

Städtebauliche Wirkungsanalyse

**einer geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters
Aldi an der Ostenfelder Straße in Ennigerloh**

im Auftrag der Stadt Ennigerloh

**Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse**

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Februar 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Untersuchungsfragestellungen	5
2	Methodisches Vorgehen	7
3	Beschreibung des Vorhabens	10
3.1	Lage des Vorhabenstandortes und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	10
3.2	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Vorhabens	12
3.2.1	Nachfragesituation	13
3.2.2	Angebotssituation	15
3.2.3	Mögliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens	17
4	Auswirkungen des Vorhabens	19
4.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	19
4.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung.....	20
4.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.....	21
5	Einordnung des Vorhabens gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie LEP NRW	23
5.1	Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh.....	23
5.2	Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW	24
6	Schlussfolgerung / Empfehlungen	26
7	Verzeichnisse	29

1 Ausgangssituation und Untersuchungsfragestellungen

Im Jahr 2009 ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ennigerloh durch den Rat der Stadt als Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB dient es der Stadt Ennigerloh als Entscheidungs- und Argumentationshilfe sowie als sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuelle Bebauungsverfahren und hat sich diesbezüglich in Diskussionen, Gesprächen und Verfahren bereits bewährt.

Aktuell bestehen für den Lebensmitteldiscounter Aldi am Standort Ostfelder Straße in Ennigerloh – nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches – Erweiterungsabsichten. Nach Angaben des Betreibers soll hier eine Erweiterung von rund 900 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche stattfinden. Die Anzahl der Sortimente bleibt dabei unverändert, so dass sich die Erweiterung anteilig auf alle bestehenden Sortimente auswirkt. Ziel des Betreibers ist es, vor allem die Gänge zu erweitern und dem Kunden mehr Komfort zu bieten.

Mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² Verkaufsfläche handelt es sich bereits heute um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 (3) BauNVO. Für den Standort des Marktes besteht ein rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ostfelder Straße / WLE“, welcher für einen Sonderstandort Einzelhandel - Lebensmittel - eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 900 m² und die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Tiernahrung, Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege), Hausrat vorsieht.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit den Planvorstellungen Chancen (z.B. Stärkung der Nahversorgungsstruktur), aber auch Risiken (z.B. Umsatzverlagerungen zu Lasten anderer Standorte; Schwächung der verbrauchernahen Versorgung in Teilen des Stadtgebietes, Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches) verbunden sein können, so dass im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO eine Grundlage erarbeitet werden soll, die die positiven wie negativen Auswirkungen einer solchen Entwicklung auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich sowie die wohnungsnah Grundversorgung aufzeigt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird das Vorhaben im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den im Jahre 2009 vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh definierten Ansiedlungsregeln sowie mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) eingeordnet und bewertet.

Somit umfasst die Untersuchung zwei Bausteine, bei denen folgende Aspekte und Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses stehen:

1. Kompatibilitätsprüfung

- Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh (2009) sowie den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, Kapitel 6.5, Großflächiger Ein-

zelhandel (veröffentlicht am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW; gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten).

2. Städtebauliche Wirkungsanalyse

- Welchen Umsatz wird das Vorhaben generieren?
- Wie ist der zentrale Versorgungsbereich in Ennigerloh abzugrenzen und wie ist seine Bedeutung / Stabilität einzuordnen?
- Wie stellt sich die Wettbewerbssituation im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes dar?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die aktuelle Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodisches Vorgehen

Zunächst erfolgt eine Beschreibung des Vorhabens sowie eine Darstellung der Angebots- und Nachfrageseite im Untersuchungsraum. Dabei findet auch die Einstufung der Versorgungsbedeutung des bestehenden Marktes bzw. des Vorhabens im Rahmen der Versorgungsstruktur Ennigerlohs Berücksichtigung. Im Anschluss daran wird das Vorhaben unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten eingeordnet und bewertet, bevor in einem weiteren Schritt die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh sowie den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, Kapitel 6.5 geprüft wird.

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der eingangs genannten Fragestellungen auf Datengrundlagen aus der flächendeckenden **Einzelhandelserhebung** in der Stadt Ennigerloh (soweit möglich unter Einsatz lasergestützter Erfassungsgeräte) im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Enniger durch das Büro Junker + Kruse im April 2012. Der erhebungsrelevante Einzelhandel wurde bereits zu diesem Zeitpunkt auf die Betriebe eingegrenzt, die identische Kernsortimente wie das Vorhaben führen oder aber in den relevanten Sortimenten in Summe ihren Angebotsschwerpunkt haben. Auch für die vorliegende Wirkungsanalyse stehen Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Fokus der Erhebung. In Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh wurde eine bis dato gültige Aktualisierung der Daten vorgenommen.

Die Erhebung der untersuchungsrelevanten Daten erfordert die **Definition des Untersuchungsraumes** unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Lage des Vorhabenstandortes. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein überörtlicher Wirkungsradius vorliegt. Aus diesem Grund ist die Eingrenzung des Untersuchungsgebietes auf die Stadt Ennigerloh und ihre Ortsteile ausreichend.

Hinsichtlich des Untersuchungsgegenstandes sind in Ergänzung eines aktualisierten Einzelhandelsbestandes **städtebauliche Einschätzungen des untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiches** sowie eine **Einschätzung der aktuellen verbrauchernahen Versorgungssituation** erforderlich. Wesentliche Grundlage stellen dabei das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh von 2009, die Nacherhebungen im Zuge der oben erwähnten Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2012 sowie aktuelle Begehungen dar.

Der Analyse der **Angebotssituation im Untersuchungsraum**, welche auch die Ermittlung der untersuchungsrelevanten lokalen Einzelhandelsumsätze umfasst, wird die **Analyse der Nachfrageseite** gegenüber gestellt. Die Abbildung der aktuellen Nachfragesituation (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) stützt sich auf sekundärstatistische Daten – u.a. wird auf Werte der **IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2016** – in Verbindung mit Bevölkerungszahlen des Untersuchungsraumes (Stadt Ennigerloh, Stand 31.12.2015 sowie www.einwohner.nrw.de) zurückgegriffen.

Die IFH Retail Consultants GmbH veröffentlicht jährlich einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, die das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt oder Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes (Indexwert 100) ermitteln. Liegt die errechnete Kaufkraftkennziffer unter dem Wert 100, so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem In-

dexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und

¹ vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für die Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung² in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn **„Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“**.³

In einem weiteren – zwingend erforderlichen – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines potenziellen Vorhabens sind abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen zu qualifizieren. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

² Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

³ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

3 Beschreibung des Vorhabens

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Neben der Beschreibung der Lage des Vorhabenstandortes sowie der Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmendaten des Vorhabens, die durch Informationen zur Nachfrage- und zur Angebotssituation im Untersuchungsraum ergänzt werden.

3.1 Lage des Vorhabenstandortes und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Lage des Vorhabenstandortes

Der Standort des bestehenden Aldi-Marktes liegt im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Ennigerloh im gleichnamigen Ortsteil.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet Ennigerloh

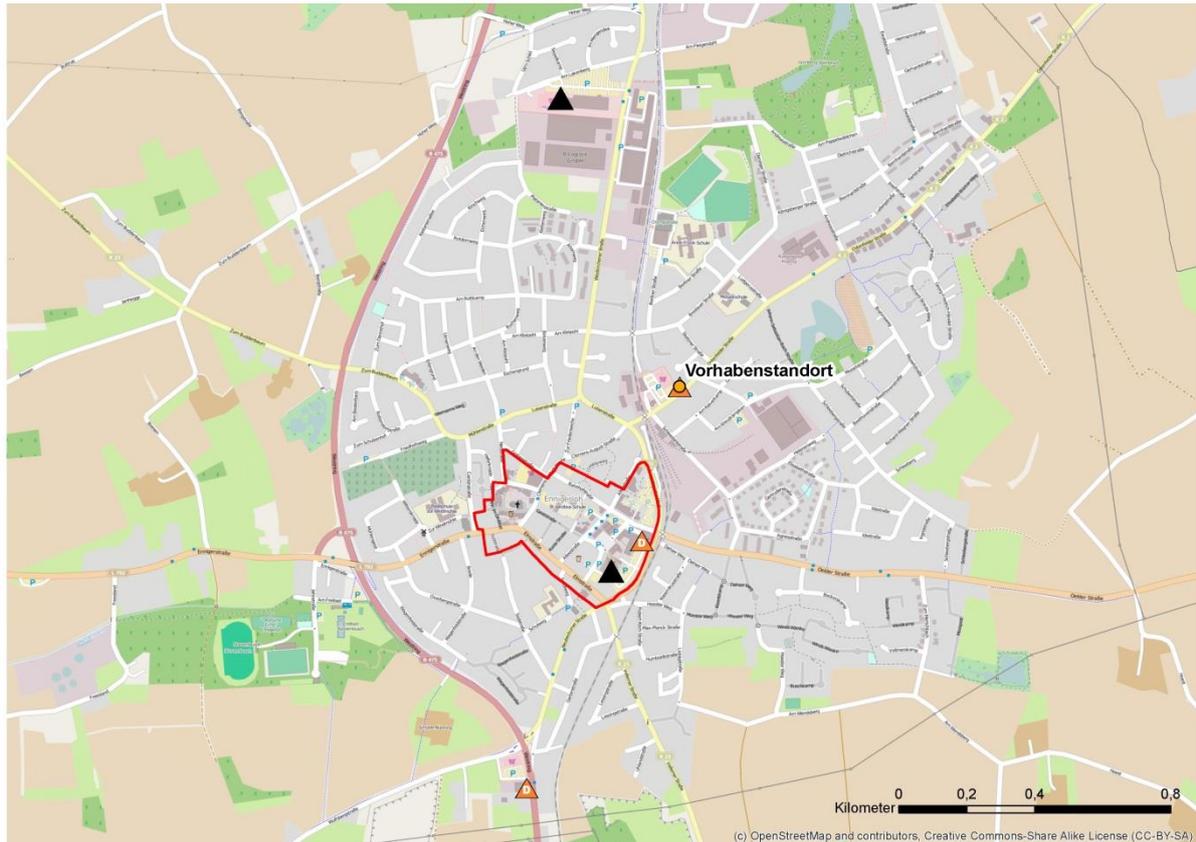


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von © 2012 OpenStreetMap, ALK-Daten © Kreis Warendorf

Er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (vgl. Karte 2) an der Osterfelder Straße (Ausfallstraße in Richtung Osterfelde), in nordöstlicher Richtung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie außerhalb des Rings. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 900 m bzw. 10 Gehminuten.

Dominierende Nutzungen im direkten Umfeld des Standortes sind nicht zentrenprägender Handel (Raiffeisen, Baumarkt), gewerbliche Nutzungen und eine Tankstelle. Die in nord-südlicher Richtung westlich des Standortes verlaufenden Bahngleise bilden eine städtebauliche Zäsur zum westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich bzw. Siedlungsbereich. Der Standort weist einen Bezug zu nördlich und östlich des Standortes sowie südlich jenseits der Osterfelder Straße gelegenen Wohnnutzungen auf. Nicht zuletzt aufgrund seiner Lage an der Ausfallstraße Richtung Osterfelde (Osterfelder Straße) besitzt der Standort daneben auch eine Ausrichtung auf Kunden, die den Standort mit dem Pkw aufsuchen.

Karte 2: Lage des Vorhabenstandorts im Ortsteil Ennigerloh



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von © 2012 OpenStreetMap, ALK-Daten © Kreis Warendorf

Der Lebensmitteldiscounter Aldi wurde im Jahre 2005 aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten sowie fehlender, verfügbarer bzw. geeigneter Flächen im zentralen Versorgungsbereich an den Standort an der Osterfelder Straße verlagert. Im Vorfeld der Verlagerung wurde ein breit angelegter Entscheidungsprozess statt, in dessen Rahmen u.a. ein interdisziplinäres Gutachten zur Innstadtentwicklung in Ennigerloh erarbeitet (Drees Huesmann, Planer, Junker du Kruse, nts Ingenieurgesellschaft im Auftrag der Stadt Ennigerloh: Innstadtentwicklung Ennigerloh, Strukturplanung - Chancen und Risiken, 2004). Der Lebensmittelmarkt am Standort Osterfelder Straße stellt neben dem zentralen Versorgungsbereich eine funktionale Ergänzung zur Nahversorgung im Ortsteil Ennigerloh dar. Eine Integration des Standortes ist, nicht zuletzt aufgrund der Zäsurwirkung der Bahngleise bzw. der Kreuzung Osterfelder Straße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring / Clemens-August-Straße, aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

Im Rahmen des 2009 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh wurde der Stadtkern als alleiniger zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet festgelegt. Die Versorgungsstruktur ergänzende Nahversorgungsstandorte befinden sich in den Stadtteilen Enniger, Westkirchen und Ostenfelde. Im Ortsteil Ennigerloh bestehen neben dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich drei weitere Standorte mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Dabei handelt es sich zum einen um den Vorhabenstandort, welcher mit Bezug zu umliegenden Wohngebieten als städtebaulich integriert einzustufen ist sowie zum anderen um den Verbrauchermarkt Marktkauf (Sonderstandort Westkirchener Straße) nördlich des Stadtkerns sowie dem Lebensmitteldiscounter Lidl (Standort Neubeckumer) südlich des Stadtkerns. Die Standorte an der Westkirchener Straße und an der Neubeckumer Straße befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh (vgl. dazu u.a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh 2009, Kapitel 8.2) sollen diese insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht weiterentwickelt werden. Sie besitzen demnach Bestandsschutz.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Ausgehend von der dargelegten Lagebeschreibung sowie der Versorgungsfunktion des Vorhabens (teilweise Nahversorgung) wird als Untersuchungsraum das Stadtgebiet von Ennigerloh definiert.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz. Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich.

3.2 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten des Vorhabens

Am Vorhabenstandort ist die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi um eine Verkaufsfläche von **rund 300 m² auf 1.200 m²** geplant. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.200 m² rund 80 %, d.h. rund **930 m² Verkaufsfläche**, auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden. Das übrige Angebot des Lebensmitteldiscounters umfasst voraussichtlich auf rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. 110 m²) Drogeriewaren sowie auf der übrigen Verkaufsfläche (bzw. 160 m²) Randsortimente

aus den Bereichen Haushaltswaren und weitere Non-Food-Artikel (u.a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt, welche in Form von Aktionswaren angeboten werden. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Ennigerloher Sortimentsliste sowie LEP NRW, Kapitel 6.5, Anlage 1) entfallen damit 1.040 m² bzw. rund 87 % der Gesamtverkaufsfläche. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Wenngleich die Aktionswaren aufgrund des preisaggressiven Auftretens besonders hervortreten, lassen sich aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze (< 0,2 Mio. Euro) absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen (Umverteilungen liegen i.d.R. sehr deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort). In diesem Sinne ist nachfolgend unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu betrachten.

Unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte⁴ kann für einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi am Vorhabenstandort im Kernsortiment eine realitätsnahe **Flächenproduktivität** von rd. **5.800 Euro / m²** veranschlagt werden.

Aus diesen Annahmen lässt sich der jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ableiten. Unter Berücksichtigung der geplanten Dimensionierung würde voraussichtlich durch eine Verkaufsflächenerweiterung in der Warengruppe um rund 240 m² ein **Umsatzvolumen von rund 5,5 Mio. Euro in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** erzielt. Bezogen auf den bestehenden Markt würde der **Umsatzzuwachs in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** bei gleichbleibender Flächenproduktivität somit **rund 1,4 Mio. Euro** betragen.

3.2.1 Nachfragesituation

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Innerhalb des Ortsteils Ennigerloh sind neben dem Lebensmitteldiscounter Aldi noch vier weitere Lebensmittelmärkte vorhanden, von denen zwei im zentralen Versorgungsbereich (Supermarkt Edeka Recker, Lebensmitteldiscounter Netto) und noch jeweils einer im nördlichen bzw. südlichen Siedlungsrandbereich (Verbrauchermarkt Marktkauf, Westkirchener Straße; Lebensmitteldiscounter Lidl, Neubeckumer Straße) ansässig sind. Anhand der Lage und Erreichbarkeit des Aldi-Marktes sowie der Wettbewerbssituation im Umfeld ist anzunehmen, dass sich ein hoher Anteil der Kunden, die den Vorhabenstandort mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen werden, aus Ennigerloh bzw. dem Ortsteil Ennigerloh stammt. Unter Berücksichtigung der hohen Distanzempfindlichkeit bei Versorgungseinkäufen von Gütern des täglichen Bedarfs ist davon auszugehen, dass Gebiete und Standorte außerhalb des Ortsteils Ennigerloh aufgrund der Raum-Zeit-Widerstände sowie der räumlichen Nähe zu alternativen Angebotsstandorten tendenziell eine geringere Rolle bei der Betrachtung möglicher räumlicher Austauschbeziehungen mit dem Vorhabenstandort spielen, als Standorte in räumlicher Nähe im

⁴ Für den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord gehen Branchenveröffentlichungen von einer bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von bis zu 5.500 Euro / m² aus. Je nach Quelle weichen die konkreten Werte z.T. voneinander ab (vgl. u.a. Hahn Gruppe (Hrsg.), Retail Real Estate Report 2012 / 13, Bergisch Gladbach sowie EHI Retail Institute, Köln, Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2012; im Internet abrufbar unter www.handelsdaten.de).

Ortsteil Ennigerloh (insbesondere im zentralen Versorgungsbereich). Auch wenn sich in den übrigen Ortsteilen – Enniger, Westkirchen und Ostenfelde – jeweils ein Lebensmittelmarkt, der hauptsächlich zur Versorgung der dort lebenden Bevölkerung dient, befindet, schließt dies nicht aus, dass die Bewohner ihren kurzfristigen Bedarf auch in einem anderen Ortsteil, insbesondere im Stadtkern, decken.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau**⁵ in Ennigerloh liegt mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von **98,27** nur leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100).

In der **Stadt Ennigerloh** leben insgesamt **rund 20.500 Einwohner** (Stand 31.12.2015). Diese verfügen bei einer **durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Kaufkraft von derzeit 2.316 Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** über ein entsprechendes **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 47,4 Mio. Euro**. Demgegenüber steht ein geschätzter **einzelhandelsrelevanter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 44,4 Mio. Euro**. Der Lebensmitteleinzelhandel in Ennigerloh schöpft somit **rund 94 %** der lokalen warengruppenspezifischen Kaufkraft ab. Im Hinblick auf ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis (per Saldo Eigenbindung des Kaufkraftpotenzials in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ergibt sich damit ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Kaufkraftpotenzial von **rund 3,0 Mio. Euro**.

Im Ortsteil Ennigerloh, in dem der Vorhabenstandort liegt, leben **rund 12.200 Einwohner** (rund 60 % der Bevölkerung der Gesamtstadt Ennigerlohs). Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftvolumen in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Lebensmittelhandwerk) von **rund 28,2 Mio. Euro**. Durch den im Ortsteil Ennigerloh angesiedelten Lebensmitteleinzelhandel wird ein Umsatz von **rund 36,6 Mio Euro** generiert. Stellt man Umsatz und Kaufkraft gegenüber ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Zentralität von **1,16** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Per Saldo fließen dem Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Ennigerloh somit **rund 16 %** aus anderen Ortsteilen zu. Grundsätzlich ist eine Konzentration des Angebotes und der Kaufkraftbindung auf den Stadtkern positiv zu bewerten, jedoch ist dabei im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen eine Orientierung auf städtebaulich integrierte Lagen, den zentralen Versorgungsbereich bzw. insbesondere auch fußläufig erreichbare (städtebaulich integrierte) Lagen zu verfolgen. Diesbezüglich zeichnet sich eine Schiefelage im Ortsteil Ennigerloh ab. Lediglich **32 %** der Verkaufsfläche (**2.250 m²**) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, auf der **rund 33 %** des Umsatzes im Ortsteil Ennigerloh getätigt werden, befinden sich im zentralen Versorgungsbereich. **Rund 30 %** (**2.130 m²**) der entsprechenden Verkaufsfläche befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen, dazu gehören neben dem Vorhabenstandort u.a. auch zwei größere Getränkemärkte. In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind darüber hinaus zwei strukturprägende Märkte angesiedelt (Lidl, Neubeckumer Straße; Marktkauf, Westkirchener Straße). Insgesamt werden an diesen städtebaulich nicht integrierten Standorten **rund 41 %** des Umsatzes im Ortsteil Ennigerloh getätigt.

⁵ vgl. dazu IFH Retail Consultants, Köln, 2016

3.2.2 Angebotssituation

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich sowie die Versorgungsstruktur in Ennigerloh i.S.v. § 11 (3) BauNVO.

Grundlage der Ermittlung der aktuellen Umsatzzahlen im Untersuchungsraum stellt zunächst eine Analyse des untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenangebotes nach Standorten dar. Neben bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerten wurde auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Ennigerloh.

Einen Überblick über das projektrelevante Angebot in Ennigerloh in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die folgende Tabelle.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (gerundete Angaben)

Standorte	Lage	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
<i>Ennigerloh insgesamt, davon entfallen auf:</i>		<i>10.000</i>	<i>44,4</i>
Stadtkern	Zentraler Versorgungsbereich, Ortsteil Ennigerloh	2.250	10,7
Streulagen	städtebaulich integriert, Ortsteil Ennigerloh*	1.260	3,8
Neubeckumer Straße	städtebaulich nicht integriert, Ortsteil Ennigerloh	770	5,3
Westkirchener Straße	städtebaulich nicht integriert, Ortsteil Ennigerloh	1.900	8,4
Nahversorgungsstandort Ostenfelde	städtebaulich integriert, Ortsteil Ostenfelde	920	4,1
Nahversorgungsstandort Westkirchen	städtebaulich integriert, Ortsteil Westkirchen	700	2,5
Nahversorgungsstandort Enniger	städtebaulich integriert, Ortsteil Enniger	1.170	4,8

* ohne Vorhabenstandort

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Insgesamt werden in Ennigerloh auf einer Verkaufsfläche von rund 10.000 m² Nahrungs- und Genussmittel angeboten, auf der ein Umsatz von **rund 44,4 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich damit insgesamt auf 0,48 m² Verkaufsfläche / Einwohner. Im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,35-0,40 m² Verkaufsfläche/Einwohner) ist dies als Hinweis auf eine gute quantitative Ausstattung zu werten.

Die Versorgungssituation im Ortsteil Ennigerloh wird durch fünf größere Lebensmittelmärkte geprägt (vgl. dazu Abbildung 1), deren 600 m-Radien (Nahbereich, als Indikator der fußläufigen Erreichbarkeit) einen weiten Teil des Siedlungsbereiches im Ortsteil abdecken. In den westlichen und östlichen Randbereichen lassen sich hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit Nahversorgungslücken erkennen, welche wiederum vor dem Hintergrund der quantitativen Ausstattung insgesamt sowie der Bedeutung des Kfz bei Versorgungseinkäufen in ländlich geprägten bzw. dünner besiedelten Gebieten zu relativieren ist. Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Märkte ist festzuhalten, dass sich die Nahbereiche (600 m-Radien) der Märkte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht unwesentlich (mehr als 10 % Überlappung) mit denen der Standorte an der Neubeckumer Straße sowie Ostenfelder Straße (Vorhabenstandort) überlappen. Der 600 m-Radius um den städtebaulich integrierten Vorhabenstandort (Ostenfelder Straße) deckt dabei zum wesentlichen Teil Siedlungsbereiche im Ortsteil Ennigerloh ab, während der 600 m-Radius des städtebaulich nicht integrierten Standortes an der Neubeckumer Straße im Wesentlichen landwirtschaftliche und gewerblich genutzte Bereiche umfasst sowie nur untergeordnet Wohnsiedlungsbereiche des südlichen Ortskerns. Er weist damit, ebenso wie der Standort an der Westkirchener Straße nördlich des zentralen Versorgungsbereiches) einen äußerst geringen Bezug zu Wohngebieten auf

Abbildung 1: Strukturprägende Lebensmittelmärkte im Ortsteil Ennigerloh mit 600 m-Radien



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage google maps 2014

3.2.3 Mögliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens

Die Versorgungsbedeutung eines Einzelhandelsstandortes lässt sich aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung im zu versorgenden Bereich bewerten. Dazu wird der zu erwartende Umsatz dem lokalen Kaufkraftpotenzial (der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) gegenübergestellt.

Erwarteter Umsatz des Lebensmitteldiscounters insgesamt (Bestand + Erweiterung) im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	
Lebensmitteldiscounter (1.200 m ² Gesamtverkaufsfläche ⁶).....	5,5 Mio. Euro
davon erwarteter Umsatzzuwachs durch Erweiterung	1,4 Mio. Euro
Kaufkraftpotenzial im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk	
pro Einwohner und Jahr in Ennigerloh	2.316 Euro ⁷
im Ortsteil Ennigerloh (rund 12.200 Einwohner)	28,2 Mio. Euro
im Nahbereich des Vorhabenstandortes (600 m-Radius, geschätzt 4.000 Einwohner).....	9,3 Mio. Euro
Kaufkraftabschöpfung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Lebensmitteldiscounter insgesamt (Bestand + Erweiterung)	
im Ortsteil Ennigerloh	19 %
Kaufkraftabschöpfung im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Lebensmitteldiscounter durch Erweiterung	
im Ortsteil Ennigerloh	5 %

Im Ortsteil Ennigerloh erreicht der Lebensmitteldiscounter unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraftabschöpfung von rund 19 %. Im Nahbereich des Vorhabens (600 m-Radius) sind es voraussichtlich rund 59 %. Damit ist davon auszugehen, dass der Standort eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion einnimmt, welche ihm - im Sinne einer funktionalen Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich und städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh - auch seit seiner Ansiedlung und so auch heute bereits zukommt. Allein durch die Erweiterung ist von einer zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung zum Bestand von 5 % bezogen auf den Ortsteil Ennigerloh und 15 % bezogen auf den Nahbereich des Standortes auszugehen. Die Kaufkraftabschöpfung durch Angebote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in zentraler bzw. städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Ennigerloh steigt bei Umsetzung des Vorhabens von rund 65 % auf 73 %. Sie trägt damit zur Stärkung der Versorgungsstruktur in der Stadt Ennigerloh bzw. im Hauptsiedlungsbereich (Ortsteil Ennigerloh) im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen bei.

⁶ Der Berechnung zu Grunde liegen rund 930 m² Verkaufsfläche für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie eine gewichtete Flächenproduktivität von 5.800 Euro/m².

⁷ Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens geht es zum einen um die Sicherung eines bestehenden Standortes zum anderen aber auch um mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, die Versorgungsstrukturen im Ortsteil Ennigerloh bzw. im gesamten Stadtgebiet. Um Aussagen darüber zu treffen, ob ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher / wettbewerblicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben wahrscheinlich ist, reicht eine alleinige Betrachtung der Kaufkraftabschöpfungen nicht aus. Daher werden in der nachstehenden Wirkungsanalyse die möglichen Umsatzumverteilungen prognostiziert und bewertet.

4 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Wirkungsanalyse werden die aufgrund der konkreten Vorhabendimensionierung induzierten, sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

Den Berechnungen wurde die in Kapitel 3 genannte Flächenproduktivität des Vorhabens für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu Grunde gelegt. Bezüglich der Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens wurde für die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, aufgrund der Distanzempfindlichkeit, von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** innerhalb Ennigerlohs ausgegangen. Mit den getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Einzugsbereich als auch die rechtlichen Maßgaben (realitätsnaher Worst-Case-Ansatz) berücksichtigt.

4.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung ist in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden⁸.

Bezugnehmend auf die Rechtsprechung ist festzuhalten, dass relevante Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und andere Nahversorgungsstandorte erst dann zu erwarten sind, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁹, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und

⁸ Zur Verdeutlichung ist z.B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z.B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

⁹ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt¹⁰.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.¹¹

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund.

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

4.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Es ist davon auszugehen, dass es - nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Ennigerloh, insgesamt - durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu wettbewerblichen Auswirkungen im Stadtgebiet kommt und bestehenden Standorten / Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Markt am Standort seit mehreren Jahren etabliert ist und sich marktseitig niedergeschlagen hat. Untersuchungsrelevant im Rahmen einer Gravitationsrechnung ist damit lediglich der zu erwartende Umsatzzuwachs, welcher rechnerisch im Untersuchungsraum umverteilt wurde. Somit ergeben sich für einzelne Standortbereiche bzw. insbesondere den zentralen Versorgungsbereich folgende Umsatzumverteilungsquoten.

¹⁰ Vgl. u.a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

¹¹ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Tabelle 2: Umsatzumverteilungen nach Angebotsstandorten

Standorte	Lage	Nahrungs- und Genussmittel	
		<i>in Mio. Euro</i>	<i>in %</i>
Stadtkern	Zentraler Versorgungsbereich, Ortsteil Ennigerloh	0,4	3,7 %
Streulagen	städtebaulich integriert, Ortsteil Ennigerloh*	0,2	4,1 %
Neubeckumer Straße	städtebaulich nicht integriert, Ortsteil Ennigerloh	0,2	3,7 %
Westkirchener Straße	städtebaulich nicht integriert, Ortsteil Ennigerloh	0,3	3,8 %
Nahversorgungsstandort Ostenfelde	städtebaulich integriert, Ortsteil Ostenfelde	0,1	2,5 %
Nahversorgungsstandort Westkirchen	städtebaulich integriert, Ortsteil Westkirchen	*	*
Nahversorgungsstandort Enniger	städtebaulich integriert, Ortsteil Enniger	0,1	2,5 %

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro werden nicht angegeben, da rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

- Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von rund 930 m² im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten. Die rechnerisch ausweisbaren Umsatzumverteilungen betreffen die Angebotsstandorte im Ortsteil Ennigerloh, zum einen den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern sowie zum anderen die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen an der Neubeckumer Straße sowie der Westkirchener Straße mit jeweils 0,2-0,4 Mio. Euro bzw. einer Umverteilungsquote von rund 4 %.
- Für die übrigen Anbieter im Ennigerloher Stadtgebiet, insbesondere in den Ortsteilen Enniger, Ostenfelde und Westkirchen ergeben sich geringe Umsatzumverteilungen bis maximal 0,1 Mio. Euro bzw. rund 3 %.

4.3 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Relevante Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgungsstruktur sind i.d.R. erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wurden im Hinblick auf die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi potenzielle Umsatzumverteilungen von bis zu 4 % für den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern sowie für die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen an der Neubeckumer Straße und der Westkirchener Straße ermittelt. Betroffen sind vor allem die dortigen Lebensmittelanbieter. In der Ennigerloher Innenstadt handelt es sich dabei um

zwei strukturprägende Märkte sowie ergänzende kleinere Anbieter. Standorte / Märkte in städtebaulich nicht integrierter Lage gehören grundsätzlich zum Schutzgut i.S.v. § 11 (3) BauNVO.

Die Umsatzumverteilungen liegen insgesamt sehr deutlich unter der 10 %-Schwelle und sind grundsätzlich als gering einzustufen. Eine Funktionsgefährdung des zentralen Versorgungsbereiches sowie auch der übrigen Standorte ist nicht zu erwarten. Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Stadt Ennigerloh wird voraussichtlich nicht eintreten.

5 Einordnung des Vorhabens gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie LEP NRW

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie LEP NRW ist zum einen die Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätze des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh sowie zum anderen mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP NRW) zu überprüfen.

5.1 Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh

Nachfolgend wird das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen und Steuerungsgrundsätze geprüft und beurteilt.

Das Leitbild der Einzelhandelsentwicklung in Ennigerloh besagt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, den künftigen ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf entsprechende Standorte im Ennigerloher Stadtgebiet gelenkt werden soll. Zur Umsetzung der Ziele werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steuerungsgrundsätze formuliert (vgl. dort Kapitel 8.4). Zur Bewertung des Vorhabens ist der Grundsatz 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes heranzuziehen.

Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sollen zum einen auf den zentralen Versorgungsbe- reich gelenkt werden und ergänzend zur flächendeckenden wohnungsnah Grundversorgung im Stadtgebiet an Nahversorgungsstandorten ermöglicht werden. Die Entwicklung von Standor- ten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche ist im Ausnahmefall an bestimmte Bedingungen geknüpft. Es ist nachzuweisen, dass

- für das Gebiet ein Versorgungsdefizit besteht,
- an anderen Standorten innerhalb des Einzugsgebietes keine zentralen Versorgungsberei- che vorgesehen sind,
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage errichtet werden soll sowie
- von einer Nahversorgungsfunktion auszugehen ist.

Der Vorhabenstandort würde diese Vorgaben gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei einer heutigen Neuansiedlung nicht erfüllen. Dies liegt insbesondere in der räumlichen Nähe des Standortes zum zentralen Versorgungsbereich und der über den eigentlichen Nahbereich hin- ausreichenden Versorgungsfunktion begründet. Gleichwohl kommt ihm aber, im Sinne einer Ausnahme und als Ergebnis einer Standort-Alternativen-Prüfung eine ergänzende Versorgungs- bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich und auch für die östlichen Siedlungsbereiche im Ortsteil Ennigerloh zu (vgl. dazu Kapitel 3.1).

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass für bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen gemäß

Konzept der **Bestandsschutz** gilt, so auch für den **Betrieb am Vorhabenstandort**. In **einzelnen Fällen** kann eine maßvolle **Erweiterung** bzw. Nutzungsänderung über den derzeitigen Bestand hinaus gewährt werden, **wenn schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen bzw. den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können**.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind im vorliegenden Fall hinsichtlich der vergleichsweise geringen zu erwartenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes i.S. einer Einzelfallbetrachtung ist damit gegeben.

5.2 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Kapitel 6.5, Großflächiger Einzelhandel (veröffentlicht am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW; gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten) stellt eine raumordnerische Steuerungskonzeption in Nordrhein-Westfalen dar. Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind damit bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens zu beachten.

Der Vorhabenstandort liegt **außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in einem Allgemeinen Siedlungsbereich** gemäß des aktuellen Regionalplans Münsterland (aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.06.2013, vgl. dazu www.bezreg-muenster.de). Es handelt sich um einen bestehenden Standort, der ergänzend der Nahversorgung im Ortsteil Ennigerloh dient. Im Sinne von Ziel 7 des LEP NRW, Kapitel 6.5 kommen bei Überplanung eines solchen Standortes ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung ermöglichten Einzelhandelsnutzung **keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche** erfolgt. Darüber hinaus ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Geplant ist die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um 300 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche; das entspricht rund einem Drittel der bestehenden Gesamtverkaufsfläche. Im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern (i.d.R. 1.000 – 1.500 m² Verkaufsfläche) stellt sich die Erweiterung als **marktkonforme und angemessene Anpassung zur Sicherung des städtebaulich sinnvollen, integrierten Standortes** dar. Die Erweiterung ist in diesem Sinne verhältnismäßig. In diesem Zusammenhang ist nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich neben den Angeboten im zentralen Versorgungsbereich bei dem Vorhabenstandort um den einzigen bestehenden städtebaulich integrierten Standort im Ortsteil Ennigerloh handelt, welcher gemäß städtebaulicher Zielvorstellung zentrenverträglich zu sichern und zu stärken ist, während die Standorte in nicht integrierten Lagen im Bereich zentrenrelevanter, insbesondere nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht weiter entwickelt werden dürfen. Die avisierte Verkaufsflächenerweiterung wird absatzwirtschaftliche Auswirkungen haben, welche sich gemäß der im Rahmen dieser Untersuchung angestellten Wirkungsanalyse (vgl. dazu Kapitel 4) in einem vertretbaren Rahmen bis maximal 4 % bzw. 0,1-0,4 Mio. Euro bewegen, so dass voraussichtlich kein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen, etwa i.S. einer Funktionsstörung des Zentralen Versorgungsbereiches, zu erwarten

ten ist. Es sind entsprechend keine wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – soweit diese einschlägig sind – kompatibel ist.

6 Schlussfolgerung / Empfehlungen

In der vorliegenden Untersuchung war die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Ostfelder Straße in Ennigerloh hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es ein übergeordnetes Ziel der Stadt Ennigerloh ist, wie auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh ausführlich dargelegt, eine Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten.

In Bezug auf das Vorhaben – **der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Ostfelder Straße im Ortsteil Ennigerloh in einer Größenordnung von rund 300 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche** – sind folgende Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Ennigerloh bzw. im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Ennigerloh **in städtebaulich integrierter Lage**, nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches. Eine **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes von den umliegenden Wohngebieten ist z.T. gegeben. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden den Standort mit dem Kfz aufsucht. Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh ist der **Nahversorgungsstandort**, ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich der Grundversorgung **im Ortsteil Ennigerloh zu sichern und zu stärken**. Im Ortsteil Ennigerloh bestehen (derzeit) darüber hinaus keine Entwicklungsbereiche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Standorte (Neubeckumer Straße, Westkirchener Straße) in städtebaulich nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz.
- Bei einer Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1.200 m² entfallen rund 80 %, d.h. rund **930 m² Verkaufsfläche**, auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Das übrige Angebot des Lebensmitteldiscounters umfasst voraussichtlich rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. 110 m²) **Drogeriewaren** sowie auf der übrigen Gesamtverkaufsfläche (rund 160 m²) Randsortimente aus den Bereichen Haushaltswaren und weitere Non-Food-Artikel (u.a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt, welche in Form von Aktionswaren angeboten werden. Auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Ennigerloher Sortimentsliste sowie LEP NRW, Kapitel 6.5, Anlage 1) entfallen damit 1.040 m² bzw. rund 87 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Bei einer vorhabenbezogenen maximalen Verkaufsfläche von rund **930 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** wird voraussichtlich künftig ein **Umsatz von 5,5 Mio. Euro** generiert. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich der Umsatz des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Markt bereits niedergeschlagen hat, beläuft sich der **untersuchungsrelevante Anteil des Umsatzes auf rund 1,4 Mio. Euro**. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Umverteilungen liegen in den einzelnen Sortimenten i.d.R. deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort und sind rechnerisch nicht nachweisbar.
- Der Lebensmitteldiscounter erreicht im Ortsteil Ennigerloh unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraft-

abschöpfung von rund 19 %. Durch die Erweiterung ist von einer zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung zum Bestand von 5 % bezogen auf den Ortsteil Ennigerloh auszugehen. Im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh übernimmt der Standort Osterfelder Straße eine funktionale Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich. **Die Kaufkraftabschöpfung durch Angebote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in zentraler bzw. städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Ennigerloh steigt bei Umsetzung des Vorhabens von rund 65 % auf 73 % und trägt damit zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in Ennigerloh bei.**

- Die prognostizierten **Umsatzumverteilungen** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel für die Standorte im Ortsteil Ennigerloh belaufen sich auf rund **4 %** bzw. ca. **0,2-0,4 Mio. Euro**. Sie betreffen den **zentralen Versorgungsbereich Stadtkern** sowie für die Standorte in städtebaulich nicht-integrierten Lagen Neubeckumer Straße und Westkirchener Straße. In den übrigen Ortsteilen (Enniger, Ostenfelde und Westkirchen) ergeben sich geringe Umsatzumverteilungen bis maximal 0,1 Mio. Euro bzw. rund 3 %.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **schädliche städtebauliche Auswirkungen, etwa in Form einer Funktionsgefährdung des zentralen Versorgungsbereiches oder der wohnungsnahen Grundversorgung (im Sinne von § 11 (3) BauNVO), ist nicht zu erwarten.**
- Im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern (i.d.R. 1.000 – 1.500 m² Verkaufsfläche) stellt sich die Erweiterung als marktkonforme und angemessene Anpassung eines bestehenden Lebensmittelmarktes dar. Sie ist demnach als verhältnismäßig einzustufen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gravitationsrechnung ist die geplante Erweiterung im Rahmen einer **Einzelfallbetrachtung im Sinne des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes sowie den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in Ennigerloh bzw. zentraler und städtebaulich integrierter Standorte sowie des Bestandschutzes zu befürworten.**

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den Standort ein vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Ostenfelder Straße/WLE" besteht, dieser weist für den Standort ein „Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ i.S.v. § 11 (3) BauNVO aus. Die getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Gesamtverkaufsfläche und zu den sortimentspezifischen Festlegungen sind nicht kompatibel mit den geplanten Erweiterungen. Im Hinblick auf eine Umsetzung des Vorhabens sind entsprechende Änderungen bzw. Anpassungen vorzunehmen. Dabei ist vor allem auch darauf zu achten, dass sich das Angebot zentrenrelevanter Sortimente auch künftig als Randsortimente deutlich dem Kernsortiment unterordnet. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen im Einzelfall zwar nicht nachweisbar sind, die Summenwirkung vergleichbarer Angebote an dezentralen Standorten auf den zentralen Versorgungsbereich i.d.R. jedoch nicht unerheblich ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größenordnung zwar besonders einer wettbewerblichen Positionierung und einzelbetrieblichen Verbesserung des Lebensmitteldiscounters am Markt dient, gleichwohl aber auch der Bestandssicherung und Stärkung eines zeitgemäßen Lebensmittelangebotes in Ennigerloh bzw. am Standort Osterfelder

Straße, welcher neben dem zentralen Versorgungsbereich die wesentliche Versorgungsfunktion (Nahrungs- und Genussmittel) für die Bevölkerung im Ortsteil Ennigerloh und räumlich ergänzend für den östlichen Bereich des Ortsteil Ennigerlohs übernimmt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgungsstruktur sind in diesem Einzelfall aufgrund der geringen zu erwartenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Somit ist das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten.

7 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte im Ortsteil Ennigerloh mit 600 m-Radien	16
--------------	---	----

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet Ennigerloh	10
Karte 2:	Lage des Vorhabenstandorts im Ortsteil Ennigerloh	11

Tabellen

Tabelle 1:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (gerundete Angaben).....	15
Tabelle 2:	Umsatzumverteilungen nach Angebotsstandorten	21