

## Auswirkungsanalyse

# zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven – Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Reckenfeld im südwestlichen Bereich

---

für die  
Stadt Greven

### Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

### BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

**Wissen schafft Zukunft.**  
München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung .....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
<b>2</b>	<b>Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel</b> .....	<b>6</b>
2.1	Entwicklungstrends.....	6
2.2	Distributionsstrukturen .....	7
2.3	Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln .....	10
<b>3</b>	<b>Standortseitige Aspekte</b> .....	<b>12</b>
3.1	Makrostandort.....	12
3.2	Mikrostandort .....	14
<b>4</b>	<b>Wettbewerbssituation</b> .....	<b>17</b>
4.1	Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Greven.....	19
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Stadt Greven .....	22
<b>5</b>	<b>Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung</b> .....	<b>25</b>
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial .....	25
5.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens .....	27
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b> .....	<b>31</b>
6.1	Umsatzumverteilungseffekte .....	31
6.1.1	Edeka-Supermarkt.....	32
6.1.2	Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt.....	33
6.2	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens.....	35
6.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans .....	39
<b>7</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>41</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ..... 6

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland..... 7

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen..... 8

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps ..... 9

Abbildung 5: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel ..... 11

Abbildung 6: Lage der Stadt Greven und die zentralörtliche Gliederung ..... 12

Abbildung 7: Einwohner in der Stadt Greven nach Stadtteilen..... 13

Abbildung 8: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)..... 14

Abbildung 9: Mikrostandort ..... 15

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet ..... 18

Abbildung 11: Ortsteilzentrum Reckenfeld ..... 19

Abbildung 12: Hauptzentrum Innenstadt Greven..... 21

Abbildung 13: Relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet ..... 24

Abbildung 14: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des Aldi Nord-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Verlagerung („Worst-Case-Betrachtung“) ..... 28

Abbildung 15: Aktuelle Marktanteile und Umsatzleistung des Edeka-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ..... 30

Abbildung 16: Umsatzumverteilung des Planvorhabens ..... 34

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Stadt Greven verfolgt das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ zu entwickeln und langfristig zu stärken. In diesem Zusammenhang ist innerhalb des Stadtteils die Neuaufstellung des Aldi Nord-Marktes geplant, wobei der bestehende Standort an der Emsdettener Landstraße aufgegeben und durch einen Neubau an der Steinfurter Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des dort bereits ansässigen Edeka-Supermarktes ersetzt werden soll. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche des Aldi Nord-Marktes von heute rd. 763 m<sup>2</sup> auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Für den Altstandort ist vorgesehen, das Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen.

Das Planareal liegt innerhalb des mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Greven abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Reckenfeld, sodass das Planvorhaben im Grundsatz den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Gleichwohl erfordert die Genehmigung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“), der als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ausgeführt werden soll. Als Entscheidungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren wird somit eine Auswirkungsanalyse erforderlich, die die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Greven und in den Nachbarkommunen genau untersucht. In diesem Zusammenhang ist auch gutachterlich zu prüfen, ob das Planvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) übereinstimmt.

Zur Verwirklichung des Planvorhabens ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig; so werden die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greven derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung sollen zukünftig zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ – konkret: „SO EH 9 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.350 m<sup>2</sup> VK“ (Edeka) und „SO EH 10 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK“ (Aldi) – dargestellt werden. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Greven gesichert werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse beauftragt, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters im Untersuchungsraum, der sich auf die Stadt Greven sowie die im Norden angrenzende Stadt Emsdetten bezieht. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten.

Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

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

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

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

---

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

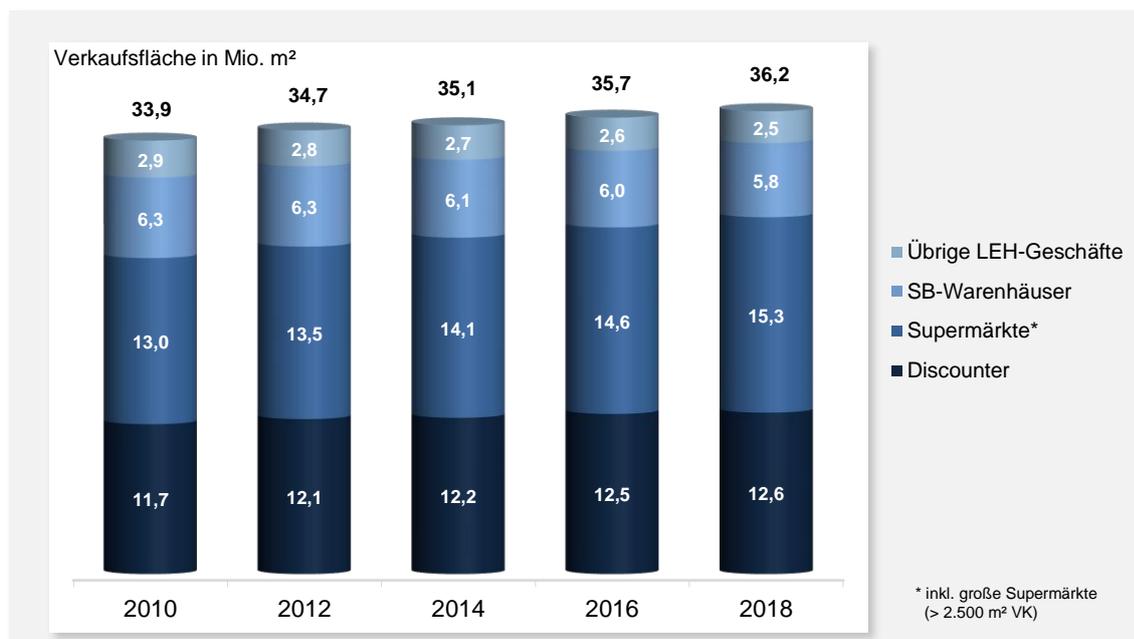
## 2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

### 2.1 Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Zudem zieht es eine immer größere Zahl an Menschen in die urbanen Räume. Damit verbunden ist ein geändertes Mobilitätsverhalten, da für die urbane Bevölkerung das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich geänderte Anforderungen, nicht zuletzt auch an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferdienst. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane/ vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

**Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 527,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 229,7 Mrd. €).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Quelle: IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2018, BBE-Berechnungen 2020

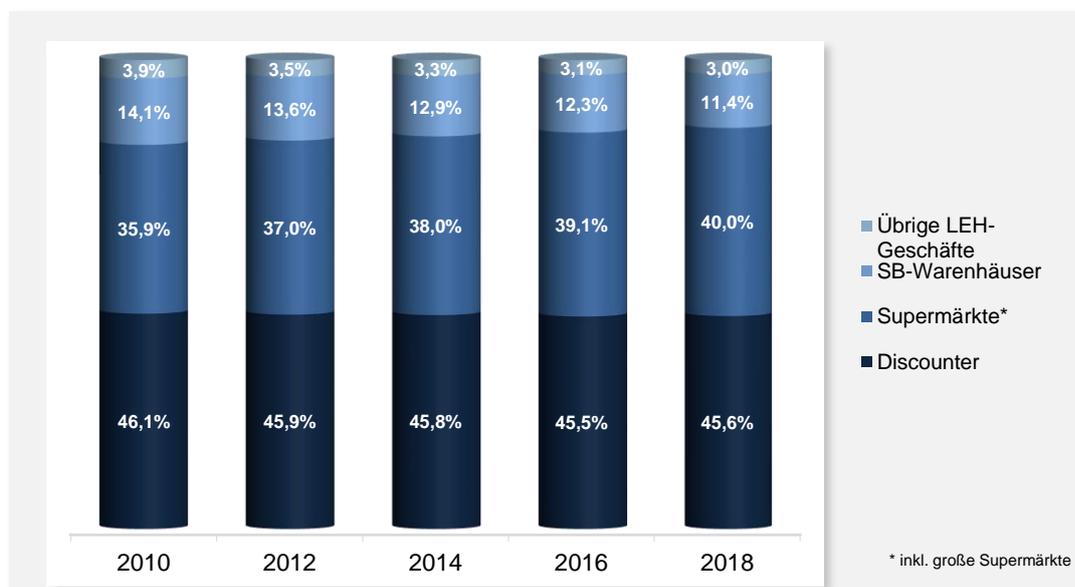
Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 33,9 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2010 auf ca. 36,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2018 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in sehr ländlich strukturierten Gebieten festzustellen sind.

Besonders zum Flächenwachstum beigetragen haben die Supermärkte (+ 18 %) und Discountmärkte (+ 8 %), während die SB-Warenhäuser (- 8 %) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 14 %) Verkaufsflächen verloren haben.

## 2.2 Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Supermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.990 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> ca. 12.143 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber.<sup>3</sup>

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, BBE-Darstellung 2020

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbe-

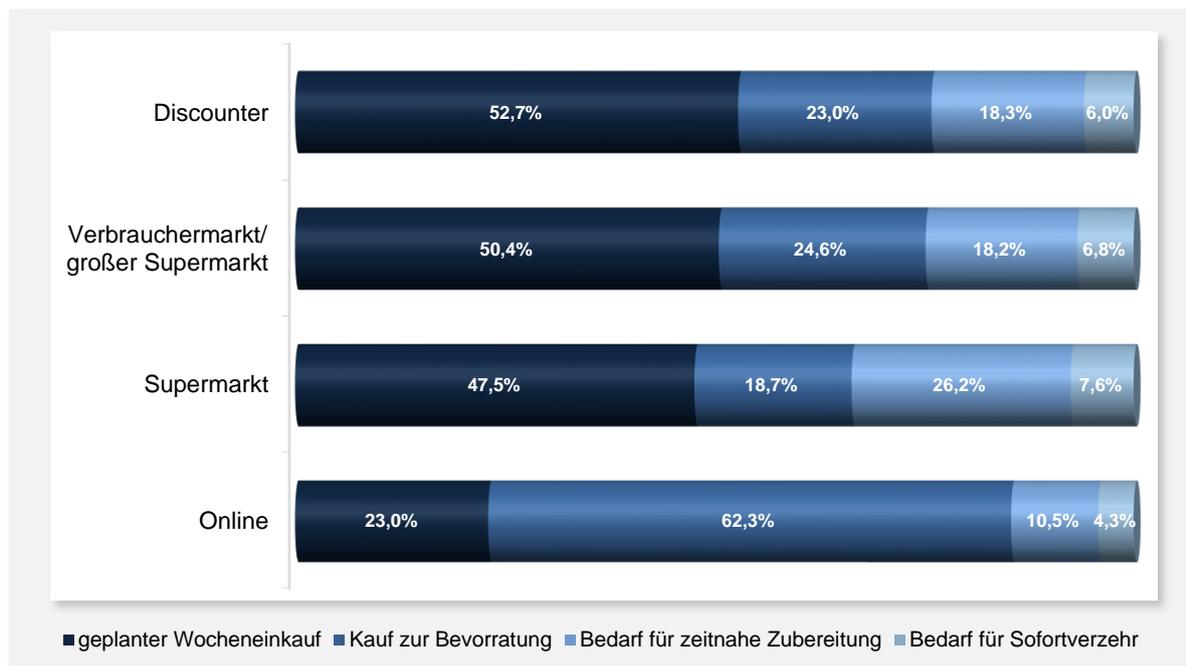
<sup>3</sup> Quelle: EHI, Handelsdaten aktuell 2019, Stand: 2018 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> VKF)

dienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig. Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wengleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformative Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295 und bei Supermärkten bei 11.830, während große Supermärkte durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhaus 48.870 Artikel anbieten.<sup>4</sup> Der Convenience-Store „Rewe to Go“ weist auf 100 – 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 - 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Dieses Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und größere Verbrauchermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf/ Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung/ Sofortverzehr) mit rd. einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern in den letzten Jahren gelungen, die Marktanteile auszubauen.

**Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen**



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

<sup>4</sup> Ebenda, Stand: 2016

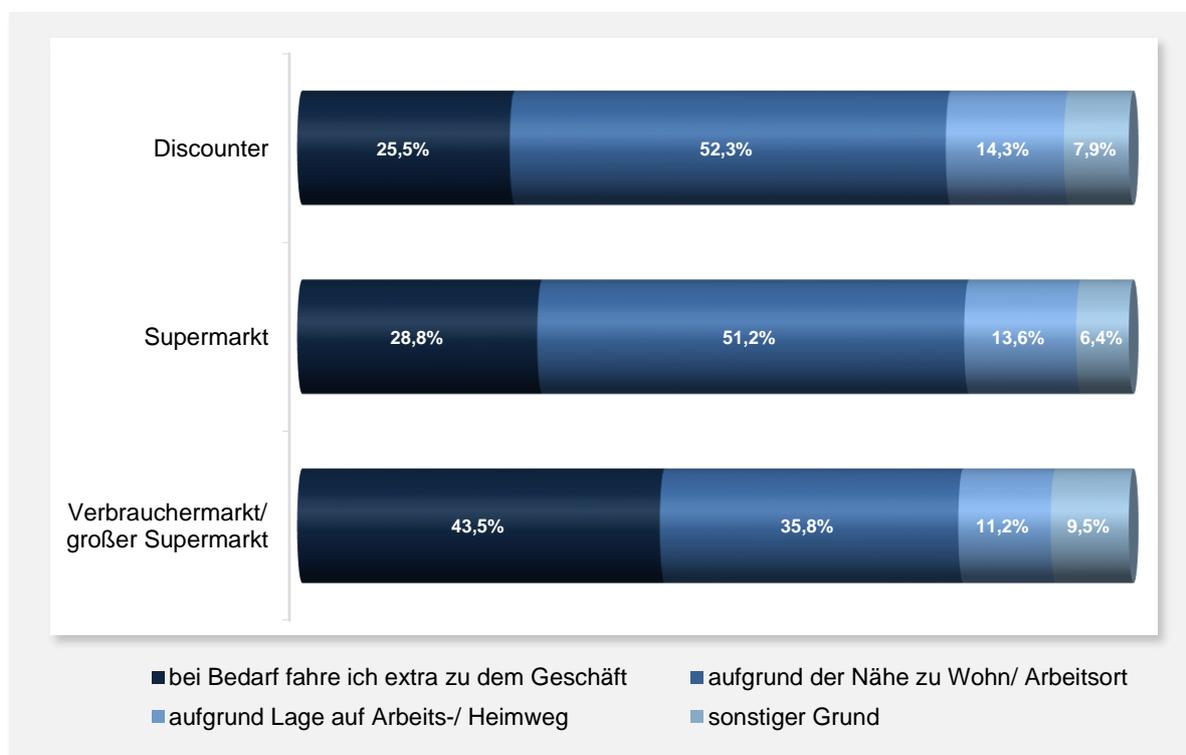
Die Verbraucher präferieren bei Lebensmitteln das „One-Stop-Shopping“ an einem Standort mit einem oder mehreren Lebensmittelmärkten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Anbieter wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden; vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation in der Regel über mindestens 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter insbesondere ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

**Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps**



Quelle: HDE/ IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, sodass z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen.<sup>5</sup>

## 2.3 Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich immer noch nur geringe Steigerungsraten auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,1 % des Umsatzes. Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass auch für die nahe Zukunft nicht mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet wird.

Aktuell beschränkt sich das Onlineangebot hauptsächlich auf „haltbare Lebensmittel“; so werden z. B. relativ hohe Marktanteile von ca. 5,6 % bei Wein/ Sekt erzielt. Mit einem Umsatzanteil von rd. 46 % an den Online-Umsätzen von 59 Mrd. € mit Lebensmitteln ist Amazon aktuell mit deutlichem Abstand Marktführer.<sup>6</sup>

Der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels ist – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei ca. 2,67 Mrd. €. <sup>7</sup> Der Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wesentlicher Bestandteil von Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis setzt der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit für den Onlinehandel sehr hohe Rentabilitätsschwellen.

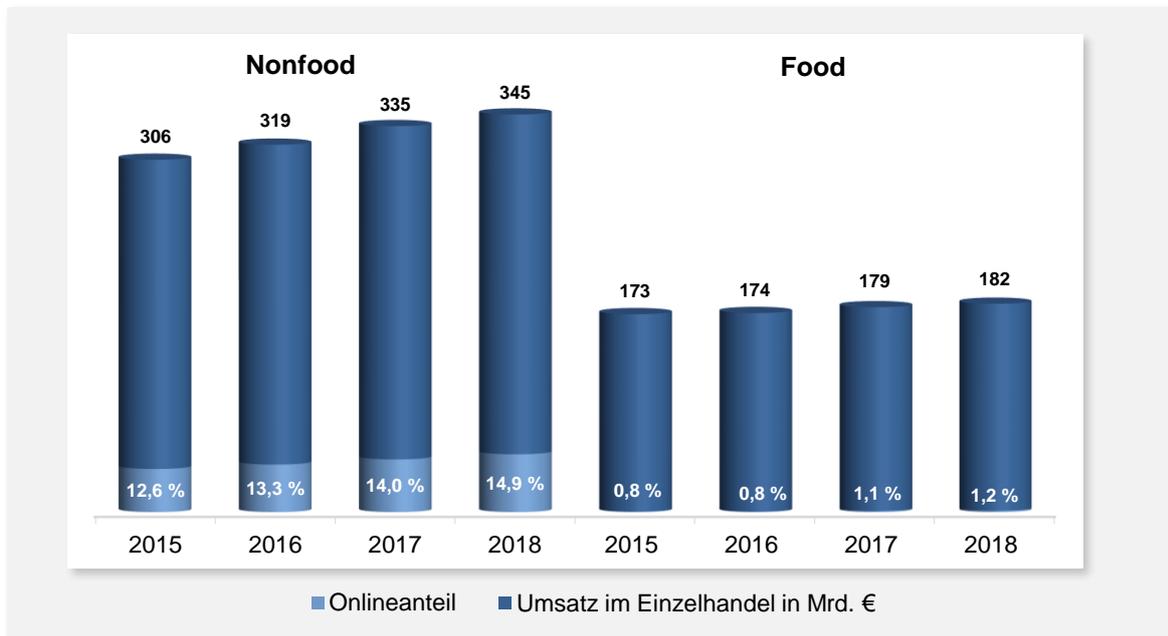
---

<sup>5</sup> Vgl. Habona-Report 2018, Seite 41

<sup>6</sup> Vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2018

<sup>7</sup> Vgl. Nielsen, Wöchentlicher LEH-Umsatz 2018, KW 43/2017 – 42/2018

**Abbildung 5: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel**



Quelle: HDE-Online-Monitor 2019 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2020

### 3 Standortseitige Aspekte

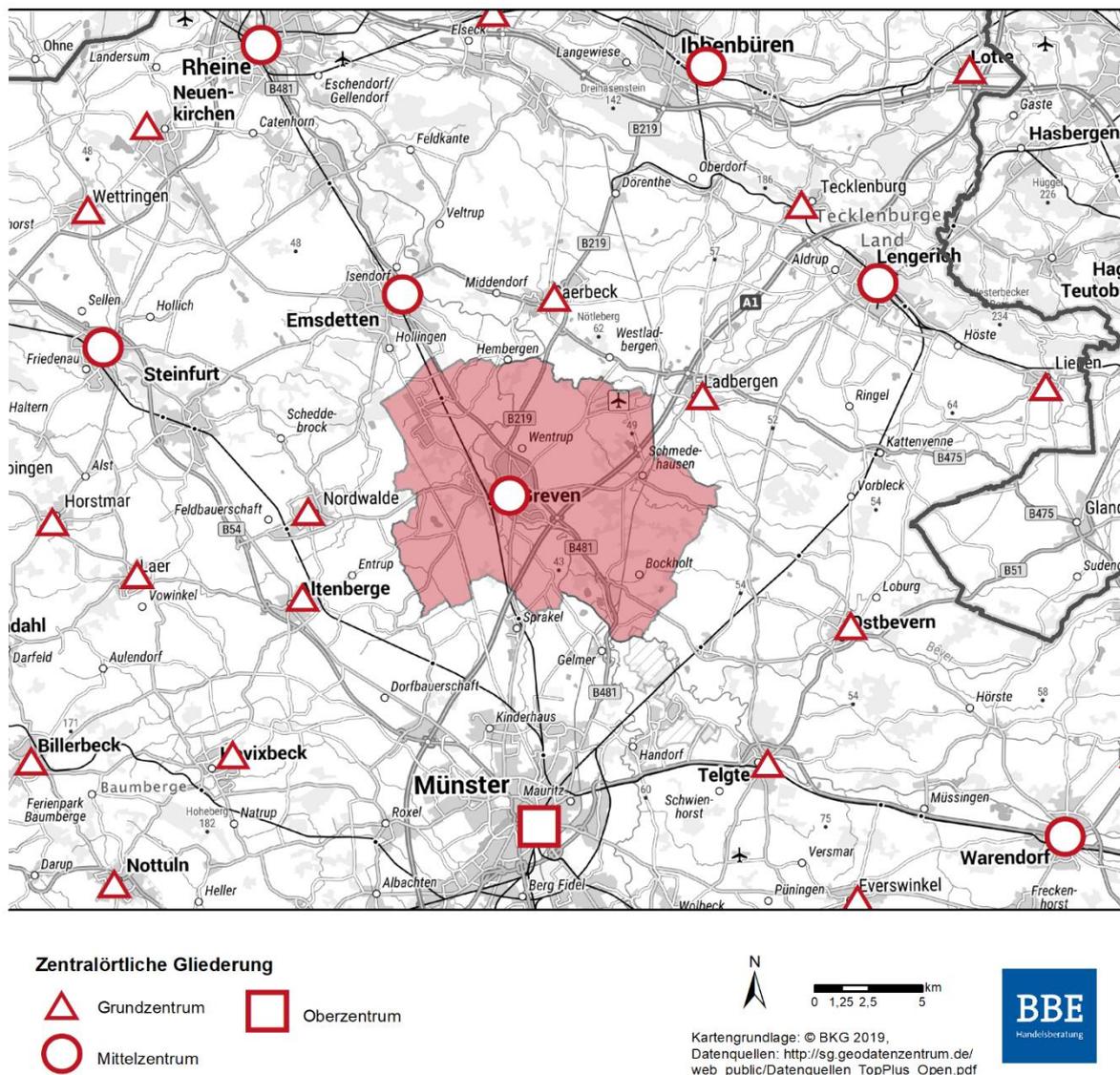
#### 3.1 Makrostandort

##### Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Greven liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen in der Region Münsterland. Nachbarkommunen sind im Norden Emsdetten und Saerbeck, im Osten Ladbergen und Ostbevern, im Süden Münster und im Westen Altenberge und Nordwalde.

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

Abbildung 6: Lage der Stadt Greven und die zentralörtliche Gliederung



### Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Aktuell weist die Stadt rd. 38.850 Einwohner auf, die sich auf die Kernstadt, die Ortsteile Reckenfeld und Gimfte sowie die Bauernschaften Aldrup, Bockholt, Fuestrup, Guntrup, Hanseller Floth, Hembergen, Herbern, Hüttrup, Maestrup, Pentrup, Schmedehausen, Westerode und Wentrup verteilen.<sup>8</sup> Mit etwa 25.660 Einwohnern bzw. rd. 66 % der Gesamtbevölkerung stellt die Kernstadt den Siedlungsschwerpunkt dar. Auf den Stadtteil Reckenfeld, in dem sich das Planvorhaben befindet, entfällt mit rd. 22 % der Bevölkerung (rd. 8.520 Einwohner) der zweitgrößte Bevölkerungsanteil.

**Abbildung 7: Einwohner in der Stadt Greven nach Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner 2018	
	abs.	in %
Kernstadt	25.658	66
Reckenfeld	8.524	22
Gimfte	948	2
Bauernschaften*	3.724	10
<b>Stadt Greven</b>	<b>38.854</b>	<b>100</b>

\* Aldrup, Bockholt, Fuestrup, Guntrup, Hanseller Floth, Hembergen, Herbern, Hüttrup, Maestrup, Pentrup, Schmedehausen, Westerode und Wentrup  
 Quelle: Stadt Greven, Stand: 30.09.2020, nur Hauptwohnsitze

### Erreichbarkeit und Verkehr

Die Bundesstraßen B 219 und B 481 sowie die Landesstraßen L 529, L 555, L 587, L 588 und L 830 stellen die wichtigsten Verkehrsachsen dar, welche die Stadt mit den benachbarten Städten und Gemeinden sowie mit der Bundesautobahn A 1 verbinden.

In der Stadt stellen mehrere Buslinien eine innerörtliche Erschließung und die Verbindung nach Münster, Nordwalde, Emsdetten, Ibbenbüren und Saerbeck sicher. Für den Flughafen besteht eine Schnellbusverbindung nach Osnabrück. Die Stadt liegt zudem an der Bahnstrecke Münster – Rheine.

### Berufspendlerströme

Im Untersuchungszusammenhang sind auch die Pendlerströme von Bedeutung, da ein Teil des Nahversorgungsbedarfs auch am Arbeitsort oder auf dem Weg dorthin eingekauft wird. Die Erwerbsbevölkerung der Stadt Greven weist im Saldo eine Außenorientierung auf. Bei 11.133 Einpendlern und 12.487 Auspendlern ergibt sich ein negativer Pendlersaldo von 1.354 Erwerbspersonen.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Greven, Stand: 30.09.2020 (nur Hauptwohnsitze)

<sup>9</sup> Quelle: www.pendleratlas.nrw.de, Stand: 2018

## 3.2 Mikrostandort

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven liegt südlich der Steinfurter Straße innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Greven-Reckenfeld. Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt südwestlich des Kreuzungsbereiches Steinfurter Straße / Grevener Landstraße.

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück eines bereits ansässigen Edeka-Supermarktes sowie eine daran angrenzende, derzeit unbebaute Fläche. Auf die derzeit unbebaute Fläche soll ein Aldi Nord-Markt angesiedelt werden. Der Standort des Aldi Nord-Marktes, der im Rahmen des Planvorhabens verlagert und erweitert werden soll, befindet sich derzeit an der Emsdettener Landstraße 35, rund 700 Meter nördlich des Planstandortes.

### Abbildung 8: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



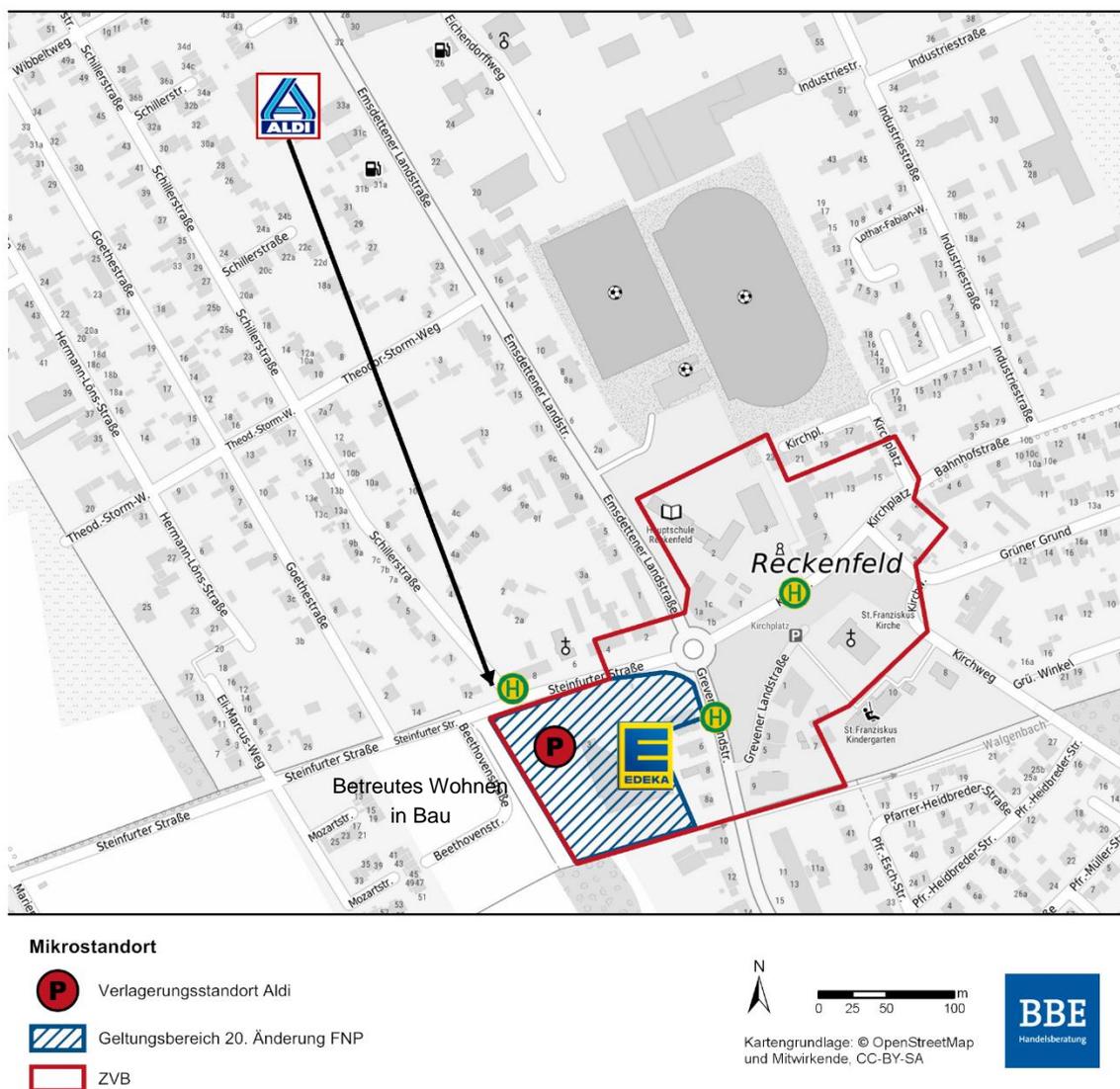
Quelle: Eigene Fotos 2019

### Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt funktionsgerecht über die Steinfurter Straße. Eine zusätzliche Verkehrsgunst ergibt sich aus der räumlichen Nähe zum Kreuzungsbereich Steinfurter Straße/ Grevener Landstraße/ Bahnhofstraße/ Emsdettener Landstraße, der als Kreisverkehr angelegt wurde.

In den ÖPNV ist das Areal über die das Stadtgebiet erschließenden Buslinien (Linien 169 und 250) durch einen ÖPNV-Haltepunkt („Steinfurter Straße“) in unmittelbarer Nachbarschaft eingebunden. Auch für nicht-motorisierte Kunden aus den umgebenden Wohngebieten ist der Standort über straßenbegleitende Fuß- und Radwege bzw. wenig befahrene Anliegerstraßen gut zu erreichen. Zudem ist ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der „Steinfurter Straße“ vorgesehen.

**Abbildung 9: Mikrostandort**



**Funktionale Lage und Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Greven**

Das Planareal liegt innerhalb des mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Greven abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Reckenfeld, sodass das Planvorhaben im Grundsatz den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Die derzeit unbebaute Fläche, auf der der Aldi Nord-Markt angesiedelt werden soll, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Greven als Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ eingestuft worden.<sup>10</sup>

Da die geplante Entwicklung eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten würde, entspricht das Planvorhaben im Grundsatz den Zielen der Stadtentwicklung.

**Genehmigungsrechtliche Situation**

Wie eingangs erwähnt, erfordert die Genehmigung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“), der als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ausgeführt werden soll. Als Entscheidungsgrundlage für das Genehmigungsverfahren wird somit eine Auswirkungsanalyse erforderlich, die die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Greven und in den Nachbarkommunen genau untersucht. In diesem Zusammenhang ist auch gutachterlich zu prüfen, ob das Planvorhaben mit den Zielen des LEP NRW übereinstimmt.

Zur Verwirklichung des Planvorhabens ist im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig; so werden die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greven derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung sollen zukünftig zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ – konkret: „SO EH 9 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.350 m<sup>2</sup> VK“ (Edeka) und „SO EH 10 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK“ (Aldi) – dargestellt werden, um eine bereits bestehende Betriebsstätte planungsrechtlich zu sichern und eine Verlagerung und Erweiterung eines weiteren Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Greven gesichert werden.

---

<sup>10</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Greven, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, April 2018.

## 4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Lebensmittelmarktes erforderlich.

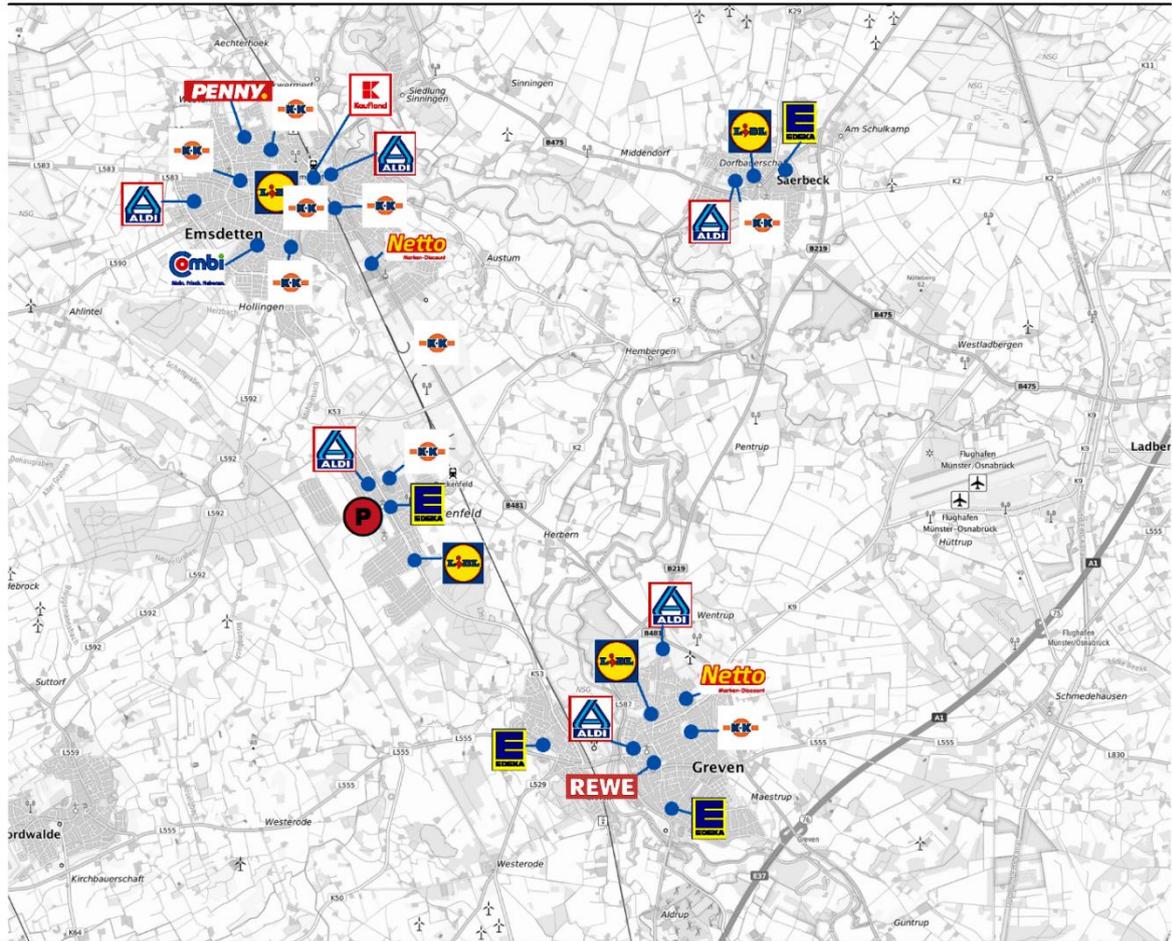
Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittelmärkte geprägt. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Planvorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler, Bioläden) bzw. der sonstige Fachhandel.

Die Analyse der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum, der sich auf die Stadt Greven (Reckenfeld und Kernstadt) sowie die im Norden angrenzende Stadt Emsdetten bezieht, betrachtet werden.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Den erfolgten Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zugrunde. Ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten werden weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigt (u. a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose mit eingestellt.

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet



**Wettbewerbssituation**

**P** Projektstandort



0 0,5 1 2 km



Kartengrundlage: © BKG 2019,  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Quelle: BBE-Darstellung

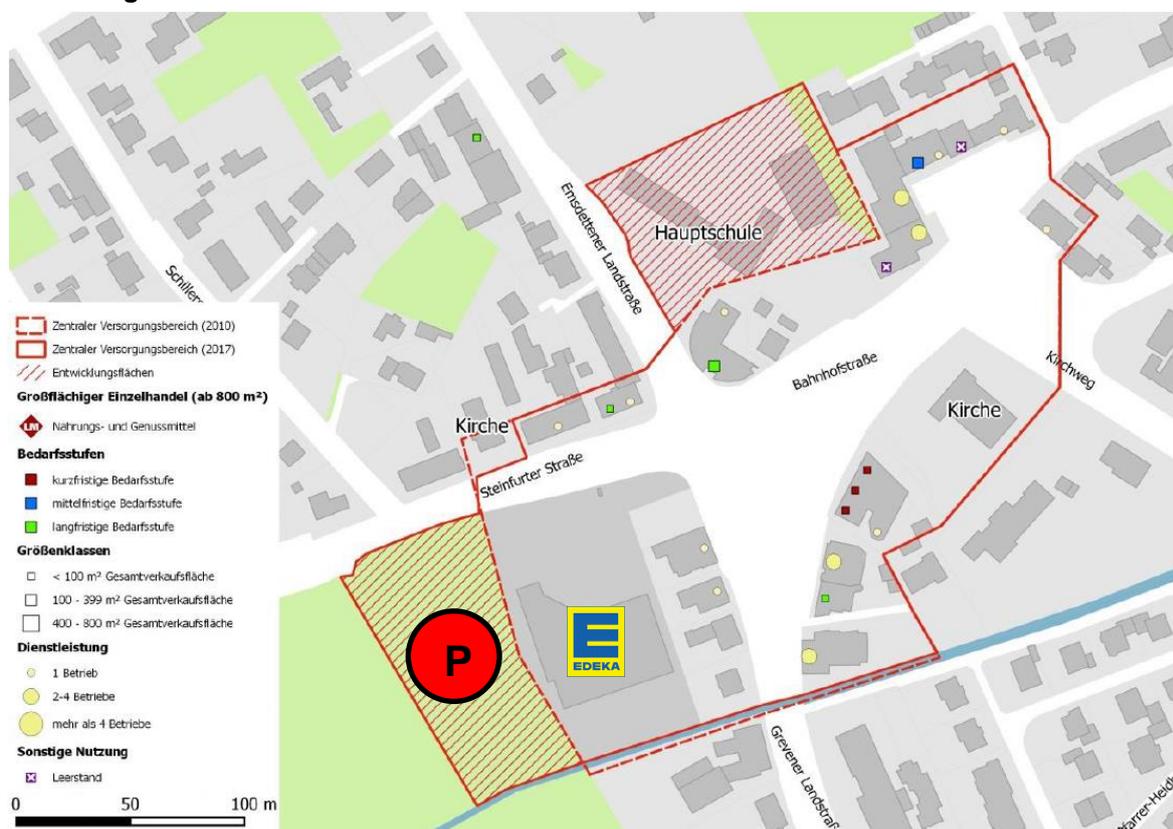
## 4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Greven

### Stadtteil Reckenfeld

Aufgrund der räumlichen Nähe sind die Wettbewerber im Stadtteil Reckenfeld von besonderer Relevanz. Hier befinden sich zusammen mit dem zu verlagernden und zu erweiternden Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt vier Lebensmittelmärkte (zwei Discounter und zwei Supermärkte).

Das **Ortsteilzentrum Reckenfeld** erstreckt sich auf den Kreuzungsbereich Emsdettener bzw. Greverer Landstraße, Steinfurter Straße und Kirchplatz. Mit der Hauptschule und dem Verlagerungsstandort für den Aldi Nord-Markt, der sich westlich des Edeka-Supermarktes befindet, wurden zwei Entwicklungsflächen in die Abgrenzung mit einbezogen.

**Abbildung 11: Ortsteilzentrum Reckenfeld**



Im zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Reckenfeld sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig, wobei die Handelsstruktur überwiegend kleinteilig strukturiert ist. Der eindeutige Angebotsschwerpunkt liegt v. a. mit einem Edeka-Supermarkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Greven übernimmt das Ortsteilzentrum Reckenfeld insbesondere Versorgungsfunktion für die im Stadtteil Greven-Reckenfeld lebende Bevölkerung.

Der **Edeka-Supermarkt** ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wichtige Magnetfunktionen übernimmt.

Außerhalb des Ortsteilzentrums Reckenfeld sind zudem folgende Lebensmittelmärkte als Wettbewerber zu berücksichtigen:

- **K + K** (Supermarkt), Emsdettener Landstraße 20, Nahversorgungsstandort in rd. 500 Metern nördlicher Entfernung
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt), Kanalstraße 2, Nahversorgungsstandort in rd. 1,2 Kilometern südlicher Entfernung.

Die **Aldi Nord-Bestandsfiliale**, die mit Umsetzung des Planvorhabens verlagert und erweitert werden soll, befindet sich ebenfalls außerhalb des Ortsteilzentrums Reckenfeld und verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 763 m<sup>2</sup>. Der Marktauftritt ist sowohl im Hinblick auf die Außengestaltung als auch bezüglich der Innengestaltung und Raumaufteilung als modernisierungsbedürftig zu bewerten und entspricht nicht mehr den Kundenansprüchen an einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt. Nach Neuerichtung des Aldi Nord-Marktes soll das Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden.

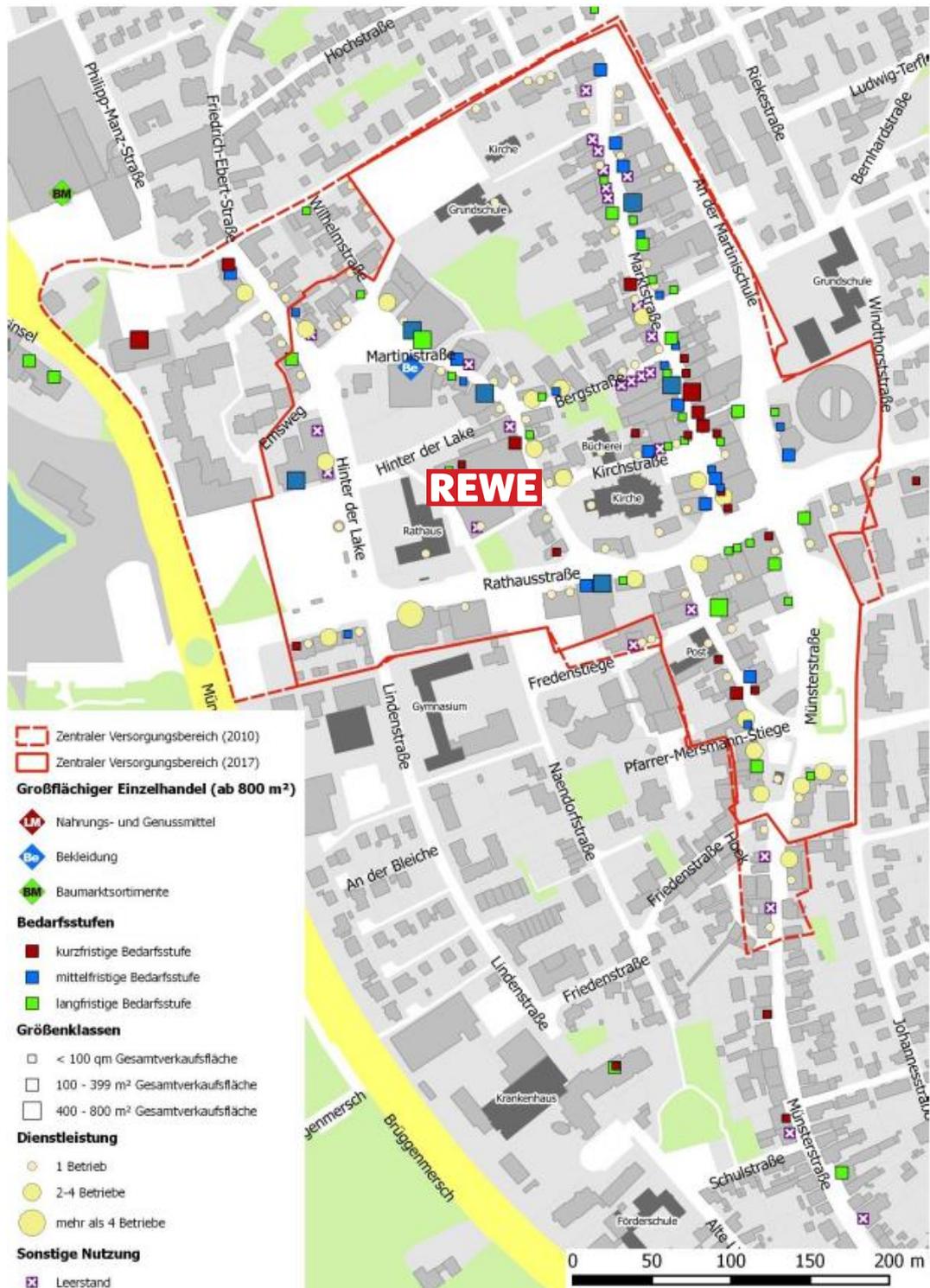
Eine Gegenüberstellung des im Stadtteil Reckenfeld von den vier hier ansässigen Lebensmittelmärkten erwirtschafteten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 18,9 Mio. €) und des im Stadtteil Reckenfeld vorliegenden nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials (rd. 24,1 Mio. €, vgl. Kapitel 5.1) ergibt eine Zentralität von rd. 79 %. Bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 79 % bestehen in Greven-Reckenfeld per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 5,1 Mio. €. Somit ist innerhalb von Reckenfeld bei einer Gesamtbetrachtung aller Nahversorgungsmärkte ein Angebotsdefizit zu erkennen.

Neben dem Stadtteil Reckenfeld umfasst das Untersuchungsgebiet innerhalb der Stadt Greven zudem die südlich von Reckenfeld gelegene Kernstadt. Dort sind mit vier Supermärkten (Rewe, Edeka, Edeka, K + K) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi Nord, Aldi Nord, Netto und Lidl) insgesamt acht Lebensmittelmärkte ansässig. Hiervon befindet sich ein Lebensmittelmarkt im Hauptzentrum Innenstadt Greven.

Das **Hauptzentrum Innenstadt Greven** erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der B 219 (Münsterdamm), der Kardinal-von-Galen-Straße, dem Straßenzug An der Martinischule, der Rathausstraße und der Münsterstraße. Teile der Münsterstraße sowie der Marktstraße sind hierbei als Fußgängerzone ausgestaltet.

Das Hauptzentrum übernimmt mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Die höchste Nutzungsdichte wird um die Marktstraße, Martinistraße, Niederort und Alte Münsterstraße erreicht. Durch die Realisierung eines innerstädtischen Geschäftskomplexes ist es gelungen, einen modernen und großflächigen Vollsortimenter (**Rewe**) in die innerstädtischen Strukturen zu integrieren. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot durch einen Rossmann-Drogeriemarkt sowie zahlreiche kleinere Betriebe (insbesondere des Lebensmittelhandwerks).

Abbildung 12: Hauptzentrum Innenstadt Greven



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Greven, 2010

Außerhalb des Hauptzentrums sind folgende Lebensmittelmärkte als Wettbewerber zu berücksichtigen:

- **Edeka** (Supermarkt), Grimmstraße 1, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Aldi Nord** (Lebensmitteldiscountmarkt), Saerbecker Straße 128, in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Aldi Nord** (Lebensmitteldiscountmarkt), Kardinal-von-Galen Straße 4, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt), Saerbecker Straße 10 - 12, Nahversorgungsstandort in rd. 7 Kilometern Entfernung
- **Netto** (Lebensmitteldiscountmarkt), Grüner Weg 75, Nahversorgungsstandort in rd. 7 Kilometern Entfernung
- **K + K** (Verbrauchermarkt), Bismarckstraße 45 - 47, Nahversorgungsstandort in rd. 7 Kilometern Entfernung
- **Edeka** (Supermarkt), Schützenstraße 8, Nahversorgungsstandort in rd. 7,5 Kilometern Entfernung, geplante Erweiterung von derzeit rd. 700 m<sup>2</sup> auf rd. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>11</sup>

## 4.2 Projektrelevanter Wettbewerb außerhalb der Stadt Greven

Aufgrund der Grenzlage der Stadt Greven - insbesondere des Stadtteils Reckenfeld (Standort des Planvorhabens) - zur Stadt Emsdetten, ist eine größere Orientierung v. a. der Reckenfelder Bürger in Richtung Emsdetten zu unterstellen. Vor diesem Hintergrund umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem Stadtgebiet von Greven (Reckenfeld und Kernstadt) auch die Stadt Emsdetten.

Innerhalb der Stadt Emsdetten stellen folgende Lebensmittelmärkte die Wettbewerber des Planvorhabens dar:

- **K + K** (Supermarkt), Nordwalder Straße 127, Nahversorgungsstandort in rd. 4,5 Kilometern Entfernung
- **Combi** (Supermarkt), Brookweg 74, Nahversorgungsstandort in rd. 5 Kilometern Entfernung
- **Aldi Nord** (Lebensmitteldiscountmarkt), Borghorster Straße 164, in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **K + K** (Supermarkt), Riegelstraße 5, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Penny** (Lebensmitteldiscountmarkt), Amtmann-Schipper-Straße 109, Nahversorgungsstandort in rd. 7 Kilometern Entfernung
- **Lidl** (Lebensmitteldiscountmarkt), Borghorster Straße 15, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung

---

<sup>11</sup> [www.wn.de/Muensterland](http://www.wn.de/Muensterland), Durchbruch für Edeka - Markt an der Schützenstraße kann jetzt vergrößert werden, Stand: 01.06.2019

- **K + K** (Supermarkt), Hermannstraße 7, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Kaufland** (Verbrauchermarkt), Kathagen 6 - 8, Standort im Hauptzentrum, in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **K + K** (Supermarkt), Mühlenstraße 40, Standort im Hauptzentrum, in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Aldi Nord** (Lebensmitteldiscountmarkt), Im Hagenkamp 1 - 5, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **K + K** (Supermarkt), Marienstraße 18, Nahversorgungsstandort in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **Netto** (Lebensmitteldiscountmarkt), Grevener Damm 95, in rd. 6 Kilometern Entfernung
- **K + K** (Supermarkt), Grevener Damm 210 c, in rd. 6 Kilometern Entfernung.

Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass sich das relevante Wettbewerbsumfeld des Planvorhabens im Wesentlichen auf die Stadt Greven selbst und hier vor allem auf die größeren Lebensmittelmärkte bezieht. Aufgrund der räumlichen Nähe und der gegebenen Kundenverflechtungen sind zudem quantifizierbare Wettbewerbswirkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten in der Nachbarstadt Emsdetten zu erwarten.

Aufgrund der größeren räumlichen Entfernungen und der damit einhergehenden Pkw-Fahrzeiten sind hingegen nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zu den in den in sonstigen Umlandkommunen vorhandenen Angebotsstrukturen zu unterstellen.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet wie folgt dar:

**Abbildung 13: Relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet**

Wettbewerbsbetriebe am Standort: <sup>1</sup>	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
<b>Stadt Greven, davon</b>	<b>15.210</b>	<b>77,9</b>
■ Ortsteilzentrum Reckenfeld (Edeka)	1.350	5,9
■ NV-Standorte Reckenfeld (Aldi Nord, Lidl, K + K)	2.460	15,6
■ Hauptzentrum Innenstadt (Rewe)	1.400	5,7
■ NV-Standorte Kernstadt (Aldi Nord, Lidl, Netto, 2 x Edeka, K + K)	8.800	42,7
■ Sonstige Standorte Kernstadt (Aldi Nord)	1.200	8,0
<b>Stadt Emsdetten, davon</b>	<b>16.720</b>	<b>81,4</b>
■ Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland, K + K)	5.350	24,6
■ NV-Standorte (Aldi Nord, Lidl, Penny, Combi, 4 x K + K)	8.120	40,7
■ sonstige Standorte (Aldi Nord, Netto, K + K)	3.250	16,1
<b>Summe</b>	<b>31.930</b>	<b>159,3</b>

<sup>1</sup> inkl. Nonfood-Sortimente der Lebensmittelmärkte  
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2019 (Rundungsdifferenzen möglich)

## 5 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Kunden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>12</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Standortgunst des Vorhabensgrundstücks, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus den zu erwartenden Agglomerationseffekten aus der geplanten Kombination aus Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

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

Für das Planvorhaben nehmen folgende Faktoren Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Kundenherkunftsgebietes:

---

<sup>12</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.
- Das Planvorhaben wird demnach in erster Linie die Bevölkerung im Stadtteil Reckenfeld ansprechen.
- Da in der Kernstadt Greven und in den Umlandkommunen umfangreiche Versorgungsstrukturen vorzufinden sind und sich die dort lebende Bevölkerung demnach wohnortnah versorgen kann, ist hier keine umfangreiche Orientierung auf die in Greven-Reckenfeld vorgehaltenen Angebote anzunehmen.

Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planvorhabens, zu erwartender Agglomerationseffekte, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der Versorgungsfunktion des Planvorhabens lässt sich ein **Einzugsgebiet** ableiten, das sich im Wesentlichen auf den Stadtteil **Greven-Reckenfeld** mit **rd. 8.520 Einwohnern** bezieht. Damit entspricht das Einzugsgebiet des Planvorhabens den Versorgungsfunktionen des Ortsteilzentrums Reckenfeld, das Grundversorgungsfunktionen für den Ortsteil Reckenfeld übernehmen soll.<sup>13</sup>

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren z. B. aus sporadischen Besuchen von Bürgern aus anderen Stadtteilen von Greven, Touristen und Berufspendlern/ Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.770 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)<sup>14</sup>, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/ Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Für die Stadt Greven liegt mit einem Index von 102,1 ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Greven, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, April 2018.

<sup>14</sup> Quelle: BBE/ IFH-Verbrauchsausgaben 2020

<sup>15</sup> Quelle: MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2020

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von **ca. 24,1 Mio. €** im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

## 5.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung des durch das Planvorhaben zu erwartenden (Mehr-) Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und Zäsuren im Untersuchungsraum werden die das Planvorhaben innerhalb des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert. Dabei sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die bestehenden Lebensmittelmärkte (Aldi Nord und Edeka) stellen innerhalb von Greven, insbesondere innerhalb des Stadtteils Reckenfeld, bereits heute die wichtigsten Träger der Nahversorgung dar. Diese Funktion wird mit Realisierung des Planvorhabens weiter gestärkt.
- Der Umsatz des Planvorhabens wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Agglomerations-effekte aus der geplanten Kombination von Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt prognostiziert.
- Die Wettbewerbssituation ist im weiteren Umfeld des Planvorhabens, insbesondere innerhalb der Stadt Greven und den Nachbarkommunen, stark ausgeprägt.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens, das dem Stadtteil Reckenfeld gleichzusetzen ist, steht mit rd. 24,1 Mio. € ein vergleichsweise hohes Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte wurden für den verlagerten und erweiterten Aldi Nord-Markt im Rahmen einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ die höchstmöglichen Kaufkraftbindungsquoten und die daraus resultierenden maximalen Umsätze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese werden in der folgenden Tabelle dargestellt (vgl. Abbildung 14).

Die Gutachter gehen davon aus, dass der **Aldi Nord-Markt** nach seiner Verlagerung und Erweiterung (ca. 1.200 m<sup>2</sup> VKF) von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich, der dem Stadtteil Greven-Reckenfeld entspricht, voraussichtlich max. 25 % binden wird. Damit kann mit Kunden aus dem Stadtteil Greven-Reckenfeld voraussichtlich ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 6,1 Mio. € erzielt werden. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des Aldi Nord-Marktes in Höhe von rd. 6,8 Mio. € entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 90 %.

Die Streuumsätze von außerhalb des Einzugsbereiches belaufen sich auf rd. 0,7 Mio. € und machen somit rd. 10 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes aus. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die im weiteren Stadtgebiet von Greven lebende Bevölkerung.

**Abbildung 14: Maximale Marktanteile und Umsatzleistung des Aldi Nord-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Verlagerung („Worst-Case-Betrachtung“)**

Umsatzherkunft	Kaufkraftpotenzial	Marktanteil	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	24,1	25	6,1	90
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,7	10
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>6,8</b>	<b>100</b>
Sonstige Sortimente	./.	./.	1,2	./.
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>8,0</b>	<b>./.</b>

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

In den Nonfood-Sortimenten des Lebensmitteldiscountmarktes wird zudem ein Umsatz in Höhe von max. 1,2 Mio. € generiert, sodass sich der Gesamtumsatz auf max. 8,0 Mio. € belaufen wird. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Der Angebotschwerpunkt der Aldi Nord-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

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

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

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

Nach Prognosen der Gutachter wird sich der Umsatz der neu aufgestellten Aldi Nord-Filiale **maximal** in einer Größenordnung von rd. **8,0 Mio. €** bewegen („**Worst-Case**“). Im vorliegenden Fall des Aldi Nord-Marktes wird eine höhere Umsatzleistung nicht auf die Verlagerung oder eine Ausweitung des Sortiments, sondern insbesondere auf eine verbesserte Warenpräsentation und eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums zurückzuführen sein.

Für die Aldi Nord-Bestandsfiliale an der Emsdettener Landstraße 35 mit einer Verkaufsfläche von rd. 763 m<sup>2</sup> prognostizieren die BBE-Gutachter unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials einen derzeitigen Umsatz von rd. 5,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,5 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und rd. 0,8 Mio. € auf die Nonfood-Sortimente.

Laut sekundärstatistischen Daten<sup>16</sup> beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Nord-Filiale in Deutschland rd. 5,9 Mio. € (inkl. Nonfood-Sortimente). Bezogen auf die durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 884 m<sup>2</sup> lässt sich eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 6.650 €/ m<sup>2</sup> errechnen.

Die Flächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes kann im Regelfall nicht in einen proportional zur Verkaufsfläche wachsenden Umsatz umgesetzt werden. Denn die Flächenerweiterung am bestehenden Standort induziert keine spürbare Vergrößerung des Einzugsgebiets, sodass Mehrumsätze fast ausschließlich aus einer erhöhten Kaufkraftabschöpfung im bereits angelegten Einzugsgebiet resultieren.

Gleichwohl wird für den zu erweiternden Aldi Nord-Markt im Rahmen einer **Worst-Case-Betrachtung** eine nahezu proportional zum Flächenzuwachs ansteigende Umsatzleistung unterstellt. Da sich der in die Auswirkungsanalyse eingestellte Gesamtumsatz auf rd. 8,0 Mio. € belaufen wird, wird durch das Planvorhaben ein jährlicher **Mehrumsatz von max. 2,7 Mio. €** unterstellt.

Insgesamt wird für die erweiterte Aldi Nord-Filiale somit ein Gesamtumsatz betrachtet, der rd. 35 % über dem filialeigenen Durchschnittswert von rd. 5,9 Mio. € liegt. Auch vor dem Hintergrund der unterstellten Flächenproduktivität ist dieser Ansatz als Worst-Case zu betrachten: Mit rd. 6.650 € je m<sup>2</sup> wird eine Flächenleistung in die Prognose eingestellt, die – trotz überdurchschnittlicher Verkaufsfläche – im filialeigenen Durchschnittswert liegt.

---

<sup>16</sup> Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2019/ 2020.

Für den bereits am Planstandort ansässigen **Edeka-Supermarkt** gehen die Gutachter davon aus, dass dieser einen Umsatz von rd. 5,9 Mio. € erwirtschaftet. Hierbei bindet der Supermarkt von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Stadtteil Greven-Reckenfeld ca. 20 %.

**Abbildung 15: Aktuelle Marktanteile und Umsatzleistung des Edeka-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten**

Umsatzherkunft	Kaufkraftpotenzial	Marktanteil	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	24,1	20	4,8	90
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,5	10
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt</b>	./.	./.	<b>5,3</b>	<b>100</b>
Sonstige Sortimente	./.	./.	0,6	./.
<b>Planvorhaben gesamt</b>	./.	./.	<b>5,9</b>	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Umsatzumverteilungseffekte

In Kapitel 5.2 wurde die Abschöpfungsquote des Planvorhabens innerhalb des Einzugsgebietes ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Edeka-Supermarkt bereits übernimmt und der Aldi Nord-Markt nach der geplanten Verlagerung und Erweiterung übernehmen kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des Planvorhabens aus der geplanten Kombination aus Supermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen werden.<sup>17</sup>

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in Greven und in den Nachbarkommunen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

---

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

### 6.1.1 Edeka-Supermarkt

Der Edeka-Supermarkt ist schon seit vielen Jahren innerhalb des Ortsteilzentrums Reckenfeld ansässig und stellt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches den wichtigsten Träger der Nahversorgung dar. Zur Bestandssicherung und zur Stärkung seiner Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Reckenfeld wurde der Lebensmittelmarkt im Jahr 2007 auf ca. 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert.

Da der vorhandene Lebensmittelmarkt am Standort bereits langjährig Umsätze realisiert hat, wird durch diesen „Bestandsumsatz“ keine zusätzliche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung ausgelöst. Da die Edeka-Bestandsfiliale ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des Planvorhabens nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster – u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden.<sup>18</sup> Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.<sup>19</sup> Dort heißt es wörtlich: „Dass das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 699,11 m<sup>2</sup> betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 900,08 m<sup>2</sup>, sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 699,11 m<sup>2</sup> um 200,97 m<sup>2</sup>, das dadurch großflächig wird, ermittelt hat (UA S. 19), steht zu der dargelegten Rechtsprechung nicht in Widerspruch. Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Beurteilung etwaiger Auswirkungen des Planvorhabens ist vor diesem Hintergrund im Folgenden nur auf die Umsatzumverteilungseffekte abzustellen, die sich aus der Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes und des sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns (u. a. „Agglomerationseffekte“) ergeben.

---

<sup>18</sup> Vgl. die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

<sup>19</sup> BVerwG 4 B 3.09

## 6.1.2 Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte der Verlagerung und der Erweiterung des Aldi Nord-Marktes gehen die Gutachter von folgenden Annahmen aus:

- Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Lebensmitteldiscounter – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Für das Planvorhaben ist zudem zu berücksichtigen, dass für den Altstandort geplant ist, das Grundstück vollständig der Wohnbebauung zuzuführen. Somit ist sichergestellt, dass das Areal nicht mit einem Lebensmittelmarkt wiederbelegt wird.

Da der Aldi Nord-Markt bereits seit vielen Jahren seine Umsätze am Standort Greven-Reckenfeld realisiert hat, wird durch diesen „Bestandsumsatz“ keine zusätzliche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung ausgelöst. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Großteil des Bestandsumsatzes auf den neuen Standort verlagert wird.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

- Das Planobjekt wird nahezu seinen gesamten Umsatz durch Umsatzzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet, d. h., innerhalb der untersuchungsrelevanten Siedlungsbereiche der Städte Greven und Emsdetten generieren.
- Auf die **Nahversorgungsstandorte in Greven-Reckenfeld** entfällt hierbei mit insgesamt rd. 5,7 Mio. € ein Großteil des Planumsatzes. Die hohe Umsatzzumverteilung gegenüber den Nahversorgungsstandorten in Greven-Reckenfeld ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass der Umsatz des am derzeitigen Standort ansässigen Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Zuge des

kleinräumigen Verlagerungsvorhabens zum Großteil (rd. 90 %) auf den neuen Standort verlagert wird.

Gegenüber den sonstigen Lebensmittelmärkten (Lidl und K + K), die sich an Nahversorgungsstandorten in Greven-Reckenfeld befinden, sind mit einer Umverteilungsquote von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes nur vergleichsweise geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

**Abbildung 16: Umsatzumverteilung des Planvorhabens**

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerbsumsatz <sup>1</sup>		Umsatzverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
<b>Stadt Greven, davon</b>	<b>77,9</b>	<b>9</b>	<b>7,1</b>	
NV-Standorte Reckenfeld, davon				
■ Aldi Nord, Emsdettener Landstraße	5,3	90 <sup>2</sup>	4,8	
■ sonstige Nahversorger (Lidl, K + K)	10,3	8	0,9	
Ortsteilzentrum Reckenfeld (Edeka)	5,9	8	0,5	
Hauptzentrum Innenstadt (Rewe)	5,7	1	0,1	
NV-Standorte Kernstadt (Aldi Nord, Lidl, Netto, 2 x Edeka, K + K)	42,7	1	0,6	
Sonstige Standorte Kernstadt (Aldi Nord)	8,0	2	0,2	
<b>Stadt Emsdetten, davon</b>	<b>81,4</b>	<b>1</b>	<b>0,7</b>	
Hauptzentrum Innenstadt (Kaufland, K + K)	24,6	< 1	< 0,1	
NV-Standorte (Aldi Nord, Lidl, Penny, Combi, 4 x K + K)	40,7	1	0,5	
sonstige Standorte (Aldi Nord, Netto, K + K)	16,1	1	0,2	
diffuse Umverteilung	./.	./.	0,2	
<b>Gesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>8,0</b>	

<sup>1</sup> Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente  
<sup>2</sup> Die „verbleibenden“ 10 % werden insbesondere bei den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten (v. a. K + K, Emsdettener Landstraße 20) mit entsprechenden Mehrumsätzen einhergehen. Diese - den zu erwartenden Umsatzumverlagerungen gegenläufigen - Umsatzsteigerungen werden bei der Umverteilungsprognose nicht berücksichtigt, sodass die oben dargestellten Umverteilungsquoten den „Worst-Case“ darstellen.  
Quelle: BBE-Berechnungen 2019 (Rundungsdifferenzen möglich)

- Da im **Ortsteilzentrum Reckenfeld**, in dem sich das Planvorhaben befindet, mit dem Supermarkt Edeka bereits ein strukturprägender Lebensmittelmarkt und damit ein Hauptwettbewerber in unmittelbarer Nähe des Planvorhabens ansässig ist, ist hier eine Umsatzumverteilung in Höhe von bis zu 0,5 Mio. € zu erwarten, was max. 8 % des derzeitigen Umsatzes entspricht. Die Umsatzumverteilungsquote im Ortsteilzentrum Reckenfeld ist noch vergleichsweise gering, da – wie oben

aufgezeigt – die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in hohem Maße zu Lasten der Lebensmitteldiscountmärkte gehen werden und im Ortsteilzentrum Reckenfeld bisher kein solcher Markt ansässig ist.

- Aufgrund des Bestandes von drei Lebensmitteldiscountmärkten (Aldi Nord, Lidl und Netto) und drei Vollsortimentern (2 x Edeka und K + K) ist gegenüber den **Nahversorgungsstandorten in der Kernstadt von Greven** trotz einer bereits größeren Entfernung zum Planstandort noch mit Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Die Umverteilungsquote lässt sich hier auf max. 1 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,6 Mio. €) prognostizieren.
- Das **Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Greven** befindet sich ebenfalls in einer größeren Entfernung zum Planvorhaben und verfügt lediglich über einen Supermarkt. Entsprechend ist hier nur mit vergleichsweise geringen Umverteilungseffekten von max. 1 % des derzeitigen Umsatzes bzw. max. 0,1 Mio. € auszugehen.
- **Außerhalb der Stadt Greven**, d. h., insbesondere in der Nachbarstadt Emsdetten, liegen die Umverteilungsquoten bei den projektrelevanten Lebensmittelmärkten mit max. 1 % des derzeitigen Umsatzes auf einem sehr niedrigen Niveau.
- Ein geringer Teil des zu erwartenden Planumsatzes (max. 0,2 Mio. €) wird gegenüber einer Vielzahl außerhalb des Untersuchungsraumes gelegener Wettbewerbsbetriebe im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** („Streukunden“) umverteilt, ohne dass hier eine standortbezogene Bilanzierung erfolgen kann. Einzelbetriebliche Geschäftsgefährdungen sind aufgrund der großen Anzahl von Wettbewerbern sowie der geringen absoluten Höhe grundsätzlich auszuschließen.

## 6.2 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

**Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der in Greven-Reckenfeld geplanten Agglomeration eines Edeka-Supermarktes mit einem Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Greven sowie in umliegenden Städten und Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Im Rahmen des Planvorhabens soll der derzeit am Standort Emsdettener Landstraße 35 in Greven-Reckenfeld ansässige Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt kleinräumig verlagert und erweitert werden. Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben ist damit zu begründen, dass die gegenwärtig genutzte Betriebsstätte den heutigen Anforderungen an die Verkaufsfläche und an die Stellplatzsituation nicht mehr entspricht.

Im Zuge des Verlagerungsvorhabens soll der Lebensmitteldiscountmarkt von derzeit rd. 763 m<sup>2</sup> auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Greven grundsätzlich übereinstimmt. So ergibt sich bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung eine städtebauliche Besonderheit dadurch, dass das Projektareal innerhalb des mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Greven ausgewiesenen Ortsteilzentrums Reckenfeld liegt.

Da die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten würde, entspricht das Planvorhaben den Zielen der Stadtentwicklung im Grundsatz.

Zudem ist zu betonen, dass es sich bei der geplanten Nutzung um einen Betrieb handelt, der heute bereits im Stadtgebiet ansässig ist. Für den Altstandort ist geplant, das Grundstück vollständig der Wohnbebauung zuzuführen. Somit käme es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu einer Umsatzumverteilung von einer dezentralen Lage an einen integrierten Standort, wodurch die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Greven deutlich verbessert werden kann.

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist ebenfalls von Bedeutung, dass das Planvorhaben Nahversorgungsbetriebe in mittlerweile marktüblichen Größen darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente angeboten.
- Für den bereits am Planstandort ansässigen Edeka-Supermarkt gehen die Gutachter davon aus, dass dieser einen Umsatz von rd. 5,9 Mio. € erwirtschaften wird.

Da die Edeka-Bestandsfiliale ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des Planvorhabens nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Die Beurteilung etwaiger Auswirkungen des Planvorhabens ist vor diesem Hintergrund nur auf die Umsatzumverteilungseffekte abzustellen, die sich aus der Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes und des sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns (u. a. „Agglomerationseffekte“) ergeben.

- Für die Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes prognostizieren die BBE-Gutachter unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials einen Umsatz von max. 8,0 Mio. €. Für die Aldi Nord-Bestandsfiliale ist ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 5,3 Mio. € zu prognostizieren, sodass durch das Planvorhaben ein jährlicher Mehrumsatz von rd. 2,7 Mio. € unterstellt wird.
- Aufgrund der geplanten Dimensionierung und des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments wird das Planvorhaben vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Stadtteil Reckenfeld lebenden Bevölkerung dienen.
- Im Hinblick auf die wettbewerblichen Effekte des Planvorhabens ist allgemein darauf hinzuweisen, dass sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen werden. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Neuaufstellung und Erweiterung des Aldi Nord-Marktes bzw. der Schaffung einer Agglomeration aus Edeka-Supermarkt und Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Lebensmittelmärkte in der Stadt Greven und in der im Norden angrenzenden Stadt Emsdetten zu bewerten.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzumlenkungen bewegen sich durchweg auf einem Niveau, bei dem Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil des Gesamtumsatzes des Planvorhabens bereits von dem Aldi Nord-Markt, der im Zuge des Planvorhabens verlagert werden sollen, erwirtschaftet und auf den neuen Standort umverlagert wird.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Innerhalb des **Ortsteilzentrums Reckenfeld**, in dem sich auch das Planvorhaben befindet, ist zu erwarten, dass ein Teil des Mehrumsatzes durch Umsatzumverteilungen gegenüber den hier ansässigen Betrieben generiert wird. Hierbei ist eine Umverteilungsquote von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,5 Mio. €) zu erwarten. Der Hauptwettbewerber innerhalb des Ortsteilzentrums Reckenfeld ist der Supermarkt Edeka. Darüber hinaus sind nur marginale Wettbewerbswirkungen gegenüber sonstigen Anbietern, die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, zu erwarten.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Supermarkt um einen modernen und leistungsstarken Nahversorger handelt. Somit bestehen für diesen Betrieb sowohl baulich als auch betriebswirtschaftlich gute Rahmenbedingungen, sodass auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung innerhalb des Ortsteilzentrums grundsätzlich davon auszugehen ist, dass dieser Markt auch nach Realisierung des Planvorhabens keinesfalls in seiner Existenz gefährdet wird.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des Ortsteilzentrums Reckenfeld kann der Umsatz des zentralen Versorgungsbereiches trotz einer Umsatzumverteilung gegenüber dem bereits hier ansässigen Supermarkt Edeka insgesamt deutlich um rd. 7,5 Mio. € angehoben werden.

Dadurch geht mit der Ansiedlung des Aldi Nord-Marktes eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches einher, sodass das Planvorhaben im Grundsatz den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebietes (Hauptzentrum Innenstadt Greven und Hauptzentrum Innenstadt Emsdetten) bewegen sich die Umverteilungsquoten mit max. 1 % des derzeitigen Umsatzes auf einem noch niedrigeren Niveau.

Damit wird deutlich, dass die Umsatzumverteilungsquoten bei Realisierung des Planvorhabens gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausnahmslos deutlich unterhalb von 10 % liegen werden.<sup>20</sup>

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Lebensmittelmärkte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche als leistungsstark zu bewerten sind. Nach der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ist gutachterlicherseits davon auszugehen, dass sich die Leistungsfähigkeit dieser Lebensmittelmärkte aufgrund der Umverteilungen zum Teil zwar reduzieren wird, eine Gefährdung einzelner Betriebe im Zuge des Planvorhabens aber nicht zu erwarten ist.

Eine Betriebsgefährdung der Wettbewerber innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und eine Beeinträchtigung der Zentren sind infolge der Realisierung des Planvorhabens somit auszuschließen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Greven oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Die Lebensmittelmärkte im sonstigen Stadtteil Greven-Reckenfeld werden aufgrund der ausgeprägten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben und der räumlichen Nähe zum Planvorhaben am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sein. Gegenüber den hier ansässigen Lebensmittelmärkten Lidl und K + K liegt die Umverteilungsquote bei max. 8 % des derzeitigen Umsatzes.

An sonstigen Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist in den Städten Greven und Emsdetten eine Umverteilungsquote von insgesamt maximal 2 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

Die Umverteilungseffekte bewegen sich hier somit ebenfalls in einer Größenordnung von deutlich unter 10 % des derzeitigen Umsatzes, sodass eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung durch das Planvorhaben grundsätzlich auszuschließen ist.

---

<sup>20</sup> Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnahe Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Greven können aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf **sonstige benachbarte Städte und Gemeinden** wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

## 6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

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

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

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

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

- **Zu 6.5-1 Ziel:** Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.
- **Zu 6.5-2 Ziel:** Der Planstandort ist in einem zentralen Versorgungsbereich verortet; damit wird auch dieses Ziel gewahrt. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes ist als Sicherung der Nahversorgung der im Versorgungsbereich des Ortsteilzentrum Reckenfeld lebenden Bevölkerung zu bewerten.

Zur Frage der möglichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche siehe auch folgende Ausführungen:

- **Zu 6.5-3 Ziel:** Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird.

Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben nicht verletzt.

## 7 Fazit

**Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Agglomeration eines Edeka-Supermarktes mit einem Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt in Greven-Reckenfeld keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.**

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Das Planareal liegt innerhalb des mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Greven abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortsteilzentrum Reckenfeld.

Geplant ist die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung einer Aldi Nord-Filiale im Stadtteil Greven-Reckenfeld. Aktuell verfügt der Markt am Standort Emsdettener Landstraße 35 über ca. 763 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Zuge des Verlagerungsvorhabens soll der Lebensmitteldiscountmarkt auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Der Verlagerungsstandort, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines bereits ansässigen Edeka-Supermarktes befindet, wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Greven als Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Reckenfeld eingestuft.

Für den Altstandort ist geplant, das Grundstück der Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Somit kommt es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu einer Umsatzumverteilung zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Reckenfeld.

Da mit dem Planvorhaben eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches einhergehen würde, entspricht das Planvorhaben im Grundsatz den Zielen der Stadtentwicklung.

- Die Genehmigung des Planvorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ausgeführt werden soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufzuzeigen, ob im Falle der geplanten Ansiedlung eines Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Greven oder in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

- Aktuell werden die Flächen des Plangebietes, die den Edeka-Bestandsmarkt und den zukünftigen Aldi Nord-Markt umfassen, im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greven als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Verwirklichung des Planvorhabens soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Rahmen der Änderung sollen zukünftig zwei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ – konkret: „SO EH 9 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.350 m<sup>2</sup> VK“ (Edeka) und „SO EH 10 Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VK“ (Aldi) – dargestellt werden. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Greven gesichert werden.
- Die bestehenden Lebensmittelmärkte (Aldi Nord und Edeka) stellen innerhalb von Greven, insbesondere innerhalb des Stadtteils Reckenfeld, bereits heute die wichtigsten Träger der Nahversorgung dar.

Die Ausrichtung der im Aldi Nord-Bestandsmarkt und auch im erweiterten Lebensmittelmarkt vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die geplante Neuaufstellung bzw. Erweiterungsmaßnahme zielt somit nicht auf eine Veränderung des Sortimentschwerpunktes, der auch nach der Erweiterung eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen wird, ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition und der Sicherung der Nahversorgungsfunktionen auf Stadtteilebene dienen.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Reckenfeld der Stadt Greven mit rd. 8.520 Einwohnern.

Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des Aldi Nord-Marktes vonseiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird das Planvorhaben vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtteil Reckenfeld übernehmen.

Die Einwohner im Stadtteil Reckenfeld verfügen im Jahr in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 24,1 Mio. €.

- Für den bereits am Planstandort ansässigen Edeka-Supermarkt gehen die Gutachter davon aus, dass dieser einen Umsatz von rd. 5,9 Mio. € erwirtschaften wird.

Da die Edeka-Bestandsfiliale ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des Planvorhabens nur der – im Worst-Case-Szenario – zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Die Beurteilung etwaiger Auswirkungen des Planvorhabens ist vor diesem Hintergrund nur auf die Umsatzumverteilungseffekte abzustellen, die sich aus der Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes und des sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns (u. a. „Agglomerationseffekte“) ergeben.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der Aldi Nord-Markt nach seiner Verlagerung und Erweiterung eine jährliche Umsatzleistung von max. 8,0 Mio. €. Das Planvorhaben wird mit rd. 90 % den Großteil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtteil Reckenfeld generieren. Hiermit wird der Aldi Nord-Markt auch nach seiner Erweiterung sehr wichtige Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Reckenfeld übernehmen.

Bei einem Bestandsumsatz von rd. 5,3 Mio. € wird durch die Verlagerung und Erweiterung eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 2,7 Mio. € prognostiziert.

- Der prognostizierte (Mehr-) Umsatz wird in erster Linie zu Lasten der im Untersuchungsgebiet ansässigen großen Lebensmittelmärkte, d. h., gegenüber den systemgleichen Wettbewerbern umverlagert.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Planvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.

- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
  - Das Planvorhaben ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven zu unterstützen, da mit der Realisierung des Planvorhabens die Nahversorgung innerhalb der Stadt Greven gesichert und gestärkt werden kann. Zudem stimmt das Planvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans überein.
- 

Köln, im Oktober 2020

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth