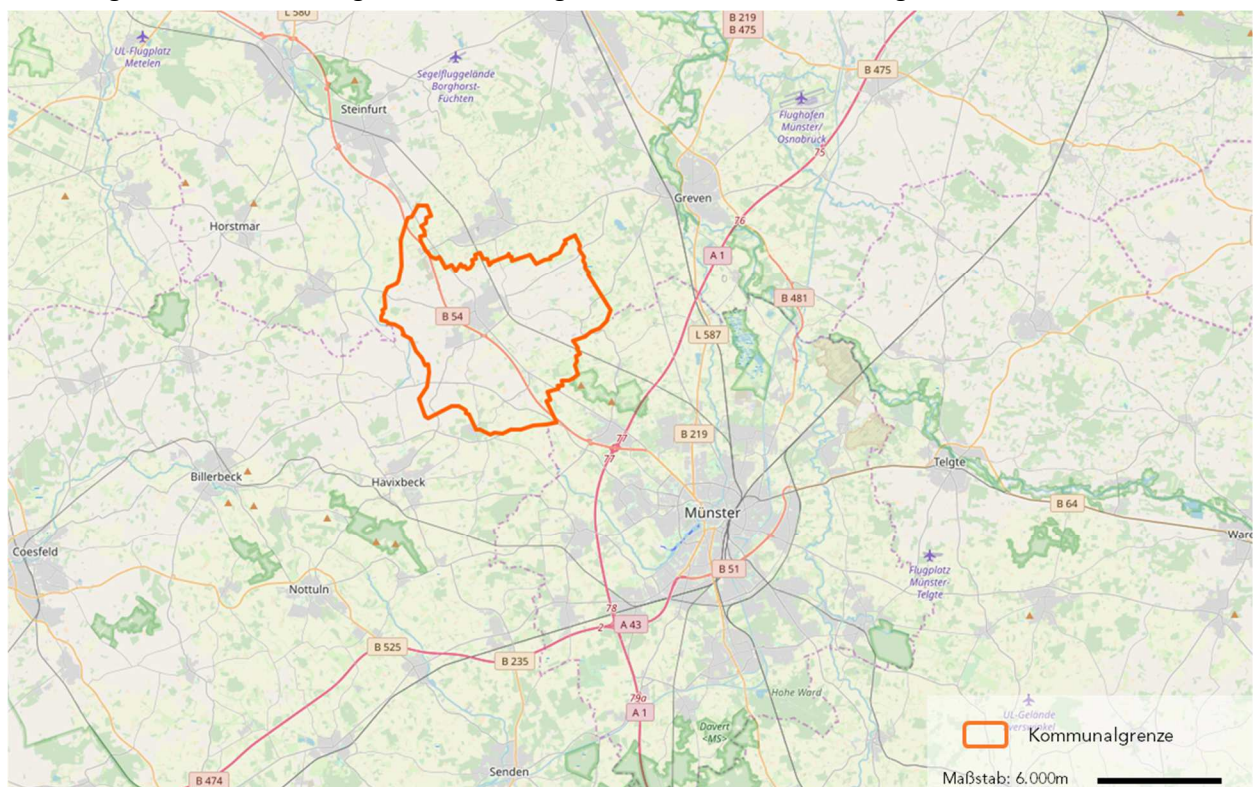
In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Das Grundzentrum Altenberge liegt im Süden des Kreises Steinfurt und grenzt unmittelbar an die Universitätsstadt Münster. Altenberge ist umgeben von den Grundzentren Havixbeck, Laer und Nordwalde sowie den Mittelzentren Steinfurt und Greven. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Münster. Altenberge nimmt folglich eine Lage in dem eher ländlich geprägten Münsterland ein. Einerseits kann Altenberge von der räumlichen Nähe zur Stadt Münster profitieren, andererseits ist die Gemeinde von einer starken Konkurrenz der Einkaufsorte umgeben (neben Münster auch Steinfurt und Greven).“

(vgl. Stadt + Handel 2013: S. 18).

Abbildung 2: Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Altenberge



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

„Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Münster ist Altenberge verkehrsgünstig gelegen. Über die Bundesstraße B 54 ist die Gemeinde Altenberge gut an die südöstlich gelegene BAB 1

angebunden. Durch diese Bundesstraße ist zudem eine Verbindung zu den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren wie Steinfurt oder Münster gegeben.

Altenberge ist durch den Haltepunkt Bahnhof Altenberge an das Regionalbahn-Netz der Deutschen Bahn in Richtung Münster und Steinfurt angebunden. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs stellen die lokalen und regionalen Busliniennetze des Regionalverkehrs Münsterland dar, welche Verbindungen in die nahe gelegenen Grund und Mittelzentren sowie Münster anbieten.“

(vgl. Stadt + Handel 2013: S. 19).

Die Gemeinde Altenberge setzt sich aus dem Kernort Altenberge und den sechs Bauernschaften Entrop, Hansell, Hohenhorst, Kümper, Waltrup und Westenfeld zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Altenberges 10.296 Einwohner (vgl. IT.NRW; Stand: 31.12.2018), davon leben rd. 80 % im Ortskern Altenberge, der den Siedlungsschwerpunkt bildet. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die Bauernschaften, welche vom Kernort deutlich abgesetzt sind.

Für die Gemeinde Altenberge wird, gemäß IT NRW und bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl, für Ende 2024 eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 6,2 % prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum bis auf Nordwalde (rd. „minus“ 0,8 %) (s. folgendes Kapitel) wird ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (rd. 0,2 % für die Gemeinde Havixbeck; rd. 5,3 % für die Gemeinde Laer und rd. 5,0 % für Münster-Nienberge)¹³.

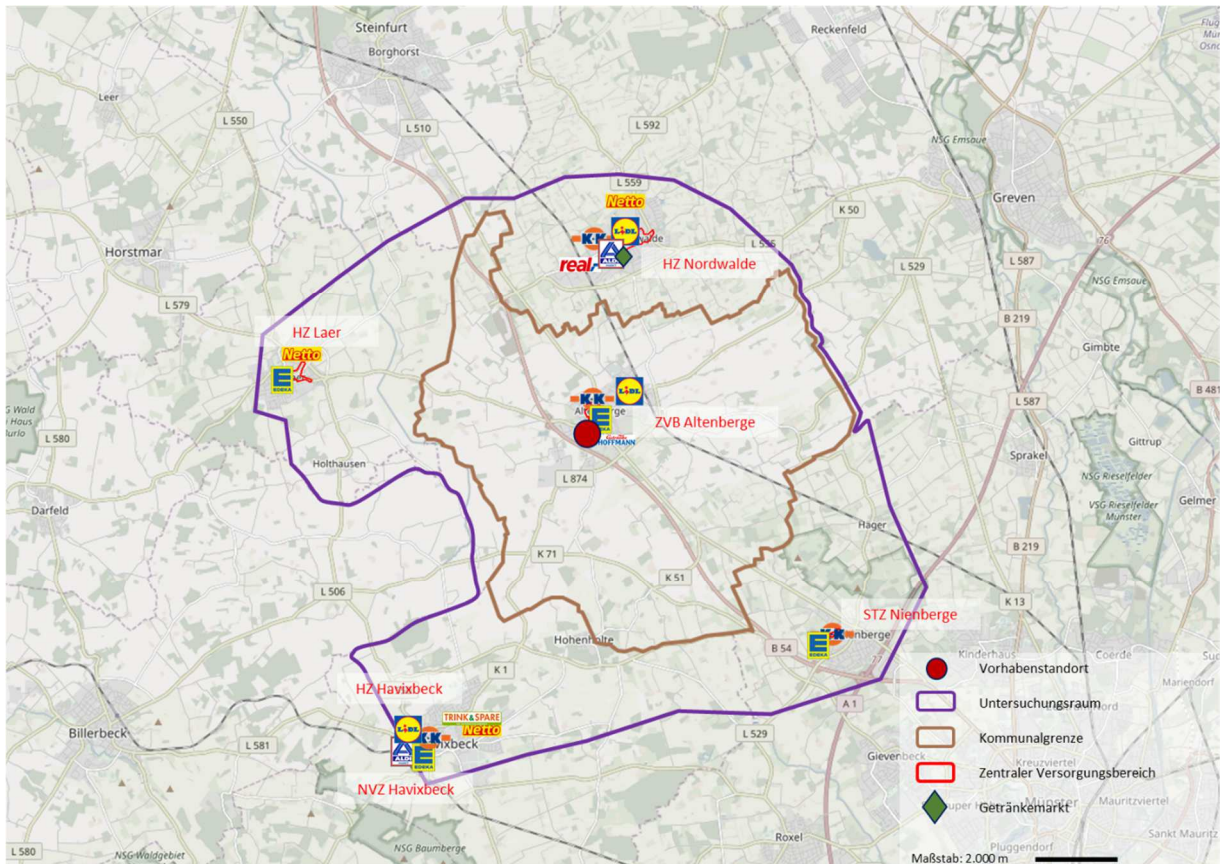
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

¹³ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2025). Im Sinne einer einheitlichen Methodik, wird für alle Kommunen auf die Prognose gemäß IT.NRW zurückgegriffen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Altenberge 2013 (Stadt + Handel 2013), EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009), EHK Nordwalde 2015 (Junker + Kruse 2015), EHK Münster 2018 (Stadt + Handel 2018), EHK Laer 2014 (BBE 2013); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 02/2019.

Der Untersuchungsraum umfasst die gesamte Gemeinde Altenberge sowie in südwestlicher Richtung Teile der Gemeinde Havixbeck, in südöstlicher Richtung den Stadtteil Nienberge der Stadt Münster. In nördlicher Richtung werden Teile der Gemeinde Nordwalde inkludiert und in nordwestlicher Richtung Teile der Gemeinde Laer. In westlicher Richtung wird eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes durch die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie die niedrige Siedlungsdichte begrenzt. In östlicher Richtung wird der Untersuchungsraum ebenfalls durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die stark ausgeprägten Angebotsstrukturen des Mittelzentrums Greven limitiert.

Im Untersuchungsraum befinden sich sechs zentrale Versorgungsbereiche, einer in Altenberge, einer in Münster-Nienberge, zwei in Havixbeck, einer in Laer und einer in Nordwalde.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen – angesichts der Einbettung in das Wohnumfeld – zu einer geringen darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Abstimmung mit den Gemeinden Altenberge, Havixbeck, Nordwalde und Laer sowie der Stadt Münster folgende zu berücksichtigende Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt:

Havixbeck

- Erweiterung des Lidl-Marktes an der Feuerwache auf 1.000 m² GVKF.

Nordwalde

- Erweiterung des K&K-Marktes an der Felix-Fraling-Straße 14 auf 1.800 m² GVKF;
 - Ansiedlung einer zusätzlichen Bäckerei auf 30 m² GVKF;
- Erweiterung des Aldi Nord-Marktes an der Felix-Fraling-Straße 16 auf 1.350 m² GVKF;
- Erweiterung des Lidl-Marktes an der Felix-Fraling-Straße 12 auf 1.350 m² GVKF.

Münster-Nienberge

- Erweiterung des Edeka-Marktes am von Schönebeck-Ring 104 auf 1.300 m² GVKF;

Die vorstehend genannten Veränderungen werden in den weiteren Analysen und Berechnungen als **Bestand** und hinsichtlich der umsatzrelevanten Auswirkungen berücksichtigt. Weitere diesbezüglich zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), acht Supermärkte und ein SB-Warenhaus mit dazugehörigem Getränkemarkt zu verorten. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemarkte und kleinteilige Angebotsstrukturen arrondiert.

Insgesamt befinden sich zehn der 22 Betriebe (vorgenannte strukturprägende Lebensmittelanbieter) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

An Lebensmitteldiscountern (= systemgleiche/-eigene Wettbewerber des Planvorhabens) sind im Untersuchungsraum Aldi Nord (3 x, inkl. Planvorhaben), Lidl (3 x) und Netto (3 x) vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 710 m² und rd. 1.350 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter beträgt rd. 980 m² (alle Werte inkl. der zu berücksichtigenden weiteren Planvorhaben).

Mit vier K&K-Märkten und vier Edeka-Märkten sind acht Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 1.000 m² und 1.800 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.310 m² (alle Werte inkl. der zu berücksichtigenden weiteren Planvorhaben).

Das SB-Warenhaus real offeriert auf deutlich über 5.000 m² Verkaufsfläche ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen)

Kommune	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Altenberge	ZVB Altenberge	1.300	5,6
	sonstige Lage*	3.600	19,4
Havixbeck	HZ Havixbeck	200	1,4
	NVZ Havixbeck	2.600	13,2
	sonstige Lage**	1.700	9,1
Laer	HZ Laer	1.000	5,1
	sonstige Lage	700	3,0
Münster-Nienberge	STZ Nienberge	1.400	6,1
	sonstige Lage	1.000	4,8
Nordwalde	HZ Nordwalde**	3.700	21,6
	sonstige Lage	4.100	15,0
Gesamt***		21.300	104,4

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Bestandsbetrieb Aldi Nord, Lütke Berg

** inkl. geplanter Angebotsstrukturen (s.o.)

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 52 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen. Dies ist u.a. auf das SB-Warenhaus in Nordwalde sowie die Verkaufsflächenschwerpunkte in Altenberge zurückzuführen.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind, neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das, in einem Gebiet vorhandene, einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 103 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 107,9 Mio. Euro im Untersuchungsraum.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum stellt sich demnach wie folgt dar:

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. Euro)
Altenberge	10.282	26,4
Münster-Nienberge	6.876	17,1
Havixbeck*	10.677	26,9
Laer	6.768	16,7
Nordwalde*	8.695	20,7
Gesamt**	43.298	107,9

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: IT.NRW 2019; Werte gerundet;

* Teilbereiche der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell im Untersuchungsraum – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 95 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 106. Die liegt leicht über dem

¹⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Durchschnitt liegende Zentralität ist dabei auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, mit ausgeprägten Angebotsstrukturen am Rande des Untersuchungsraums (z.B. SB-Warenhaus real in Nordwalde).

Die Zentralität in Altenberge selbst beträgt unter Berücksichtigung der kleinflächigen Angebotsstrukturen rd. 101.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von 1 - 2 weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist für die Gemeinde Altenberge mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 6,2 % zu rechnen. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum bis auf Nordwalde (rd. „minus“ 0,8 %) (s. folgendes Kapitel) wird ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (rd. 0,2 % für die Gemeinde Havixbeck; rd. 5,3 % für die Gemeinde Laer und rd. 5,0 % für Münster-Nienberge)¹⁵.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,3 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,6 % bzw. rd. 8,4 Mio. Euro auf rd. 118,5 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

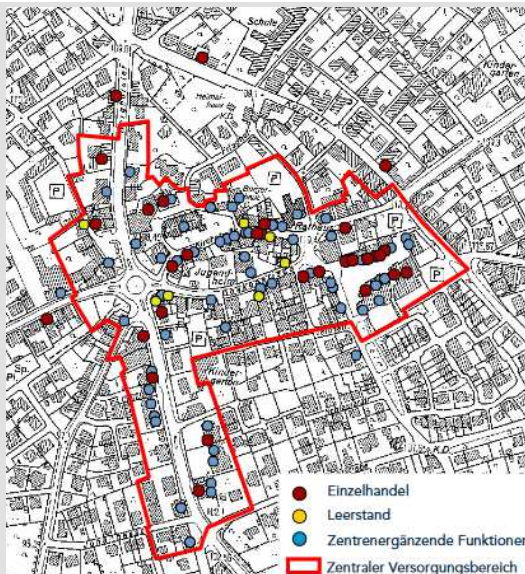
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im

¹⁵ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2025).

Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

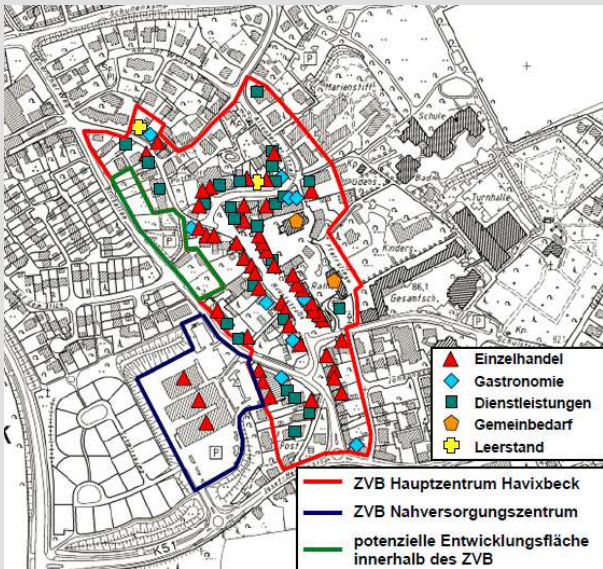
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Altenberge 2013, das EHK Havixbeck 2009, das EHK Laer 2013, das EHK Nordwalde 2015 und das EHK Münster 2018 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Altenberge

Zentraler Versorgungsbereich Altenberge	
Lage	
Ortschaft	Altenberge
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen östlich der Münsterstraße bis zur Königsstraße. Südliche Begrenzung bilden die Südstraße sowie die Teichstraße. Im Nordosten orientiert sich die Abgrenzung des ZVB an der Boakenstiege sowie den durchgehenden Einzelhandelsbesatz an der nördlichen Borghorster Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, insbesondere durch Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe	K+K
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist überörtlich über die Landestraßen L 510 (Münsterstraße/Borghorster Straße) sowie die L 579 (Laerstraße) und eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch mehrere Haltstellen des Linienbusnetzes („Münsterstraße“, „Parkhaus Stuer“ sowie „Post“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Im Zentrum ist der dichteste Einzelhandelsbesatz entlang der Boakenstiege und des Marktplatzes festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Altenberge und das Umland
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Altenberge 2013 (Stadt+Handel 2013), S.54

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt+Handel 2013, S.46-56.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB HZ Gemeinde Havixbeck

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Havixbeck	
Lage	
Ortschaft	Havixbeck
Ausdehnung	Das Zentrum umfasst im Wesentlichen den Ortskern Havixbeck und erstreckt sich entlang der Hauptstraße von dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/Josef-Heydt-Straße im Süden bis zu dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/Blickallee/Gennericher Weg im Norden. Westend bildet die Blickallee. Ostend die rückwärtige Bebauung der Hauptstraße sowie Altenberger Straße. Im Südwesten grenzt das Hauptzentrum an das Nahversorgungszentrum Havixbeck an
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufe geprägt. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus Betrieben mittlerer Größe und kleinteiligen Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Zentrum ist überörtlich über die Landesstraßen L 581/L 550 (Billerbecker Straße) sowie über die Altenberger Straße und Josef-Heydt-Straße für den MIV erreichbar. Weitere Zufahrtsstraßen binden das Hauptzentrum innerstädtisch an.
ÖPNV	Die Anbindung erfolgt über die Bushaltepunkte „Ortsmitte“ und „Marienstift“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich ist hauptsächlich entlang des Hauptgeschäftsbereichs „Hauptstraße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009), S.42

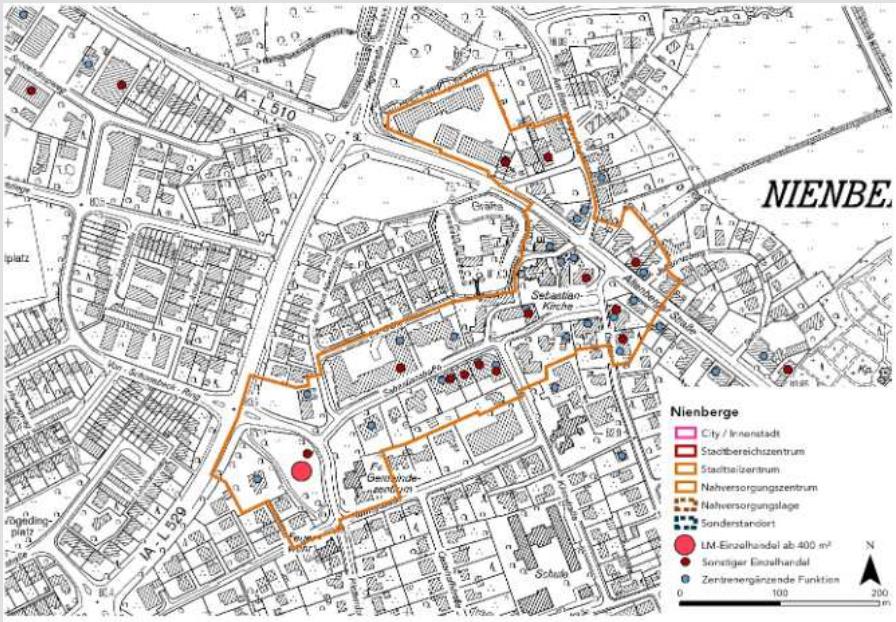
Quelle: EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009), S.39-43.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Gemeinde Havixbeck

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Havixbeck	
Lage	
Ortschaft	Havixbeck
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum grenzt nordwestlich an das Hauptzentrum Havixbeck und umfasst im Wesentlichen die Grundstücksbereiche zwischen der Blickallee im Norden und der Josef-Heydt-Straße im Süden. Südöstlich begrenzt der Schmitz Kamp den ZVB
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, dominiert. Die drei ansässigen Lebensmittelmärkte stellen strukturprägende Anbieter dar.
Rel. Magnetbetriebe	Aldi Nord, Edeka, K+K
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist über die Landesstraße L 581/L 550 (Hofmannallee/Lindenallee) sowie über die Josef-Heydt-Straße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Ortsmitte“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich ist hauptsächlich entlang des Hauptgeschäftsbereichs „Hauptstraße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	Quelle: EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009), S.42

Quelle: EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009), S.39-43.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB STZ Nienberge (Stadt Münster)

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Nienberge	
Lage	
Ortschaft	Stadtteil Nienberge (Münster)
Ausdehnung	Das Stadtteilzentrum umfasst vor allem den Ortskern Nienberges und erstreckt sich entlang der Kurneistraße und Sebastianstraße von der Plettendorfstraße im Osten bis auf Höhe der rückwärtigen Bebauung der Altenberger Straße im Westen. Ergänzt wird das Stadtteilzentrum durch die Grundstücksbereiche am Baumberger Hof bis zur Hühlschhoffstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist durch Warenangebote des kurz- und mittelfristige Bedarfsbereich geprägt. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus kleinteiligen Anbietern vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	K+K, Getränkemarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist überörtlich über die L 529 und L 510 sowie eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Linienbushaltestellen „Hägerstraße“, „Nienberger Schule“ sowie unmittelbar an den ZVB angrenzend „Von-Schönebeck-Ring“ und „Alte Post“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Angebotsschwerpunkt bildet der Lebensmittelanbieter im Osten des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und umliegende Siedlungsbereiche
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Münster 2018 (Stadt + Handel 2018), S.80

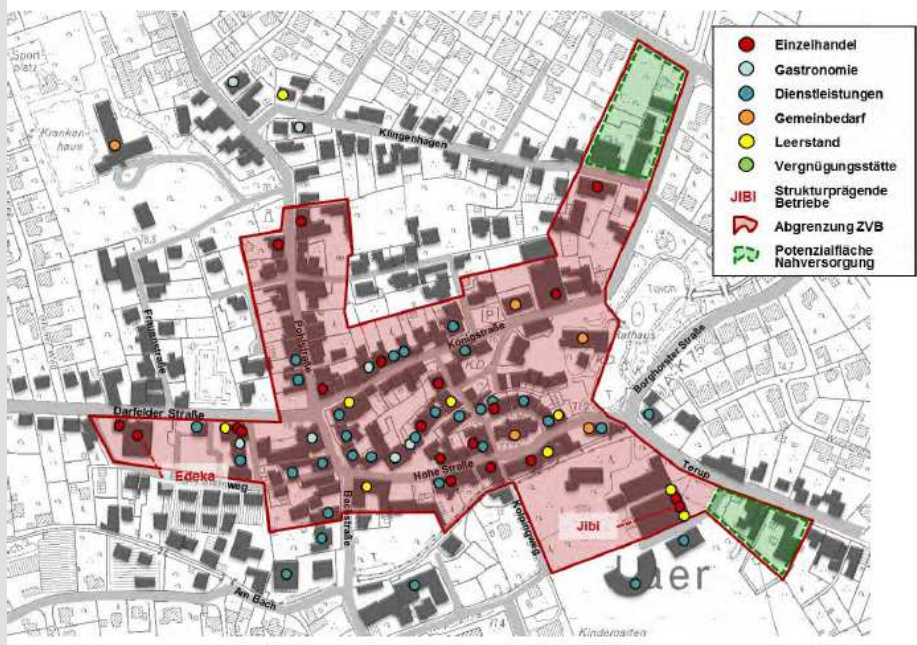
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2018, S.80.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB HZ Nordwalde

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Nordwalde	
Lage	
Ortschaft	Nordwalde
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich Nordwalde orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandsstruktur entlang der Bahnhofstraße vom Trempelkamp-Gelände im Westen bis zum Übergang der Straße „Welle“ zur Emsdettener Straße. Im Nordosten ergänzt der Bereich bis zum ZOB den zentralen Versorgungsbereich.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch grundversorgungsrelevante Angeboten, ergänzt durch Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	K+K, Aldi Nord, Lidl
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 559 (Emsdettener Straße/Grevener Straße) sowie die Bahnhofstraße und einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den ZOB im Nordosten sowie den Bushaldepunkt „Post“ im Westen des ZVB.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Im Zentrum ist der dichteste Einzelhandelsbesatz entlang der Bahnhofstraße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Nordwalde
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Nordwalde 2015 (Junker + Kruse 2015), S.81

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Junker + Kruse 2015, S.78-82.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB HZ Laer

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Laer	
Lage	
Ortschaft	Laer
Ausdehnung	Das Hauptzentrum Laer erstreckt sich über den gewachsenen Ortskern der Gemeinde von der Pohlstraße im Norden über die Hohe Straße und Königsstraße und schließt die Bestandsstrukturen südlich der Darfelder Straße bis zur Einmündung Enger Steinweg, sowie des Terup mit ein.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch nahversorgungsorientierte Angebote, insbesondere durch Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt auf kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Landstraße L 555 (Hohe Straße/Terup) sowie die Königsstraße und mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den Bushaltepunkt „Hohe Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Im Zentrum ist der dichteste Einzelhandelsbesatz entlang der Hohen Straße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Laer
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Quelle: EHK Laer 2013 (BBE 2013), S.55

Quelle: Darstellung ergänzt, EHK Laer 2013 (BBE 2013), S.52-57.

4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort von Altenberge am Straßenzug Lütke Berg, südlich des zentralen Versorgungsbereichs Altenberge. Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Altenberge 2013 in einer städtebaulich integrierten Lage im Nahversorgungsstandort Münsterstraße (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 60).
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Straße Lütke Berg und über die Münsterstraße (L 510) gegeben. Über diese besteht an die Siedlungsgebiete des Kernortes Altenberge sowie an die umliegenden Bauernschaften, für die das Planvorhaben eine ausgeschriebene Versorgungsfunktion besitzt (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 61).
- Die Erreichbarkeit mittels MIV ist demnach als gut zu bewerten. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestelle „Lütke Berg“ unmittelbar am Vorhabenstandort sichergestellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bewerten.
- Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), acht Supermärkte und ein SB-Warenhaus mit dazugehörigem Getränkemarkt zu verorten. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemarkte und kleinteilige Angebotsstrukturen arrondiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 106. Die leicht überdurchschnittliche Zentralität ist dabei auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen, mit ausgeprägten Angebotsstrukturen am Rande des Untersuchungsraums (z.B. SB-Warenhaus real in Nordwalde). Die Zentralität in Altenberge beträgt 101.
- Bis zum Prognosehorizont (2024) ist für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 7,6 % bzw. rd. 8,4 Mio. Euro auf rd. 118,5 Mio. Euro festzustellen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: zehn der insgesamt 21 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben, inklusive Marktveränderungen) sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt. Es ist davon auszugehen, dass sich vorhabeninduzierte Umsatzumverteilungen insbesondere für die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (hier: v. a. Lebensmitteldiscounter) ergeben werden.

5 Marktposition des Vorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

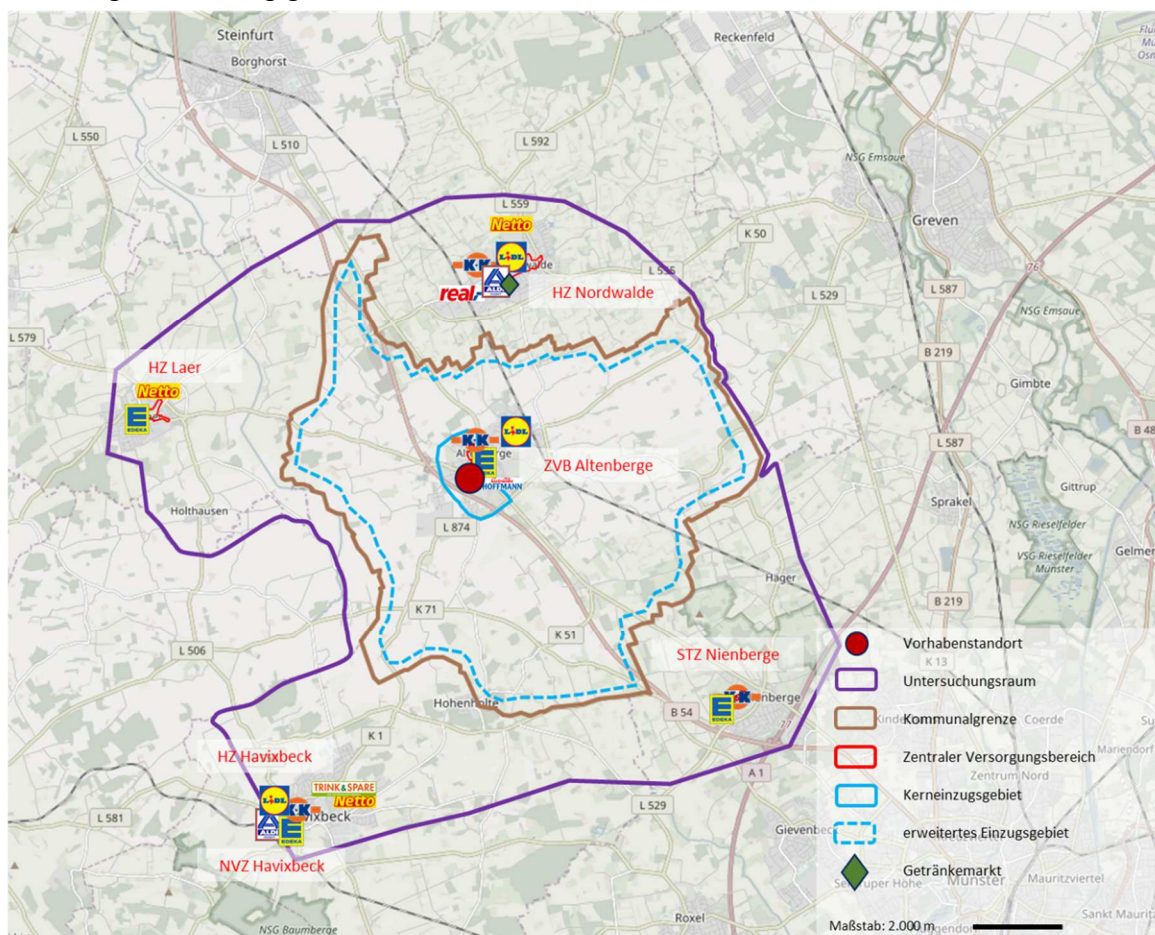
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich und naturräumlich limitierenden Faktoren die umliegenden Siedlungsbereiche im Südwesten des Kernortes Altenberges. Im Norden wird das Kerneinzugsgebiet durch die Siedlungsgrenze Altenberges sowie die Wettbewerbsstrukturen im nordöstlichen Bereich des ZVB Altenberge limitiert und verläuft auf der Höhe Hanseller Straße, Bahnhofstraße, Kirchstraße. Es werden sämtliche Siedlungsgebiete westlich der Borghorster Straße miteinbezogen. In östlicher Richtung werden die Siedlungsgebiete bis hin zur Lerchenstraße sowie zum Haferkamp inkludiert. Eine weitere Ausdehnung in östliche Richtung wird durch die Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die Angebotsstrukturen im Osten Altenberges limitiert. In Richtung Westen wirken vor allem die Siedlungsränder sowie städtebauliche Barrieren (B 54) als Begrenzung des Kerneinzugsgebietes. Im Süden inkludiert das Kerneinzugsgebiet noch die Bauernschaften Kümper, Waltrup und Hohenhorst. Eine weitere Ausdehnung in südliche Richtung wird durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie den Wettbewerbsstrukturen in Münster und Havixbeck begrenzt.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die östlich und nordöstlich an das Kerneinzugsgebiet angrenzenden Siedlungsgebiete des Kernorts Altenberge sowie die nördlich und östlich des Kernortes gelegenen Bauernschaften Westernfeld, Entrup und Hansell. In nördlicher Richtung wirkt das Einzugsgebiet des betriebseigenen Wettbewerbers Aldi Nord in Nordwalde limitierend auf die Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes des Planvorhabens und reicht bis an die Kommunalgrenze. In südlicher Richtung reicht das erweiterte Einzugsgebiet bis zur Kommunalgrenze, eine weitere Ausdehnung wird auch in dieser Richtung durch die Angebotsstrukturen in Münster-Nienberge und Havixbeck limitiert. In westlicher Richtung wird ein über die Kommunalgrenze hinausgehendes Einzugsgebiet durch die nicht vorhandenen Wettbewerbs- und Siedlungsstrukturen begrenzt. In östlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die Wettbewerbsstrukturen in Greven (außerhalb des Untersuchungsraumes) nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Altenberge 2013 (Stadt + Handel 2013), EHK Havixbeck 2009 (BBE 2009), EHK Nordwalde 2015 (Junker + Kruse 2015), EHK Münster 2018 (Stadt + Handel 2018), EHK Laer 2014 (BBE 2013); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 02/2019.

5.2 Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Aldi Nord beträgt rd. 6.600 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 841 m².¹⁶
- Aus vorigen Untersuchungen ist Stadt + Handel zudem bekannt (Echtdaten), dass die Flächenproduktivität in vergleichbaren Aldi Nord-Filialen (Lage in eher ländlichen Regionen, vergleichbares Marktgebiet, vergleichbare Gesamtverkaufsfläche) regelmäßig über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 103; vgl. IfH 2019).
- Der Markt profitiert von seiner integrierten Lage und einer eher hohen Mantelbevölkerung, seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden Bauernschaften sowie Kopplungsvorteilen mit dem ebenfalls am Standort verorteten Lebensmittelsupermarkt Edeka sowie dem Getränkemarkt.
- Der Standort des Planvorhabens verfügt über eine für die umliegenden Siedlungsbereiche und Bauernschaften gute MIV- und ÖPNV-Anbindung.
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich und in Bezug auf den Betreiber als nicht mehr marktadäquat einzuordnen.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Altenberge beträgt rd. 101 und im Untersuchungsraum rd. 106.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der projizierten Marktveränderungen (s. Kapitel 4.3) ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Aldi Nord – insbesondere unter Zugrundelegung der überdurchschnittlichen Kaufkraft im Untersuchungsraum sowie der Echtdaten vergleichbarer Filialen in der Region – eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen wird. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **rd. 7.700 Euro/m² VKF** angenommen.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt

¹⁶ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 306 m² VKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Bei den Stadt + Handel bekannten vergleichbaren Erweiterungsvorhaben von Aldi Nord-Märkten reduzierte sich die Flächenproduktivität durch die VKF-Erweiterung im darauffolgenden Jahr um durchschnittlich rd. 31 %. Dabei lag der Maximalwert bei rd. 47 % und der geringste Wert bei rd. 20 %.
- Unter Berücksichtigung der nur moderaten Erweiterung wird, im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, mit einem Rückgang der Flächenproduktivität von rd. 15 % für das Planvorhaben gerechnet.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität (Bundesdurchschnitt) von **rd. 6.600 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines absoluten Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **rd. 6.800 Euro/m² VKF** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- <u>dif-</u> <u>ferenz</u> in Mio. Euro p. a.**
	Flächenproduk- tivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	7.700	5,9	6.600 - 6.800	6,7 - 6,9	0,8 - 1,0
Drogeriewaren		0,7		0,8 - 0,9	~ 0,1
Sonstige Sortimente (überwiegend Akti- onswaren)		0,7		0,8 - 0,9	~ 0,1
Gesamtvorhaben*	-	7,4	-	8,4 - 8,6	1,0 - 1,2

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,4 - 8,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,0 - 1,2 Mio. Euro). Rund 6,7 - 6,9 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 0,8 - 1,0 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (+ rd. 0,1 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (mindestens einmal wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (z. T. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

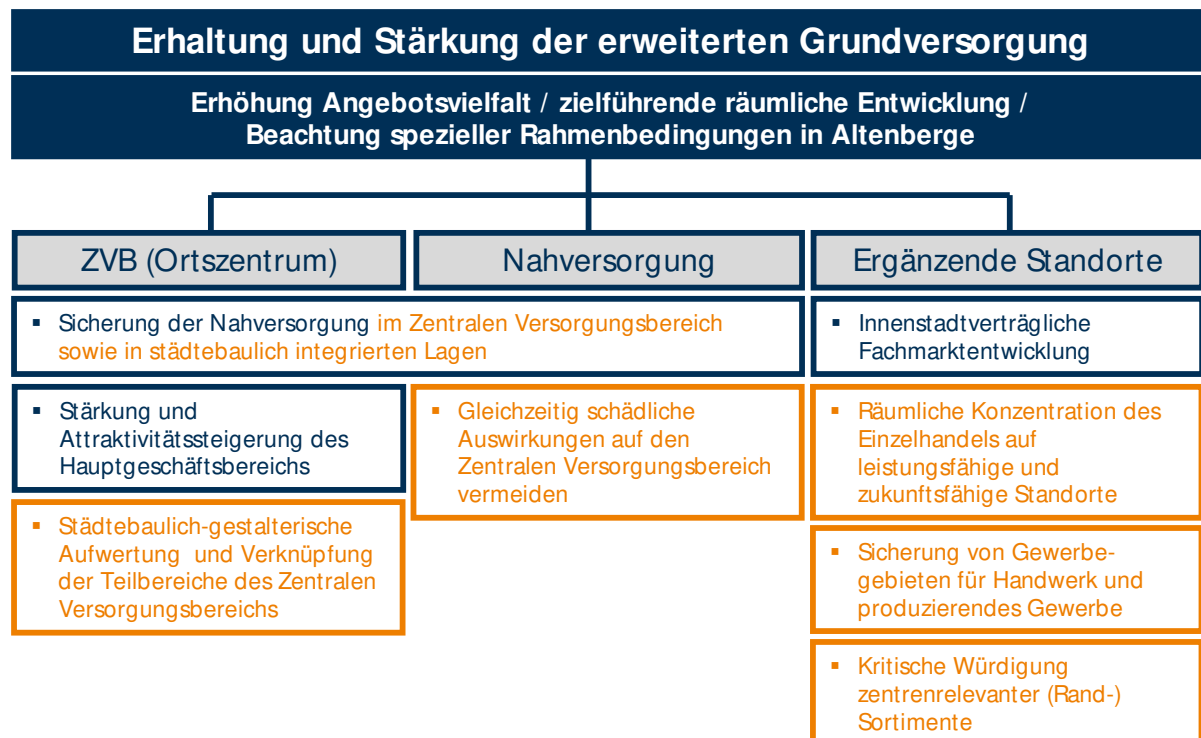
In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Altenberge 2013 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Altenberge 2013 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Welche Rolle nimmt das Planvorhaben bzgl. der Nahversorgung im standortbezogenen Nahbereich ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Altenberge 2013

Das EHK Altenberge 2013 formuliert folgende übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und zur Erhaltung und Stärkung der erweiterten Grundversorgung:

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge



Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 42.

Weiterhin werden Empfehlungen für die gesamtgemeindliche Nahversorgungsentwicklung in Altenberge ausgesprochen, sowie ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen skizziert:

Tabelle 11: Empfehlungen zur Nahversorgung

Altenberge
▪ Aktuelle Priorität: Sicherung/ Optimierung des Angebots im ZVB ▪ Nahversorgungsstandorte An der alten Molkerei und Münsterstraße entsprechen derzeitigen Standort- und Marktanforderungen → Bestandssicherung, keine Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsangebote ▪ Entwicklung in sonstigen Lagen des Kernorts Altenberge aufgrund der guten räumlichen Nahversorgung und begrenzter absatzwirtschaftlicher Potenziale absehbar nicht tragfähig, insofern restriktiver Umgang/ konsequenter Ausschluss ▪ In den Bauernschaften: Entwicklung von Nahversorgungsmodellen

Quelle: Stadt + Handel 2013: S. 63.

Hinsichtlich des Planvorhabens ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungsstandorts Münsterstraße in städtebaulich integrierter Lage und übt „eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für die gesamte Gemeinde“ aus. Das Planvorhaben stellt aktuell wie perspektivisch den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter für große Teile des südlichen Kernorts dar. Insbesondere für die umliegenden Wohngebiete sowie die außerhalb Altenberges verorteten Bauernschaften, welche über keine Wettbewerbsstrukturen besitzen, übt das Planvorhaben eine wichtige Nahversorgungsfunktion aus (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 60).
- Die projektierte Erweiterung des Planvorhabens (+ 244 m² VKF im Sortimentsbereich NuG) entspricht dem gem. EHK Altenberge 2013 gegebenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 100 - 500 m² VKF (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 40). In diesem Zusammenhang würde durch das Planvorhaben nicht der damals ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ausgeschöpft werden. Ergänzend ist anzumerken, dass das Segment Nahrungs- und Genussmittel hinsichtlich des Kaufkraftpotenzials in den letzten Jahren (und auch perspektivisch, gem. Studie des BBSR/HDE 2017) eine deutlich positive Entwicklung erfahren hat/wird.
- Das Planvorhaben ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die angestrebte Erweiterung des Planvorhabens dient der Bestandssicherung.
- Wie in Kapitel 6.2 und 6.3 dargestellt, werden durch das Planvorhaben keine zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Bestand oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet.

- Momentan sind in Altenberge zwei Lebensmittelsupermärkte sowie zwei Lebensmitteldiscounter verortet. Das Planvorhaben dient somit aktuell wie perspektivisch einem ausgeglichenen Betriebsmix in Altenberge.

Unter Voraussetzung der städtebaulichen Verträglichkeit (s. Kapitel 6.3) ist das Planvorhaben in der avisierten Größe als konform zum EHK Altenberge 2013 einzustufen

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2024 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2024. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen – angesichts der Einbettung in das Wohnumfeld – zu einer geringen darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2021		
		Umsätze	Umsatzum- lung	vertei- lung	Umsatz- prognose	Umsatzum- teilung	ver- teilung
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Altenberge	ZVB Altenberge	5,6	0,1 - 0,2	2 - 3	6,2	0,1 - 0,2	2 - 3
	sonstige Lage*	13,4	0,3 - 0,4	~ 3	14,9	0,3 - 0,4	2 - 3
Havixbeck	ZVB HZ Havixbeck	1,4	***	***	1,5	***	***
	ZVB NVZ Havixbeck	13,2	***	***	13,8	***	***
	sonstige Lage**	9,1	***	***	9,5	***	***
Laer	ZVB HZ Laer	5,1	***	***	5,6	***	***
	sonstige Lage	3,0	***	***	3,3	***	***
Münster-Nienberge	ZVB STZ Nienberge	6,1	***	***	6,7	***	***
	sonstige Lage	4,8	***	***	5,3	***	***
Nordwalde	ZVB HZ Nordwalde**	21,6	0,1 - 0,2	~ 1	22,4	0,1 - 0,2	~ 1
	sonstige Lage	15,0	< 0,1	< 1	15,5	< 0,1	< 1
Zwischensummen**		98,3	0,7 - 0,9	-	104,6	0,7 - 0,9	
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		< 0,1					
Gesamt***		98,3	0,8 - 1,0	-	104,6	0,8 - 1,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsmarkt Aldi Nord, Lütke Berg (Planvorhaben);

** inkl. geplanter Angebotsstrukturen (s. Kapitel 4.3.);

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,8 - 1,0 Mio. Euro, davon rd. 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Altenberge

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Altenberge i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 3 % induziert. Die zu erwartenden, als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelsupermarkt K+K tangieren. Der in Rede stehende Lebensmittelsupermarkt profitiert aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von gewissen Kopplungsvorteilen. Durch die Erweiterung des Marktes im Jahr 2016 sowie die damit einhergehende vereinfachte verkehrliche Erschließung (Kreisverkehr) verfügt der Lebensmittelsupermarkt über ein modernes Erscheinungsbild und eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung und verkehrliche Anbindung. Aufgrund der vorstehenden Aspekte wird der Markt monetär wie prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Dies gilt insbesondere auch angesichts des differenten Betriebstyps (Supermarkt). Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung ist nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Altenberge** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Altenberge (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Altenberge, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 3 %. Diese werden insbesondere den weiteren im Gemeindegebiet gelegenen Lebensmitteldiscounter Lidl sowie den in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben verorteten Lebensmittelmarkt Edeka tangieren.

Der in Rede stehende Edeka-Markt ist als Lebensmittelsupermarkt vom Betriebstypus des Planvorhabens zu differenzieren. Innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes, unmittelbar an der Münsterstraße gelegen, profitiert der Markt von Kopplungsvorteilen durch das Planvorhaben sowie den weiter südlich gelegenen Getränkemarkt und den weiteren Dienstleistungsnutzungen am Standort. Dementsprechend wird dieser die einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Eine vorhabenbedingte Marktschließung oder -umstrukturierung ist angesichts der aufgeführten Gründe nicht zu erwarten.

Der Lebensmitteldiscounter Lidl am östlichen Siedlungsrand des Kernortes Altenberges an einem Fachmarktstandort verortet, profitiert an seinem Standort von Kopplungsbeziehungen zum

Drogeriefachmarkt Rossmann, sowie zum ansässigen Gartencenter und dem Raiffeisenmarkt. Durch seine Verortung im östlichen Siedlungsbereich verfügt der in Rede stehende Lidl-Markt über eine differente Mantelbevölkerung. Eine vorhabenbedingte Marktschließung und -umstrukturierung ist angesichts der Kopplungsvorteile sowie der differenten Mantelbevölkerung nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Altenberge** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen des Planvorhabens auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung in Altenberge sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Nordwalde

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB HZ Nordwalde i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. weniger als 1 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Lidl, den systemgleichen Lebensmitteldiscounter Aldi Nord sowie den Lebensmittelsupermarkt K+K tangieren. Alle in Rede stehenden Märkte werden durch die angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen (s. Kapitel 4.3) absehbar marktgängig aufgestellt sein. Aufgrund der einzelbetrieblich als sehr gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen und der deutlichen Distanz zum Planvorhaben sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Nordwalde** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Nordwalde (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Nordwalde, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. unter 1 %. Diese werden insbesondere das SB-Warenhaus real sowie den Lebensmitteldiscounter Netto tangieren. Angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sowie der deutlichen Entfernung zum Vorhabenstandort sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Nordwalde** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ZVB HZ Havixbeck, ZVB NVZ Havixbeck, ZVB HZ Laer, ZVB STZ Nienberge sowie die integrierte Nahversorgung im Altenberger Umland

Durch das Planvorhaben ergeben sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in Havixbeck, Laer, Münster-Nienberge sowie auf die integrierte Nahversorgung im Altenberger Umland Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe, sodass keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Havixbeck**, den **ZVB NVZ Havixbeck**, den **ZVB HZ Laer**, den **ZVB STZ Nienberge** sowie auf die jeweils integrierte Nahversorgung im Altenberger Umland in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) und der Regionalplanung (Bezirksregierung Münster - Regionalplan des Regierungsbezirks Münster Teilabschnitt Regionalplan Münsterland 2014) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

- „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Regionalplan der Bezirksregierung in Münster weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Münster – Regionalplan Münsterland 2014, Blatt 7). Das Planvorhaben ist somit konform zu 6.5-1 Ziel.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

- Im Sinne von „6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
 - „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß „Altenberger Sortimentsliste“ als zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Der Vorhabenstandort ist im EHK als Nahversorgungsstandort ausgeschrieben (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 46). Folglich erfüllt der Markt auch aus konzeptioneller Sicht eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete des Kernortes Altenberges sowie für die Bauernschaften (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 60). Ergänzend ist der Vorhabenstandort vollständig in die umliegende Wohnbebauung eingebettet.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestelle „Lütke Berg“ unmittelbar am Vorhabenstandort sichergestellt.
- Der Aldi Nord-Markt ist der einzige Lebensmitteldiscounter im westlichen bzw. südlichen Kernort. In diesem Zusammenhang verfügt er über eine hohe räumliche Nahversorgungsbedeutung.
- Der in Rede stehende Lebensmittelmarkt würde im Zuge der Vorhabenrealisierung eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung erhalten und in seinem Fortbestand gesichert werden, wodurch die räumliche Nahversorgung in den umliegenden Siedlungsgebieten sowie den Bauernschaften mittel- bis langfristig gesichert werden könnte.
- Eine Realisierung des Planvorhabens innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Altenberge ist angesichts der hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung nicht gegebenen Verkaufsflächenpotenziale nicht möglich (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 56). Ergänzend ist anzuführen, dass es sich um einen Bestandsmarkt im Nahversorgungsstandort Münsterstraße handelt. Eine Verlagerung würde einen Leerstand im Nahversorgungsstandort induzieren.

Qualitativer und quantitativer Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens würde ein langfristiger Fortbetrieb und somit eine langfristige Sicherung des Betriebstypenmixes in Altenberge erreicht werden können. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der marktbedingten Anpassungen der Betriebe in Nordwalde und des damit einhergehenden Wettbewerbsdruck (s. Kapitel 4.3).

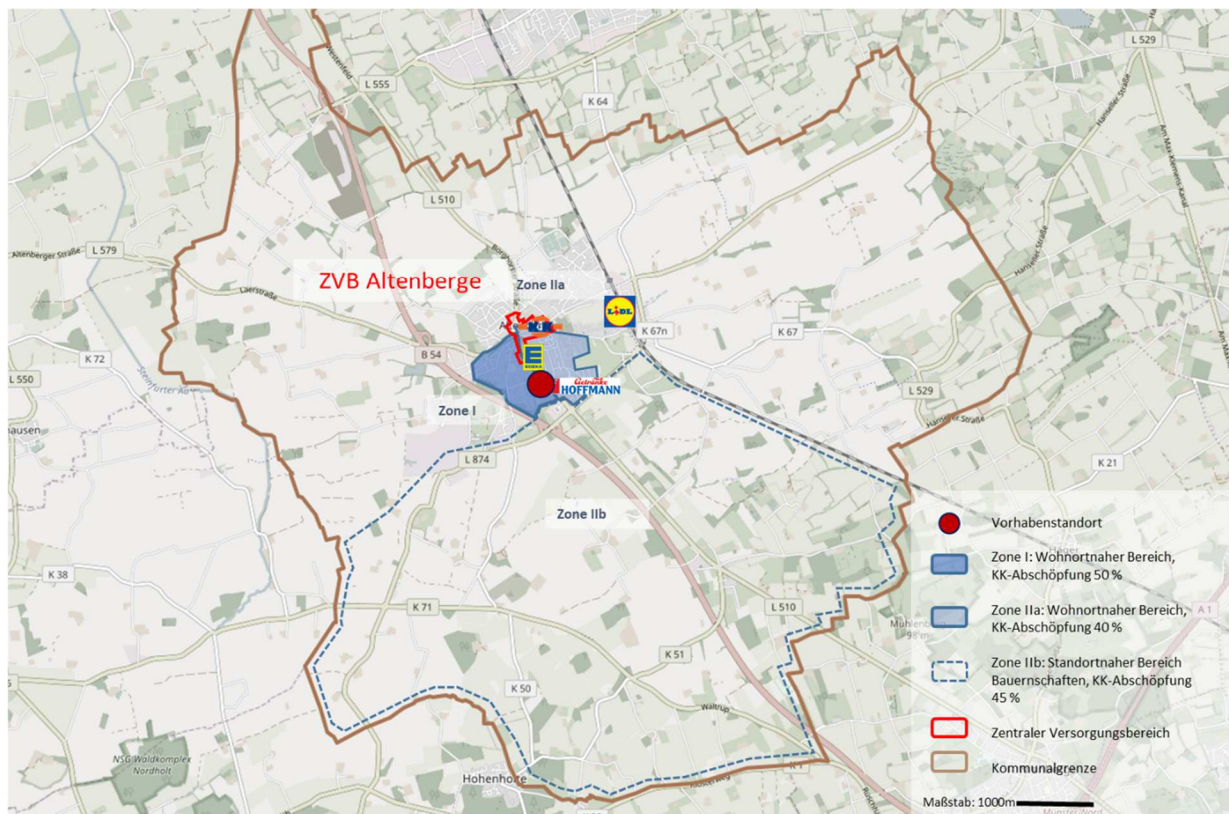
- Das Planvorhaben liefert als Discounter aktuell wie perspektivisch einen wesentlichen Beitrag zum Betriebstypenmix in Altenberge (zwei Lebensmittelsupermärkte und zwei Lebensmittel-discounter).
- Die projektierte Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um 244 m² (s. Kapitel 3.2) entspricht dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen und stellt sich damit als konzeptionell verträglich dar (s. Kapitel 6.1).

Ableitung einer für die wohnortnahe und wohnstandortnahe Versorgung angemessene Verkaufsflächendimensionierung

- Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Vorhabens ein, an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwohner) zugrunde gelegt. Hierbei wird ein zonierter Nahbereich gewählt, der gemäß Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW sowie des AG Strukturwandel bestimmt wird.

Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens dar.

Abbildung 6: Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Altenberge 2013 (Stadt + Handel 2013); Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 02/2019.

- Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einer

fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Die Analyse und Bewertung erfolgt im vorliegenden Fall auf Basis einer standortbezogenen Abgrenzung um u. a. auch bestehende Versorgungslücken und die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für Teile dieser Bereiche abzubilden¹⁷. Dieser Bereich (Zone I) inkludiert dabei die Siedlungsgebiete westlich der Münsterstraße sowie südlich der Laerstraße. In südlicher und westlicher Begrenzung wird der Teil des Nahbereiches dabei von der Siedlungsgrenze des Kernortes Altenberges limitiert. Für Großteile des abgegrenzten Siedlungsbereichs stellt das Planvorhaben aktuell wie perspektivisch den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter, bzw. den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar.

- Der Nahbereich ist den Empfehlungen der AG Strukturwandel nach an die Einwohnerdichte sowie siedlungsstrukturelle und zentralörtliche Gegebenheiten anzupassen. Die nähere Standortumgebung (hier schematisch 1.000 m Radius vom Vorhabenstandort) des Planvorhabens weist eine Einwohnerdichte von unter 1.000 EW/km² auf (vgl. Zensus 2011). Demnach sei für den Nahbereich ein Radius von bis zu 2.500 m um den Vorhabenstandort anzusetzen.
- Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und des Versorgungsauftrages gemäß EHK Altenberge 2013 (s. Kapitel 6.1) wird dieser Nahbereich (Zone IIa) situativ angepasst. In östlicher Richtung werden die Siedlungsgebiete östlich der Münsterstraße bis hin zur Finken- bzw. zur Lerchenstraße sowie die Wohngebiete der Straße Haferkamp inkludiert. Die nördliche Begrenzung bilden die Hanseller Straße, die Bahnhofstraße sowie die Kirchstraße. Die Entfernungen zum Planvorhaben betragen dabei innerhalb dieses Bereichs maximal 1.500 m fußläufige Distanz. Aufgrund der Wettbewerbsstrukturen wird auf eine weitere Ausdehnung des Nahbereichs verzichtet. Innerhalb dieser Siedlungsgebiete stellt das Planvorhaben aktuell wie perspektivisch den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar.
- Zusätzlich werden in Zone IIb die Siedlungsgebiete der südlich des Planvorhabens verorteten Bauernschaften Kümper, Waltrup und Hohenhorst inkludiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den Siedlungsgebieten der Bauernschaften aufgrund der Einwohnerzahl und der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen aktuell wie perspektivisch kein Potenzial für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt gegeben ist. Folglich übernimmt das Planvorhaben als einer der nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter eine wichtige Versorgungsfunktion für die Siedlungsgebiete der in Rede stehenden Bauernschaften (vgl. Stadt + Handel 2013: S. 61).

Bezüglich der Abschöpfungsquoten ist festzuhalten, dass in Zone I und Zone IIb mit den höchsten Abschöpfungsquoten zu rechnen ist. Dies begründet sich in Zone I dadurch, dass das Planvorhaben den nächsten bzw. einen der nächsten strukturprägenden Lebensmittelmärkte darstellt. In Zone IIb stellt das Planvorhaben ebenfalls einen der nächstgelegenen Anbieter dar. Aufgrund der vorhandenen

¹⁷ Diese Annahme entspricht den Angaben im Einzelhandelserlass NRW 2008 (S. 21). Dort heißt es, dass „der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren“ kann.

Raum-Zeit-Distanzen ist hier jedoch mit einer etwas geringeren Kaufkraftabschöpfungsquote zu rechnen. In Zone IIa stellen die Lebensmittelvollsortimenter K+K und Edeka die nächstgelegenen Nahversorger dar. Dies bedingt, dass in dieser Zone mit der geringsten Kaufkraftabschöpfung zu rechnen ist, wenngleich das Planvorhaben den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter darstellt.

Hinsichtlich der Herleitung einer **angemessenen Abschöpfungsquote** für den gewählten Nahbereich sind zudem folgende Aspekte von Bedeutung:

- Zur Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelmarktes wird im Kontext der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 im Rahmen der behördlichen Genehmigungspraxis häufig auf die Erläuterungen des Einzelhandelserlass NRW 2008 und hierbei auf die so genannte 35 %-Regelung zurückgegriffen¹⁸. Demnach ist eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist gemäß Einzelhandelserlass NRW 2008 in der Regel dann nicht der Fall, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt¹⁹.
- Die Praxiserfahrung macht jedoch deutlich, dass die im Einzelhandelserlass formulierte 35 %-Regelung, bei der es sich um einen möglichen Ansatzpunkt zum Nachweis der Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelmarktes handelt, oftmals sehr strikt bzw. als verbindliche Vorgabe ausgelegt wird. Dabei lassen sich bei Abschöpfungsquoten von bis zu 35 % – außer in hoch und höchst verdichteten Siedlungsbereichen (z.B. geschlossene Blockrandbebauung) – i. d. R. keine marktgängigen Handelsformate im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels entwickeln.
- Der 35 %-Schwellenwert kann demnach nicht grundsätzlich als statischer Wert in Form einer Demarkationslinie verstanden werden.

Hinsichtlich der Gegebenheiten in Altenberge ist folgendes anzumerken:

- Mit Aldi Nord (Planvorhaben) und Lidl sind zwei Lebensmitteldiscounter in Altenberge verortet. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich anzunehmen, dass diese die statistisch durchschnittliche Kaufkraftabschöpfung von Lebensmitteldiscountern ausschöpfen können.
- Im Bundesdurchschnitt haben Lebensmitteldiscounter einen Marktanteil von rd. 43,4 Prozent am gesamten Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland (vgl. Statista 2019).
- Auf dieser Basis ist mangels weiterer Angebote in Altenberge davon auszugehen, dass die beiden vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl) eine Kaufkraftabschöpfung in diesem

18 Vgl. Stellungnahme Stadt + Handel 2018, S.13.

19 Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008, S. 21.

Bereich erreichen können, ohne dass es hierdurch zu einer über die Versorgungsfunktion eines reinen Nahversorgers hinausgehenden Verkaufsflächendimensionierung kommt.

- Dies begründet sich auf der Tatsache, dass das Planvorhaben für diese Bereich (Zone I, Zone IIa und IIb) den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter darstellt.
- Ferner ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben sowohl in Zone I und in Zone IIa des Nahbereichs eine, im Vergleich zum bundesdurchschnittlichen Marktanteil von Lebensmitteldiscountern, leicht höhere Abschöpfung am gesamten Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland erreichen wird. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass das Planvorhaben einen der nächstgelegenen Lebensmittelanbieter darstellt und eine überdurchschnittliche Orientierung der Bevölkerung zu dem Planvorhaben zu erwarten ist.
- Des Weiteren umfasst der Nahbereich perspektivisch (Prognosehorizont 2024) mit 4.576 Einwohnern knapp die Hälfte der perspektivischen Gesamtbevölkerung in Altenberge (10.934 Einwohner).
- Dementsprechend kann angenommen werden, dass innerhalb des Nahbereichs in Zone I eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 47 Prozent, in Zone IIa von rd. 45 Prozent und in Zone IIb von rd. 43 Prozent für das Planvorhaben erreicht wird, welche innerhalb der definierten Nahbereichszonen leicht differiert (bezogen auf die räumliche Distanz sowie den Wettbewerb).

Die nachfolgende Tabelle stellt diese zonale Kaufkraftabschöpfung im Hinblick auf das Planvorhaben dar:

Tabelle 13: Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Gesamtverkaufsfläche

Parameter	Nahbereich - Zone I	Nahbereich - Zone IIa	Nahbereich - Zone IIb
Einwohner 2024	1.963	1.591	1.022
Kaufkraft NuG in Mio. Euro	5,4	4,4	2,8
angemessene Kaufkraftabschöpfung in %	47	45	43
angemessene Kaufkraftabschöpfung in Mio. Euro*	2,6	2,0	1,2
	5,8		
Flächenproduktivität Planvorhaben in Euro/m ² VKF (Moderate Case/Worst Case)	6.600 - 6.800		
rechnerische VKF NuG in m ²	850 - 880		
Anteil NuG an GVKF in %	80		
rechnerische Gesamtverkaufsfläche in m²	1.060 - 1.100		

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2019; Einwohner: IT NRW (Stand: 31.12.2018); Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018; Werte auf 0,1 gerundet.

Nach den vorstehenden Annahmen und Berechnungen sollte das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einen maximalen Umsatz von rd. 5,8 Mio. Euro pro Jahr aufweisen, um eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung der Bevölkerung zu begründen.

Die Herleitung der Flächenproduktivität bzw. des Umsatzes erfolgte in Kapitel 5.3. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Planvorhaben mit einem prognostizierten Umsatz von 6,7 - 6,9 Mio. Euro/Jahr die als angemessene Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel überschreitet.

Zusammenfassende Bewertung

- Beim Planvorhaben handelt es sich um einen Standort in siedlungsräumlich integrierter Lage im gem. EHK Altenberge 2013 definierten Nahversorgungsstandort Münsterstraße.
- Angesichts des Versorgungsauftrages des Planvorhabens für die gesamte Gemeinde sowie die umliegenden Bauerschaften, die momentanen Kaufkraftabflüsse aus Altenberge und den Beitrag des Planvorhabens zum Betriebsmix innerhalb der Gemeinde (s. Kapitel 6.1) ist zusammenfassend festzustellen, dass das Planvorhaben sowohl zur räumlichen als auch zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt.

- Bei dem Planvorhaben ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.060 - 1.100 m² (Worst Case) – angesichts der vorstehend ermittelten Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich – von einer überwiegenden Ausrichtung auf die Nahversorgung der Bevölkerung auszugehen.
- Dementsprechend ist das Planvorhaben in der bisher geplanten Dimensionierung (1.267 m² GVKF) für den unmittelbaren Nahbereich als nicht angemessen dimensioniert zu bewerten. Das Planvorhaben ist demnach in der ursprünglich geprüften Verkaufsflächendimensionierung nicht konform zu 6.5.2 Ziel des LEP NRW 2019.
- **Es ist daher eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf die hier als für den Nahbereich angemessen abgeleitete Größe von bis zu 1.100 m² zu empfehlen (s. hierzu auch die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln).**

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben – **unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion auf bis zu 1.100 m² VKF** – aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient dann nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot:

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 sind städtebauliche oder absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen in Altenberge und den angrenzenden Kommunen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion (siehe nachfolgende Kapitel) ist das Planvorhaben kongruent zu den weiteren Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019. Insbesondere die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel wird (nach Reduktion der VKF) nachweislich erfüllt.

6.5 Tragfähigkeitsanalyse

Unterstützend zu der Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichtete Verkaufsfläche des Planvorhabens erfolgt eine Analyse der Tragfähigkeit für Discountmärkte in Altenberge. Ziel ist es, durch eine mögliche Erweiterung des Planvorhabens, negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der in Altenberge verorteten Vollsortimenter zu vermeiden.

Perspektivische rechnerische Kaufkraftbindung im Untersuchungsraum

Als Grundzentrum weist Altenberge einen attraktiven Einzelhandelsbestand im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf und erreicht mit einer Zentralität von derzeit rd. 101 marginale Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Diese entspricht weitestgehend der grundsätzlichen Zielzentralität von 100 in Grundzentren, sprich keine unangemessenen Kaufkraftzuflüsse in diesem Sortimentsbereich. Perspektivisch sollte es für Altenberge also weiterhin das langfristige Ziel sein, im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 100 zu erzielen. Weitere Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind vor dem Hintergrund der aktuellen Zentralität (rd. 101) entsprechend den Zielstellungen des EHK Altenberge 2013 (vgl. Stadt + Handel 2013: S.42) nicht zu empfehlen. Folglich wird für die folgenden Berechnungen eine Zielzentralität von 100 als rechnerisches Entwicklungspotenzial für die Bestandsstrukturen angesetzt.

Ermittlung des Entwicklungspotenzials der bestehenden Lebensmittelmärkte in Altenberge

Altenberge weist derzeit eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 27,0 Mio. Euro auf (vgl. IfH Köln 2019). Angesichts der positiven prognostizierten Kaufkraftentwicklung in diesem Sortimentsbereich sowie der prognostizierten Bevölkerungszunahme (s. Kapitel 4.4) ist perspektivisch von einer Kaufkraft von rd. 30,1 Mio. Euro (+ rd. 3,1 Mio. Euro) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Altenberge auszugehen.

Unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer in Altenberge (s. Kapitel 4.4) sowie der grundsätzlich attraktiven Standorte der weiteren Lebensmittelmärkte²⁰ in Altenberge, ist für die Bestandsmärkte mit einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des jeweiligen Betreibers²¹ zu rechnen.

²⁰ Der **Lidl-Lebensmitteldiscounter** östlich des ZVB Altenberge weist Kopplungseffekte mit dem benachbarten Rossmann-Drogeriefachmarkt auf und verfügt über eine gute Anbindung an den MIV, sowie eine attraktive Parkplatzsituation. Der **K+K-Markt** im ZVB Altenberge profitiert aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von gewissen Kopplungsvorteilen. Durch die Erweiterung des Marktes im Jahr 2016 sowie die damit einhergehende vereinfachte verkehrliche Erschließung (Kreisverkehr) verfügt der Lebensmittelsupermarkt über ein modernes Erscheinungsbild und eine marktdäquade Verkaufsflächendimensionierung und verkehrliche Anbindung. Der in Nachbarschaft zum Planvorhaben verortete **Edeka** profitiert von Kopplungseffekten mit dem Planvorhaben sowie dem benachbarten Getränkemarkt und weist ebenso wie das Planvorhaben eine gute Anbindung an den MIV und ÖPNV auf.

²¹ Bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten der relevanten Betreiber: Edeka rd. 4.480 Euro/m² VKF, Lidl rd. 7.040 Euro/m² VKF (vgl. eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018), K+K rd. 2.700 Euro/m² VKF (vgl. Lebensmittelzeitung 2014).

Auf Basis dieser Abschätzung erreichen die Lebensmittelvollsortimenter in Altenberge derzeit einen Umsatz von rd. 10,6 Mio. Euro und weisen somit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.400 Euro/m² VKF NuG auf (demnach betreiberbezogen überdurchschnittlich).

Die Lebensmitteldiscounter weisen derzeit auf Basis der oben genannten Schätzung einen Umsatz von rd. 12,4 Mio. Euro auf und weisen somit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 7.700 Euro auf (demnach betreiberbezogen ebenfalls überdurchschnittlich).

Abschätzung eines perspektivisch tragfähigen Entwicklungspotenzials für Lebensmittelmärkte in Altenberge

Die Abschätzung der perspektivisch tragfähigen Entwicklungspotenziale basieren auf folgenden Annahmen:

- Es ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass bei Erreichen einer durchschnittlichen Flächenproduktivität in Bezug auf den Bundesdurchschnitt des jeweiligen Betreibers ein wirtschaftlicher Betrieb der vorhandenen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) möglich ist und somit ein Fortbestand des jeweiligen Marktes gesichert ist;
- Bis zum Prognosejahr 2024 kommt es zu einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Abschätzung Tragfähigkeitspotenzial Lebensmitteldiscounter

Perspektivisch steht in Altenberge ein Kaufkraftpotenzial von rd. 30,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Prognose 2024) zur Verfügung. Wie bereits in Kapitel 6.4 dargestellt haben Discountmärkte durchschnittlich einen Anteil von rd. 43,4 Prozent am Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (vgl. Statista 2019). Aufgrund des ausgeglichenen Anteils an Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern ist aus fachgutachterlicher Sicht die Annahme vertretbar, dass dieser Anteil auch für die in Altenberge verorteten Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi Nord) als Abschöpfungsquote zu erreichen ist.

Folglich ergibt sich perspektivisch ein **Kaufkraftpotenzial (für Lebensmitteldiscounter) i. H. v. rd. 13,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** (Prognose 2024) in Altenberge. Angesichts der Verortung der beiden Bestandmärkte Lidl und Aldi Nord (Planvorhaben) im Nordwesten des Kernortes bzw. im Süden des Kernortes ist davon auszugehen, dass für beide Märkte in etwa der gleiche Anteil des Kaufkraftpotenzials zur Verfügung steht. Dies wird durch den definierten Nahbereich des Planvorhabens unterstrichen, in welchem knapp die Hälfte der Einwohner in Altenberge wohnhaft ist (s. Kapitel 6.4). Bei einer auf Basis der bundesdurchschnittlichen Flächenleistungen der Anbieter Lidl und Aldi ergibt sich demnach **eine gemittelte Flächenproduktivität von rd. 7.025 Euro/m² VKF**.

Hieraus ergibt sich ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial für Lebensmitteldiscounter von rd. 1.860 m² VKF NuG. Bei einem für Discounter üblichen Randsortiment von rd. 10 % für Drogeriewaren sowie weiteren rd. 10 % für die sonstigen Sortimente (inkl. Aktionswaren) ergibt sich hieraus ein rechnerisches Gesamtverkaufsflächenpotenzial von **rd. 2.330 m²** für Lebensmitteldiscounter.

Für die beiden in Altenberge verorteten Lebensmitteldiscounter Aldi Nord (961 m² GVKF) und Lidl (1.050 m² GVKF) besteht demnach – i. S. einer vergleichbaren Entwicklungsbasis – jeweils ein **Verkaufsflächenpotenzial von rechnerisch bis zu 1.170 m² GVKF**. Die Ergebnisse der Tragfähigkeitsanalyse unterstreichen somit die in Kapitel 6.4 ermittelte und auf die Nahversorgung ausgelegte maximale Verkaufsfläche des Planvorhabens und verdeutlicht den Worst Case Charakter der ausgesprochenen Empfehlung zur Reduktion auf 1.100 m², wenngleich sodann ein gewisser Entwicklungsspielraum verbleibt.

Abschätzung Tragfähigkeitspotenzial Lebensmittelvollsortimenter

Der Marktanteil für Lebensmittelvollsortimenter beträgt rd. 49,4 % (vgl. Statista 2019). Daraus ergibt sich ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial für 2024 i. H. v. 14,9 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Segment SB-Warenhäuser (kein Bestand in Altenberge) mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist. Derzeit wird das rechnerische Kaufkraftpotenzial von den bestehenden Lebensmittelvollsortimentern – obgleich der überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten im Vergleich zum Bundesdurchschnitt – nicht voll ausgeschöpft (s.o.).

Unter dieser Voraussetzung sind bei einer Erweiterung beider Lebensmitteldiscounter auf eine Gesamtverkaufsfläche von rechnerisch bis zu 1.170 m² GVKF keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die beiden Lebensmittelvollsortimenter zu erwarten. Es ist insbesondere nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität der beiden Lebensmittelvollsortimenter nach einer potenziellen Erweiterung der Lebensmitteldiscounter mit der rechnerisch ermittelten Verkaufsflächendimensionierung auf ein Niveau sinken wird, welches die Betriebsaufgabe oder -umstrukturierung zur Folge hätte.

Die Ergebnisse der Tragfähigkeitsanalyse unterstreichen die in Kapitel 6.4 rechnerisch ermittelte auf die Nahversorgung ausgerichtete Verkaufsflächenausprägung von bis zu 1.100 m² GVKF.

Ferner konnten durch den Nachweis vorhandener Entwicklungspotenziale die Ergebnisse der städtebaulichen Auswirkungen in Kapitel 6.3 bestätigt werden. Aus fachgutachterlicher Sicht sind demnach selbst bei einer Erweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter im Bestand keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelvollsortimenter und deren Entwicklungsmöglichkeiten in Altenberge zu erwarten (siehe hierzu auch die Ausführungen im folgenden Kapitel).

6.6 Berücksichtigung einer Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens

Aufgrund der nicht angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens für den Nahbereich ist eine Verkaufsflächenreduktion von der mit 1.267 m² anvisierten Gesamtverkaufsfläche notwendig. Wie im Rahmen der Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Zielstellungen dargelegt sowie in der Tragfähigkeitsanalyse plausibilisiert (s. Kapitel 6.4 und 6.5) kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.100 m² als für den Nahbereich angemessen dimensioniert bewertet werden.

Alle nachfolgenden Aussagen und Bewertungen beziehen sich auf eine reduzierte Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.100 m².

Im Zuge einer Verkaufsflächenreduktion ist folgendes zu beachten:

- Die in Kapitel 5.3 angesetzte Flächenproduktivität von 6.600 Euro/m² (Moderate Case) bzw. 6.800 Euro/m² (Worst Case) hat weiterhin Bestand.
- Es wird für den **Aldi Nord-Markt mit bis zu 1.100 m² GVKF nach der Erweiterung** i. S. eines Worst Case-Ansatzes ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 7,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 Mio. Euro). Maximal rd. 6,0 Mio. Euro (Worst Case) werden hiervon auf die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 0,1 Mio. Euro).
- Angesichts der relativ geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten (jeweils rd. 17 m² bzw. deutlich unter 0,1 Mio. Euro) ist von negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen.
- Stadt + Handel empfiehlt für das Randsortiment Drogeriewaren eine planerische Festsetzung von maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche. In den einzelnen, teils zentrenrelevanten Sortimenten die unter die sonstigen Sortimente fallen wird entsprechend der fachgutachterlichen Stellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit/-zulässigkeit im Bereich der Altenberger Nahversorgungsstandorte, ebenfalls eine Ausprägung von maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2015). Ferner soll jedes zentrenrelevante Einzelsortiment auf nicht mehr als 2 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs angeboten werden um zu gewährleisten, dass die jeweilige sortimentspezifische Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente der in Altenberge verorteten Nahversorgungsbetriebe in Summe nicht wesentlich über einer ermittelten 75 m²-Größenordnung liegen (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 15). Somit können aus fachgutachterlicher Sicht negative Auswirkungen in den zentrenrelevanten Sortimenten auf den ZVB Altenberge vermieden werden.
- Der prognostizierte Jahresumsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens liegt mit rd. 5,8 Mio. Euro bei 1.100 m² GVKF (Moderate Case) und rd. 6,0 Mio. Euro (Worst Case) im Bereich der als angemessen zu bewertenden Kaufkraftabschöpfung im standortbezogenen Nahbereich.
- Mit einer abgeleiteten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.100 m² ist demnach eine überwiegende Ausrichtung des Planvorhabens auf eine wohnortnahe Nahversorgung zu konstatieren.
- Durch eine reduzierte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens ergeben sich Abschwächungen der in Kapitel 6.2 dargestellten ohnehin geringen Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder der integrierten Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind folglich mit der reduzierten Gesamtverkaufsfläche und der empfohlenen Begrenzung der Randsortimente weiterhin nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der hier vorgeschlagenen Empfehlung zur Verkaufsflächenreduktion von 1.267 m² GVKF auf bis zu 1.100 m² GVKF und der Begrenzung der Randsortimente – kongruent zur Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Altenberge ist die Erweiterung des Aldi Nord-Marktes, Lütke Berg 3, von aktuell 961 m² GVKF auf 1.267 m² GVKF (+ 306 m² GVKF) projektiert.

Aufgrund der nicht angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens für den Nahbereich und hinsichtlich der verbleibenden Kaufkraftpotenziale in Altenberge, wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion des Planvorhabens auf eine GVKF von bis zu 1.100 m² empfohlen (s. Kapitel 6.5).

Alle nachfolgenden Aussagen und Bewertungen beziehen sich auf eine reduzierte Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.100 m².

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungsstandorts Münsterstraße in städtebaulich integrierter Lage und übt „eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für die gesamte Gemeinde“ aus.
- Die im EHK Altenberge 2013 dargestellten rechnerischen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden durch das Planvorhaben nicht überschritten.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht im Wesentlichen kongruent zu den Ausführungen des EHK Altenberge 2013.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 sowie Kapitel 6.3).

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Altenberge im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Regionalplan der Bezirksregierung in Münster weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Münster – Regionalplan Münsterland 2014, Blatt 7). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt – unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion – aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der wohnortnahen Nahversorgung.). **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt**

- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3 werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ziel 6.5-1 sowie zu Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

Die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 wird aus fachlicher Sicht durch das Planvorhaben nachweislich erfüllt. Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung und ist unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion auf bis zu 1.100 m² GVKF und einer Begrenzung der Randsortimente als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Altenberge _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	27
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Altenberge _____	31
Abbildung 6:	Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens _____	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Altenberge _____	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB HZ Gemeinde Havixbeck _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Gemeinde Havixbeck _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB STZ Nienberge (Stadt Münster) _____	22
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB HZ Nordwalde _____	23
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB HZ Laer _____	24
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	30
Tabelle 11:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	32
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	34
Tabelle 13:	Ableitung einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Gesamtverkaufsfläche _____	43

Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck 2009, Münster.

BBE Handelsberatung (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Laer 2013, Münster.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Junker + Kruse (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde 2015, Dortmund.

Stadt + Handel (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Altenberge, Dortmund.

Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Münster 2018, Dortmund.

Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) (2002): Fachbeitrag „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ – Bericht der Arbeitsgruppe vom 30. April 2002, Heft 6.

Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.

Statista (2019): Statistiken zum Lebensmittelhandel in Deutschland. (<https://de.statista.com/themen/617/lebensmittelhandel/>).