

**Verträglichkeitsanalyse  
für die geplante Erweiterung  
eines EDEKA-Lebensmittelmarktes  
in Hörstel-Riesenbeck,  
Heinrich-Niemeyer-Straße 50  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
Dr. rer. nat. Fabian Schubert  
M. Sc. Daniel Schmitz

Dortmund, 19. Dezember 2019

## Im Auftrag von:

Stadt Hörstel  
Bauverwaltungsamt  
Sünthe-Rendel-Straße 14  
48477 Hörstel-Riesenbeck

## Auftragnehmer

# STADT+HANDEL

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

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis  | 2         |
| <b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2 Methodik</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1 Mikrostandort  | 7         |
| 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen   | 8         |
| <b>4 Markt- und Standortanalyse</b>  | <b>11</b> |
| 4.1 Makrostandort  | 11        |
| 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums                                | 12        |
| 4.3 Angebotsanalyse  | 15        |
| 4.4 Nachfrageanalyse   | 17        |
| 4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum | 19        |
| 4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse   | 26        |
| <b>5 Marktposition des Vorhabens</b>   | <b>27</b> |
| 5.1 Einzugsgebiet  | 27        |
| 5.2 Umsatzschätzung für den Bestandmarkt   | 30        |
| 5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben  | 31        |
| <b>6 Auswirkungsanalyse</b>  | <b>33</b> |
| 6.1 Einordnung in die Vorgaben des EHK Hörstel 2009  | 33        |
| 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen   | 36        |
| 6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen                                       | 38        |
| 6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen                                      | 44        |
| <b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>  | <b>46</b> |
| <b>Anhang</b>  | <b>47</b> |
| Abbildungsverzeichnis  | 47        |
| Tabellenverzeichnis  | 47        |
| Literatur und sonstige Quellen   | 48        |

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.*

## Abkürzungsverzeichnis

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

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Hörstel-Riesenbeck ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes an der Heinrich-Niemeyer-Straße 50 projektiert. Im Zuge dessen soll die Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) von aktuell 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.450 m<sup>2</sup> (+ 150 m<sup>2</sup>) erhöht werden. Der Standort befindet sich gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Hörstel 2009<sup>1</sup> am südlichen Pol des zentralen Versorgungsbereiches Riesenbeck und dort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Nahversorgungszentrum Riesenbeck“<sup>2</sup>.

Der Bestandsmarkt EDEKA ist aktuell vollumfänglich im Bereich eines ausgewiesenen Sondergebietes (SO) verortet. In den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 86 ist die maximal zulässige Verkaufsfläche des Bestandsmarktes EDEKA definiert: *„Das Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO dient der Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel. Zulässig sind: a) ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche [...]“* (vgl. B-Plan Nr. 86).

Durch die projektierten Baumaßnahmen im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung läge der EDEKA-Markt partiell im Bereich des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes GE (1). Für dieses gilt folgende textliche Festsetzung: *„Innerhalb des mit GE (1) festgesetzten Gewerbegebietes ist der Einzelhandel mit Getränken und Drogerieartikeln unzulässig“* (vgl. ebd.).

Vor diesem planungsrechtlichen Hintergrund sind die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben betroffen und ein möglicher Befreiungstatbestand aus Sicht der Stadt Hörstel nicht begründbar.

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> wäre somit unter der Voraussetzung zu erzielen, dass im Zuge einer Änderung des B-Plans Nr. 86 zum einen die räumliche Ausweitung des dort ausgewiesenen Sondergebietes (Einbezug der jetzigen GE-Fläche, die für den Lebensmittelvollsortimenter hinzugenommen werden soll) und zum anderen die Anpassung der textlichen Festsetzungen (Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze nahversorgungsrelevanter Sortimente) erfolgt. Unter dieser Voraussetzung wäre eine genehmigungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Demnach werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Vorgaben des EHK Hörstel 2009.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hörstel. Im Folgenden als **EHK Hörstel 2009** bezeichnet.

<sup>2</sup> Stadt Hörstel (2008): Bebauungsplan Nr. 86 „Nahversorgungszentrum Riesenbeck“. Im Folgenden als **B-Plan Nr. 86** bezeichnet.

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017.

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

- Daten und Bewertungen des EHK Hörstel 2009;
- Angaben des Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

*Aktuell steht im Stadtteil Riesenbeck innerhalb des ZVB Riesenbeck ein weiteres Vorhaben an der Heinrich-Niemeyer-Straße (Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-Hybriddiscounter<sup>3</sup>) in Diskussion. Diese perspektivische Entwicklung ist angesichts des noch frühen Planungsstadiums zunächst nicht in die Bewertung einzubeziehen. Ergänzend werden jedoch im Sinne einer realitätsnahen Wirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des o. g. – derzeit jedoch planungsrechtlich noch nicht gesicherten – Planvorhabens im ZVB Riesenbeck mit gewürdigt. Diesbezüglich erfolgt in Kapitel 6.3 des vorliegenden Gutachtens eine verbal-argumentative Kurzeinordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhaben für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.*

---

<sup>3</sup> Vgl. Stadt + Handel (2019): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hörstel-Riesenbeck – Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3a BauGB. Im Folgendem abgekürzt als **VG LMA 2019**.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

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

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>4</sup>;
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke<sup>5</sup> (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. „Hörsteler Liste“; vgl. EHK Hörstel 2009, S. 130) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Hörstel (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen teilweise von den Angaben im EHK Hörstel 2009 ab.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum

---

<sup>4</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als **strukturprägende Wettbewerber** bezeichnet.

<sup>5</sup> Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich „**Nahrungs- und Genussmittel**“ zusammengefasst, enthalten jedoch immer die vorgenannten Einzelsortimente sowie Backwaren/Konditoreiwaren, Fleisch und- Metzgereiwaren, Getränke sowie Tabakwaren.

durchgeführt<sup>6</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

## **Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>7</sup>. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des, durch das Vorhaben neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Vorhabens, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingestellt wird.

## **Nachfrageanalyse**

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

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2017.

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

---

<sup>6</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

<sup>7</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case<sup>8</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

---

<sup>8</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

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

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten EDEKA-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2018) eine weitestgehend stagnierende Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.4)<sup>9</sup>.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>10</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>9</sup> Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2018/01.01.2024).

<sup>10</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

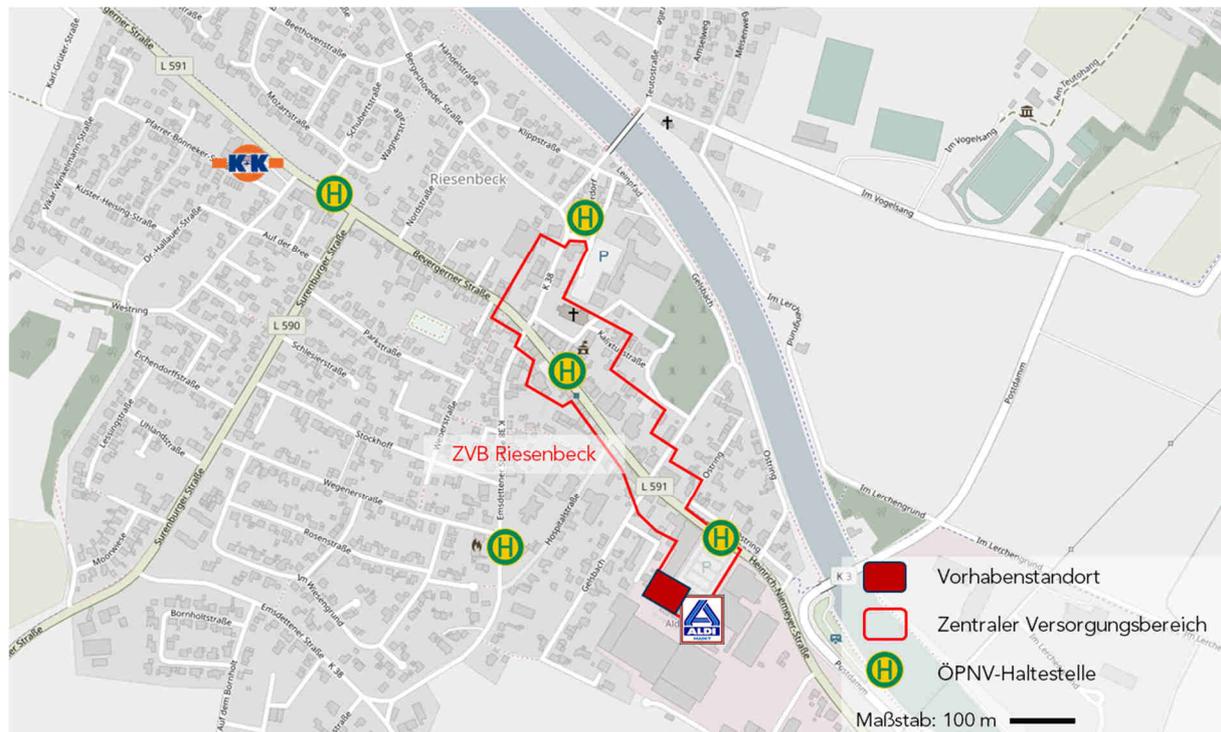
## 3 Beschreibung Planvorhaben

In Hörstel-Riesenbeck ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes an der Heinrich-Niemeyer-Straße 50 projektiert. Im Zuge dessen soll die Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) von aktuell 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.450 m<sup>2</sup> (+ 150 m<sup>2</sup>) erhöht werden.

### 3.1 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich gemäß EHK Hörstel 2009 am südlichen Pol des zentralen Versorgungsbereiches Riesenbeck. Das als heterogen zu bezeichnende Umfeld des Planvorhabens ist durch Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geprägt. Mit ALDI Nord ist ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt im ZVB Riesenbeck verortet, welcher gemeinsam mit dem bestehenden EDEKA-Markt als Kopplungsstandort fungiert. Der Standort des Planvorhabens grenzt unmittelbar an die zentrale Verkehrsachse Heinrich-Niemeyer-Straße (L 591) an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist primär über die Heinrich-Niemeyer-Straße (L 591) gegeben. Über diese besteht eine Anbindung an die benachbarten Stadtteile Bevergern und Hörstel im Nordwesten sowie an die umliegenden Siedlungsbereiche Riesenbecks. Am Vorhabenstandort besteht aktuell sowie perspektivisch

ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Alte Gießerei“. Über die hier verkehrenden Buslinien besteht Anschluss an das weitere Stadtgebiet Hörstels sowie an die benachbarten Städte Ibbenbüren und Rheine. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortstypisch zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Bevergern in rd. 3,6 km Entfernung nordwestlich des Vorhabenstandortes (östlicher Randbereich des ZVB) (s. Abbildung 3).

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind einerseits der direkt angrenzende Lebensmitteldiscounter ALDI Nord (ZVB Riesenbeck) und andererseits der nordwestlich des Vorhabenstandortes gelegene K+K-Markt (Westring, rd. 900 m).

## **3.2 Sortimente und Verkaufsflächen**

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

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

| Sortimente   | VKF<br>in % | VKF<br><u>Bestand</u><br>in m <sup>2</sup> | VKF<br><u>Planung</u><br>in m <sup>2</sup> | VKF<br><u>Veränderung</u><br>in m <sup>2</sup> |
|--|-------------|--|--|--|
| <b>EDEKA-Markt</b>                                 |             |  |  |  |
| Nahrungs- und Genussmittel                         | 80          | 1.016                                      | 1.136                                      | + 120  |
| Drogeriewaren                                      | 10          | 127  | 142  | + 15   |
| sonstige Sortimente                                | 10          | 127  | 142  | + 15   |
| <b>Zwischensumme</b>                               | <b>100</b>  | <b>1.270</b>                               | <b>1.420</b>                               | <b>+ 150</b>                                   |
| <b>Bäckerei (zzgl. Gastronomie-/Café-Bereich*)</b> |             |  |  |  |
| Nahrungs- und Genussmittel                         | 100         | 30   | 30   | + - 0  |
| <b>Nahrungs- und Genussmittel gesamt</b>           |             | <b>1.046</b>                               | <b>1.166</b>                               | <b>+ 120</b>                                   |
| <b>Gesamtvorhaben</b>                              | -           | <b>1.300</b>                               | <b>1.450</b>                               | <b>+ 150</b>                                   |

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Vorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019; \* Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)<sup>11</sup>.

Das Planvorhaben weist perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) von 1.450 m<sup>2</sup> (+ 150 m<sup>2</sup> GVKF) auf. Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 1.166 m<sup>2</sup> projiziert (+ 120 m<sup>2</sup> VKF).

Im Sortiment Drogeriewaren ist eine Verkaufsfläche von 142 m<sup>2</sup> vorgesehen (+ 15 m<sup>2</sup> VKF). Die sonstigen Sortimente sollen ebenfalls auf 142 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden (+ 15 m<sup>2</sup> VKF). Unter die sonstigen Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen. Die sonstigen Sortimente des Planvorhabens umfassen auch das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment Zeitungen/Zeitschriften.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens liegt somit bei unter 10 %.

Angesichts der relativ geringen Verkaufsflächen der einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insofern werden die

<sup>11</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche. Diese Bereiche können allenfalls als Indikator für die Attraktivität des jeweiligen Betriebes dienen. Der im Rahmen des Planvorhabens avisierte Cafébereich findet daher nachfolgend keine Berücksichtigung.

sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht tiefergehend betrachtet.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine genehmigungsrechtliche Zulässigkeit des Planvorhabens aufgrund der bestehenden und geplanten Verkaufsfläche für Getränke (in Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel enthalten) und Drogeriewaren nur unter der Voraussetzung zu erzielen ist, dass im Zuge einer Änderung des B-Plans Nr. 86 zum einen die räumliche Ausweitung des dort ausgewiesenen Sondergebietes (Einbezug der jetzigen GE-Fläche, die für den Lebensmittelvollsortimenter hinzugenommen werden soll) und zum anderen die Anpassung der textlichen Festsetzungen (Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze nahversorgungsrelevanter Sortimente) erfolgt (s. Kapitel 1).

## 4 Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 Makrostandort

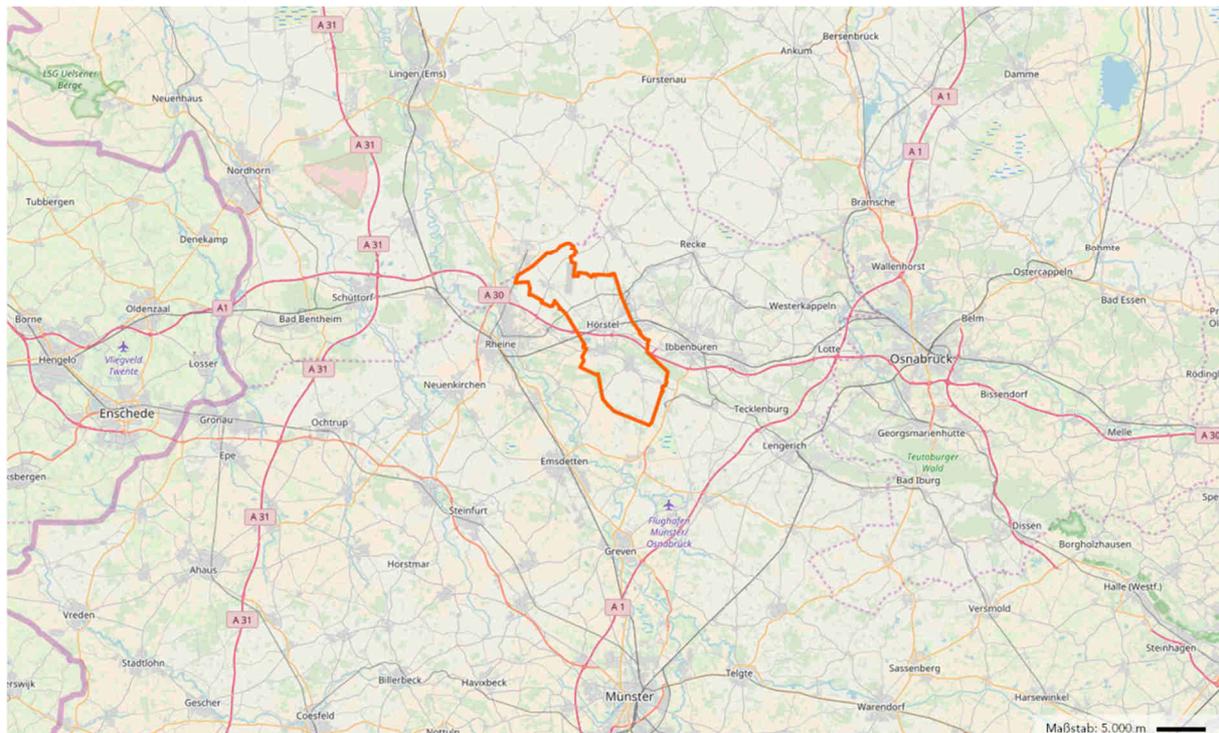
*„Das Grundzentrum Hörstel liegt im nördlichen Teil des Kreises Steinfurt umgeben von den Mittelzentren Ibbenbüren und Rheine. Das nächstgelegene Oberzentrum Osnabrück befindet sich rd. 30 km östlich, das Oberzentrum Münster rd. 40 km südlich. Hörstel nimmt folglich eine Lage in einem ländlich geprägten Raum ein“ (vgl. EHK Hörstel 2009, S. 12).*

Im Stadtgebiet Hörstel liegt mit dem Anschluss „Hörstel“ ein direkter Autobahnanschluss. Die Bundesautobahn 30 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit des nächstgelegenen Oberzentrums Osnabrück sowie der benachbarten Mittelzentren Ibbenbüren und Rheine.

Die Linienbusse des örtlichen Busverkehrs gewährleisten die Erschließung der Stadtteile durch den ÖPNV. Die Stadt Hörstel ist zudem über einen im Kernort gelegenen Bahnhof an das regionale Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

Insgesamt bestehen für alle genannten Verkehrsarten gute Verbindungen ins Umland und zu den umliegenden Zentren.

**Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Hörstel**



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

„Die Gesamtstadt Hörstel ist ein Zusammenschluss aus den vier ehemals eigenständigen Ortschaften Bevergern, Dreierwalde, Hörstel und Riesenbeck, welche die heutigen Ortsteile bilden. Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des polyzentrischen Stadtgebietes bilden die nah aneinander gelegenen Ortsteile Bevergern, Hörstel und Riesenbeck; der überwiegende Anteil der Hörsteler Bevölkerung ist dort ansässig“ (vgl. EHK Hörstel 2009, S. 13 f.).

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Hörstels 20.141 Einwohner<sup>12</sup>, davon leben rd. 35 % der Einwohner im Stadtteil Hörstel. Die Bevölkerung im Stadtteil Bevergern nimmt rd. 21 % ein, während in Riesenbeck 31 % der Gesamtbevölkerung Hörstels wohnen. Der einwohnerschwächste Stadtteil ist Dreierwalde mit einem Anteil von rd. 13 % an der Gesamtbevölkerung (s. nachfolgende Tabelle). Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Riesenbeck.

**Tabelle 2: Bevölkerung in Hörstel nach Stadtteilen**

| Stadtteil      | Einwohner     | Bevölkerungsanteil in % |
|----------------|---------------|-------------------------|
| Bevergern      | 4.131         | 21                      |
| Dreierwalde    | 2.632         | 13                      |
| Hörstel        | 7.107         | 35                      |
| Riesenbeck     | 6.271         | 31                      |
| <b>Gesamt*</b> | <b>20.141</b> | <b>100</b>              |

Quelle: Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Stichtag: 31.12.2018) sowie Einwohnermeldeamt Stadt Hörstel (Stichtag: 31.03.2019).

Für die Kommunen im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) wird gemäß Prognose IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2018) für Ende 2023 insgesamt eine weitestgehend stagnierende Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,2 % prognostiziert („minus“ rd. 0,1 % in der Stadt Hörstel, + rd. 1,6 % in der Stadt Ibbenbüren, „minus“ rd. 0,5 % in der Gemeinde Saerbeck)<sup>13</sup>.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben

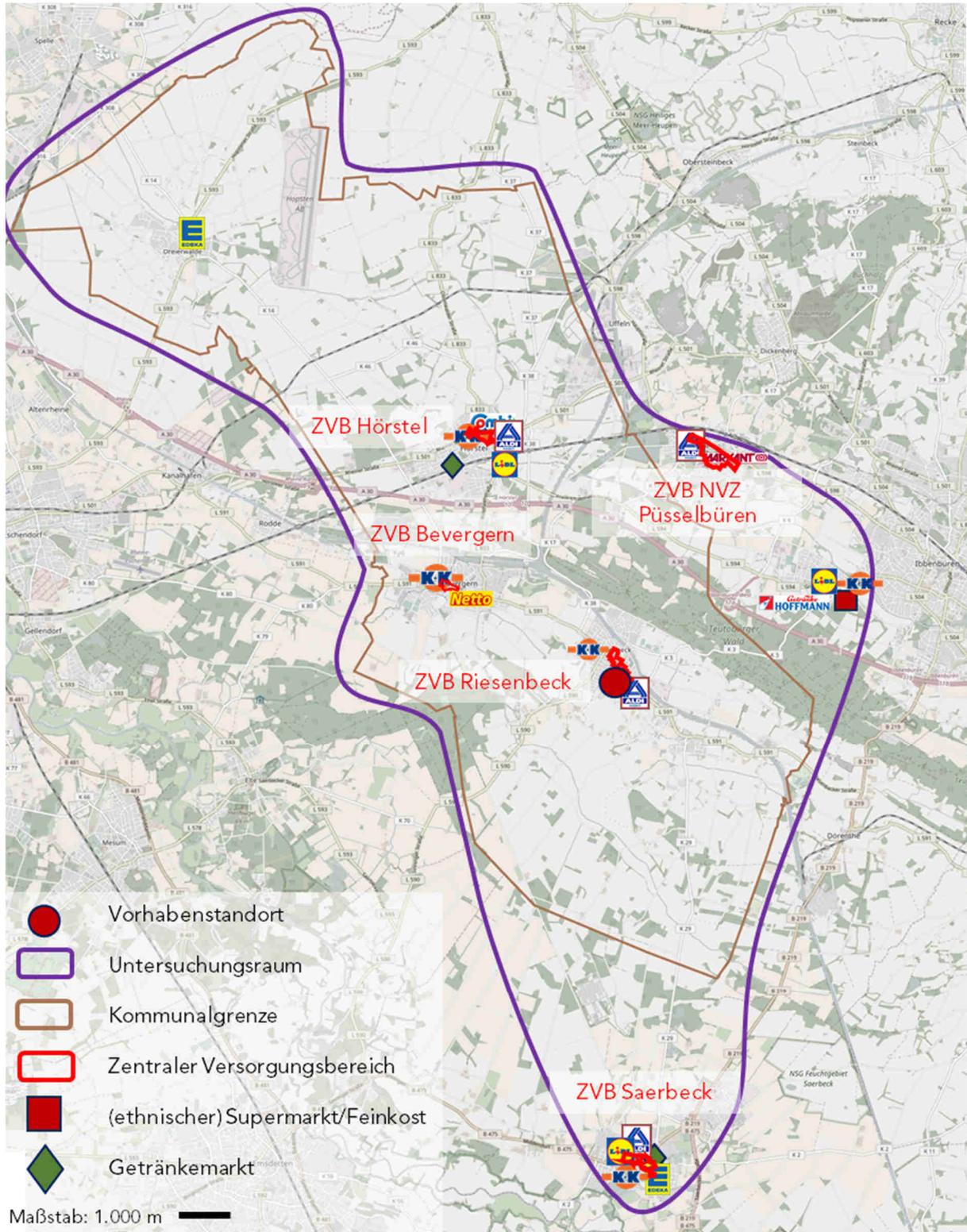
<sup>12</sup> Quelle: IT.NRW (Stichtag: 31.12.2018).

<sup>13</sup> Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2018/01.01.2024).

sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

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

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 06/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hörstel 2009, EHK Saerbeck 2009, EHZK Ibbenbüren 2016.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet Hörstels sowie darüber hinaus den Kernort der Gemeinde Saerbeck sowie die Ortsteile Püsselbüren und Schierloh der Stadt Ibbenbüren im Osten. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist aus fachlicher Sicht insbesondere angesichts mangelnder Siedlungszusammenhänge, städtebaulicher Barrieren (bspw. A 2), der vorhandenen Angebotsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Hörstel, ZVB Bevergern, ZVB Riesenbeck, ZVB Saerbeck, NVZ Püsselbüren). Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ZVB Riesenbeck.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes sowie der Kopplungsvorteile durch die weiteren Lebensmittelanbieter im ZVB Riesenbeck (v. a. ALDI Nord) zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

## 4.3 Angebotsanalyse

### Angebotsrelevante Annahmen

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

#### **Stadt Hörstel:**

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters oder Lebensmittel-Hybriddiscounters (ZVB Riesenbeck)<sup>14</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF,
- Erweiterung des ALDI Nord-Marktes (ZVB Riesenbeck) auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF,
- Erweiterung des K+K-Marktes (ZVB Bevergern) auf 1.165 m<sup>2</sup> GVKF,
- Erweiterung des K+K-Marktes (Westring) auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF.

---

<sup>14</sup> Vgl. Stadt + Handel (2019): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hörstel-Riesenbeck – Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3a BauGB. Diese perspektivische Entwicklung ist angesichts des noch frühen Planungsstadiums zunächst nicht in die Bewertung einzubeziehen. Ergänzend werden jedoch im Sinne einer realitätsnahen Wirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des o. g. – derzeit jedoch planungsrechtlich noch nicht gesicherten – Planvorhabens im ZVB Riesenbeck mit gewürdigt (s. Kapitel 1 bzw. 6.3).

## Stadt Ibbenbüren:

- Erweiterung des LIDL-Marktes (Gravenhorster Straße) auf 1.000 m<sup>2</sup> GVKF,
- Erweiterung des K+K-Marktes (Brockwiesenstraße) auf 1.350 m<sup>2</sup> GVKF.

## Gemeinde Saerbeck:

- Erweiterung des K+K-Marktes (ZVB Saerbeck) auf 1.628 m<sup>2</sup> GVKF.

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

## Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter und elf Lebensmittelsupermärkte (inkl. zugehöriger Getränkemärkte) angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte (stand-alone) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert.

12 der 22 genannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im Untersuchungsraum sind mit ALDI Nord (4 x), LIDL (3 x), NETTO Marken-Discount (1 x) drei der größten regional präsenten Lebensmitteldiscounter verortet. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 m<sup>2</sup> und rd. 1.200 m<sup>2</sup> bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf.

Mit Combi (1 x), EDEKA (3 x), K+K (5 x), Markant (1 x) und einem (ethnischen) Supermarkt sind insgesamt elf Lebensmittelsupermärkte (inkl. zugehöriger Getränkemärkte) im Untersuchungsraum verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 400 m<sup>2</sup> bis rd. 1.600 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.140 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Hörstel ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>15</sup>. Eine noch deutlicher überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung wird im Untersuchungsraum ersichtlich (rd. 0,61 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW).

---

<sup>15</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Die Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Segment liegt sowohl in Hörstel, wie auch im Untersuchungsraum leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt<sup>16</sup>. Im Segment Lebensmittel-Vollsortiment wird aktuell ein Anteil von 61 % erreicht.

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

**Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)**

| Kommune          | Lagedetail      | Nahrungs- und Genussmittel |                      |
|------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|
|                  |                 | VKF in m <sup>2</sup>      | Umsätze in Mio. Euro |
| Hörstel          | ZVB Hörstel     | 2.200                      | 7,8                  |
|                  | ZVB Bevergern   | 1.000                      | 3,2                  |
|                  | ZVB Riesenbeck* | 2.100                      | 11,7                 |
|                  | sonstige Lagen  | 4.000                      | 18,3                 |
| Ibbenbüren       | NVZ Püsselbüren | 1.800                      | 9,8                  |
|                  | sonstige Lagen  | 3.300                      | 11,7                 |
| Saerbeck         | ZVB Saerbeck    | 4.600                      | 20,2                 |
|                  | sonstige Lagen  | **                         | **                   |
| <b>Gesamt***</b> |                 | <b>18.900</b>              | <b>82,8</b>          |

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Bestandserhebung 06/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; inkl. geplanter Angebotsstrukturen (s. Kapitel 4.3);

\* inkl. Bestandmarkt EDEKA (Planvorhaben);

\*\* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Wie die obenstehende Tabelle zeigt, sind die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum zu einem überwiegenden Teil auf verschiedene zentrale Versorgungsbereiche verteilt.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten

<sup>16</sup> Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Hörstel weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich in der Stadt Hörstel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 48,2 Mio. Euro/Jahr.

Der Untersuchungsraum weist ebenfalls eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2019) auf. Im Untersuchungsraum ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ein Kaufkraftpotenzial von rd. 80,9 Mio. Euro/Jahr.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

| Kommune       | Einwohner     | Nahrungs- und Genussmittel** |
|---------------|---------------|------------------------------|
| Hörstel       | 20.141        | 48,2                         |
| Ibbenbüren*   | 7.169         | 17,0                         |
| Saerbeck*     | 6.459         | 15,7                         |
| <b>Gesamt</b> | <b>33.769</b> | <b>80,9</b>                  |

Quelle: Einwohner: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (Stichtag: 31.12.2018); Kaufkraft: IfH 2019; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Teilbereich der Kommune (s. Abbildung 3);

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Beachtung der bereits berücksichtigten Planvorhaben zum Prognosezeitpunkt 2023 (s. Kapitel 4.3) liegt die Zentralität<sup>17</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Hörstel rd. 85 und unter Berücksichtigung der kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche<sup>18</sup> **rd. 98**. Aktuell beträgt die Zentralität in Hörstel, wie auch dem VG LMA 2019<sup>19</sup> zu entnehmen ist, rd. 79 und unter Berücksichtigung der kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 92.

<sup>17</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

<sup>18</sup> Die kleinflächigen Angebotsstrukturen (< 300 m<sup>2</sup> VKF NuG) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden im Zuge der für das vorliegende Verträglichkeitsgutachten durchgeführten Bestandserhebung (06/2019) nicht erfasst (s. Methodik, Kapitel 2). Für die Ermittlung des Umsatzes der kleinflächigen Angebotsstrukturen wird ein aus den Erfahrungswerten früherer Projekte resultierender Prozentsatz der im Untersuchungsraum verfügbaren sortimentspezifischen Kaufkraft angenommen.

<sup>19</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 4.4. Die Abweichung bei den Zentralitätswerten resultiert aus den im vorliegenden Gutachten berücksichtigten weiteren Planvorhaben (s. Kapitel 4.3), welche aufgrund der sich aus § 34 Abs.

Im Untersuchungsraum liegt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel unter Beachtung der bereits berücksichtigten Planvorhaben zum Prognosezeitpunkt 2023 (s. Kapitel 4.3) rd. 102 und unter Berücksichtigung der kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche **rd. 113**. Der relativ hohe Zentralitätswert resultiert u. a. aus den in den im südlichen und östlichen Randbereich des abgegrenzten Untersuchungsraums (s. Kapitel 4.2) verorteten Angebotsstrukturen, welche z. T. nennenswerte Versorgungsfunktionen für außerhalb des hier abgegrenzten Untersuchungsraumes liegende Siedlungsbereiche in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen.

## **Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt, ist im Untersuchungsraum mit einer weitestgehend stagnierenden Bevölkerungsentwicklung von insgesamt + rd. 0,2 % zu rechnen<sup>20</sup>. Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,7 % bzw. rd. 3,0 Mio. Euro auf rd. 83,9 Mio. Euro.

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

## **4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die

---

3a ergebenden Prüferfordernisse (Auswirkungen auf den faktischen Bestand) im Rahmen des VG LMA 2019 nicht in die Bewertung einzubeziehen sind.

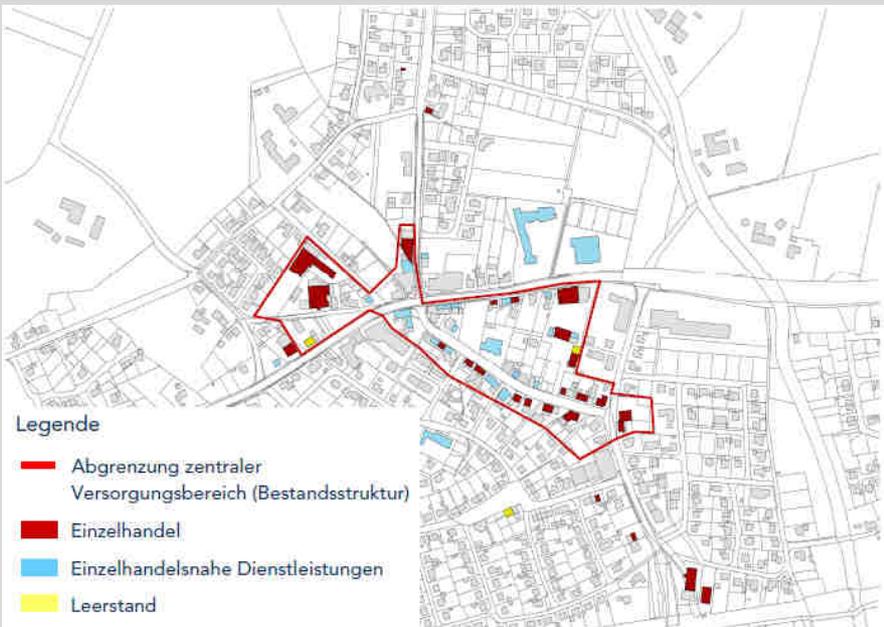
<sup>20</sup> Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2018/01.01.2024).

ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), das EHK Saerbeck 2009 (BulwienGesa), das EHZK Ibbenbüren 2016 (BBE) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

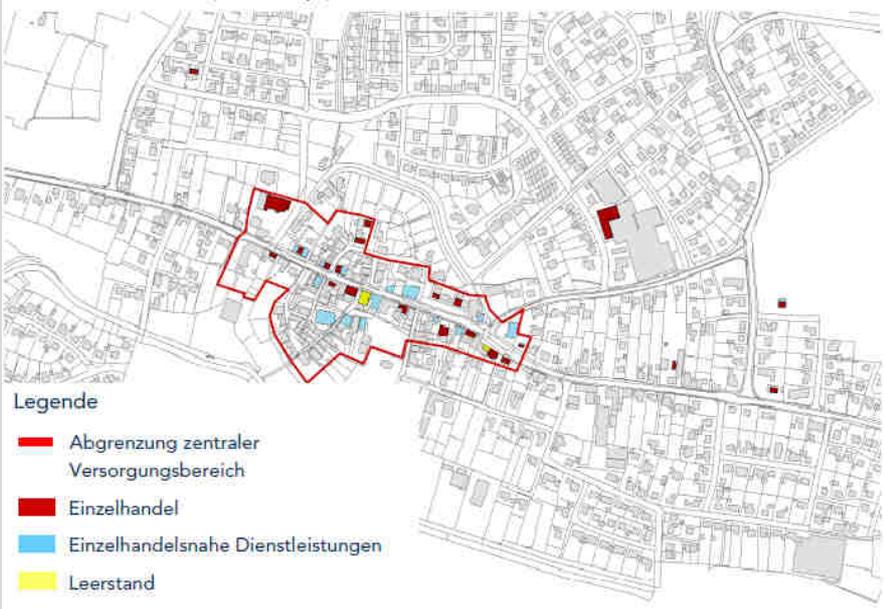
Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Hörstel (Hörstel)

| ZVB Hörstel   |  |
|---|--|
| <b>Lage</b>   |  |
| Verortung   | Hörstel, Kernstadt   |
| Ausdehnung  | Das Zentrum umfasst einen Bereich nördlich der Rheiner Straße auf Höhe der Josefstraße. Darüber hinaus umfasst das Zentrum den Bereich zwischen „Tiefer Weg“ im Osten, Ibbenbürener Straße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>  |  |
| Angebotsstruktur  | Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.   |
| rel. Magnetbetriebe   | Combi, K+K   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>  |  |
| Motorisierter Verkehr   | Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 501 bzw. die L 833 für den MIV erreichbar.  |
| ÖPNV  | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Marktplatz“ und „Wiesenstraße“.   |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |  |
| Organisationsstruktur   | Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße und der Rheiner Straße organisiert.  |
| Versorgungsfunktion   | Versorgungsfunktion für die Kernstadt Hörstel und den Stadtteil Dreierwalde.   |
| ZVB-Abgrenzung<br><i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i> |  <p>Quelle: EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), S. 109.</p>   |

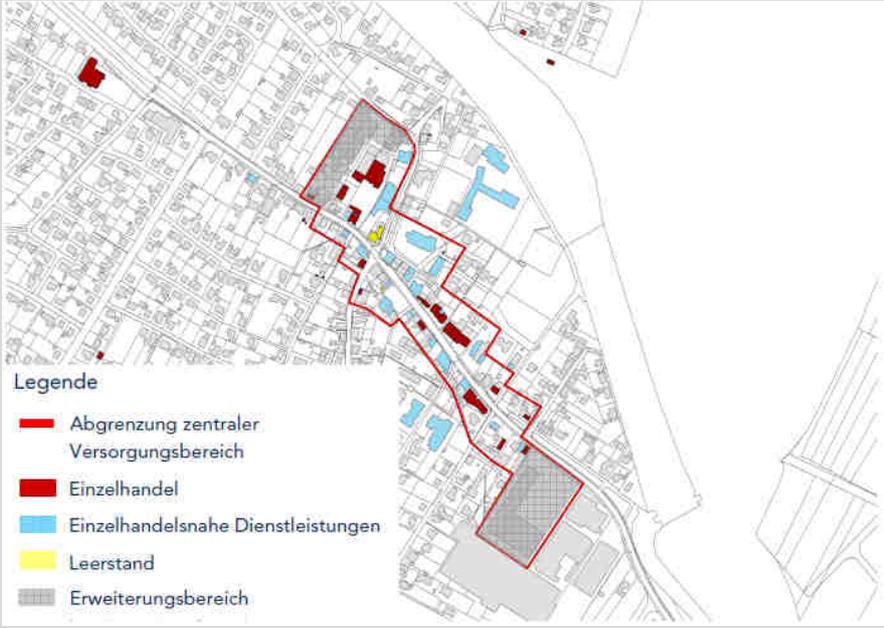
Quelle: EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), S. 105 - 110.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Bevergern (Hörstel)

| ZVB Bevergern   |  |
|---|--|
| <b>Lage</b>   |  |
| Verortung   | Hörstel, Stadtteil Bevergern   |
| Ausdehnung  | Das Zentrum befindet sich im Stadtteil Bevergern und umfasst hauptsächlich einen Bereich entlang der Langen Straße zwischen dem K+K-Standort im Westen und der Einmündung der Von-Galen-Straße im Osten. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>  |  |
| Angebotsstruktur  | Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vor allem durch Waren aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie durch Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.                |
| rel. Magnetbetriebe   | K+K  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>  |  |
| Motorisierter Verkehr   | Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 591 für den MIV erreichbar.   |
| ÖPNV  | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Bushaltepunkte (u. a. „Bevergern Apotheke“).  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |  |
| Organisationsstruktur   | Das Stadtteilzentrum ist hauptsächlich entlang der Langen Straße organisiert.  |
| Versorgungsfunktion   | Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bevergern.   |
| ZVB-Abgrenzung<br><i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i> |  <p>Quelle: EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), S. 104.</p>   |

Quelle: EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), S.101 - 105.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Riesenbeck (Hörstel)

| ZVB Riesenbeck  |  |
|---|--|
| <b>Lage</b>   |  |
| Verortung   | Hörstel, Stadtteil Riesenbeck  |
| Ausdehnung  | Das Zentrum befindet sich im Stadtteil Riesenbeck und erstreckt sich entlang der Heinrich-Niemeyer-Straße zwischen ALDI Nord- bzw. EDEKA-Standort im Osten und Weberstraße im Westen. Im Norden und Süden des ZVB sind Erweiterungs- bzw. Potenzialflächen ausgewiesen. Während sich auf der Fläche im Süden ALDI Nord und EDEKA angesiedelt haben, befindet sich das Planvorhaben im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>  |  |
| Angebotsstruktur  | Die Angebotsstruktur des Zentrums umfasst vor allem Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Waren aus dem langfristigen Bedarfsbereich ergänzen das Angebot.   |
| rel. Magnetbetriebe   | ALDI Nord, EDEKA   |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>  |  |
| Motorisierter Verkehr   | Der zentrale Versorgungsbereich ist über die L 591 und L 590 für den MIV erreichbar.   |
| ÖPNV  | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Riesenbeck-Mitte“.   |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |  |
| Organisationsstruktur   | Der ZVB ist insb. entlang der der Heinrich-Niemeyer-Straße organisiert.  |
| Versorgungsfunktion   | Versorgungsfunktion für den Stadtteil.   |
| ZVB-Abgrenzung<br><i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i> |  <p>Quelle: EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), S. 116.</p>   |

Quelle: EHK Hörstel 2009 (Stadt + Handel), S.110 - 117.

Tabelle 8: ZVB NVZ Püßelbüren (Ibbenbüren)

| ZVB Püßelbüren  |   |
|---|---|
| <b>Lage</b>   |   |
| Verortung   | Ibbenbüren, Stadtteil Püßelbüren  |
| Ausdehnung  | Das Zentrum erstreckt sich entlang des südlichen Teils des Püßelbürener Damms von der Einmündung des Wallgrabens im Südosten bis zur Hausnr. 13 im Nordwesten.  |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>  |   |
| Angebotsstruktur  | Die Angebotsstruktur im Zentrum ist durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insb. Nahrungs- und Genussmittel, geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. |
| rel. Magnetbetriebe   | ALDI Nord, Markant  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>  |   |
| Motorisierter Verkehr   | Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr über die L 598 (Püßelbürener Damm) sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar.  |
| ÖPNV  | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Zum Esch“.  |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |   |
| Organisationsstruktur   | Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang des Püßelbürener Damms (L 598) festzustellen.  |
| Versorgungsfunktion   | Versorgungsfunktion für den Stadtteil Püßelbüren  |
| ZVB-Abgrenzung<br><i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i> |  <p>Quelle: EHZK Ibbenbüren 2016 (BBE), S. 105.</p>   |

Quelle: Darstellung ergänzt, EHZK Ibbenbüren 2016 (BBE), S. 46 f.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB Saerbeck

| ZVB Saerbeck  |   |
|---|---|
| <b>Lage</b>   |   |
| Verortung   | Saerbeck, Kernort   |
| Ausdehnung  | Der ZVB umfasst den historischen Ortskern entlang der Marktstraße und der Straße „Am Kirchplatz“ und wird durch Teilbereiche der Grevener Straße im Süden sowie der Lindenstraße im Osten ergänzt. Die Ibbenüener Straße ergänzt den ZVB östlich bis zur Herbermannstraße. Im Westen erstreckt sich der ZVB bis zum Mündungsbereich Emsdettener Straße/Industriestraße. Der ZVB wird durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. |
| <b>Einzelhandelsstruktur</b>  |   |
| Angebotsstruktur  | Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch Waren aus allen Bedarfsbereichen, insbesondere dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Der ZVB weist überwiegend eine kleinteilige Anbieterstruktur auf. Entlang der Emsdettener Straße sind großflächige Lebensmittelanbieter verortet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.  |
| rel. Magnetbetriebe   | ALDI Nord, EDEKA (inkl. zugehöriger Getränkemarkt), LIDL, K+K, Getränkemarkt  |
| <b>Verkehrliche Einordnung</b>  |   |
| Motorisierter Verkehr   | Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr großräumig über die B 475 (Emsdettener Straße) sowie den Bevergerner Damm und weitere Zufahrtsstraßen erreichbar.   |
| ÖPNV  | Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellen (u. a. „Rathaus“, „Mitte“ und „Lindenstraße“).   |
| <b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>  |   |
| Organisationsstruktur   | Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Marktstraße und der Emsdettener Straße festzustellen.  |
| Versorgungsfunktion   | Versorgungsfunktion für die Gemeinde Saerbeck   |
| ZVB-Abgrenzung<br><i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i> |  <p>Quelle: EHK Saerbeck 2009 (BulwienGes), S. 36.</p>  |

Quelle: Darstellung ergänzt, EHK Saerbeck 2009 (BulwienGes), S. 32 - 37.

## 4.6 Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse

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

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum als überwiegend flächendeckend zu bewerten. Lediglich in peripher gelegenen Siedlungsbereichen ist zum Teil eine räumliche Unterversorgung in Bezug auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsstrukturen festzustellen (s. Kapitel 4.2).
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Hörstel 2009 innerhalb des ZVB Riesenbeck. Der ZVB Riesenbeck weist eine Versorgungsfunktion für sämtliche Siedlungsbereiche des Stadtteils Riesenbeck auf. Der Standort verfügt über eine gute MIV- bzw. ortstypische ÖPNV-Anbindung (s. Kapitel 3.1).
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter und elf Lebensmittelsupermärkte (inkl. zugehöriger Getränkemarkte) angesiedelt. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemarkte (stand-alone) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert (s. Kapitel 4.3).
- Der Untersuchungsraum weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97 (IfH 2019) auf.
- Unter Beachtung der bereits berücksichtigten Planvorhaben zum Prognosezeitpunkt 2023 (s. Kapitel 4.3) liegt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Stadt Hörstel unter Berücksichtigung der kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 98 und im Untersuchungsraum rd. 113. Der relativ hohe Zentralitätswert resultiert u. a. aus den in den im südlichen und östlichen Randbereich des abgegrenzten Untersuchungsraums verorteten Angebotsstrukturen, welche z. T. nennenswerte Versorgungsfunktionen für außerhalb des hier abgegrenzten Untersuchungsraumes liegende Siedlungsbereiche in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen (s. Kapitel 4.4).
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2023) ist für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,7 % bzw. rd. 3,0 Mio. Euro auf rd. 83,9 Mio. Euro festzustellen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 12 der 21 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben) sind innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemgleiche bzw. -ähnliche Lebensmittelvollsortimenter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

## 5 Marktposition des Vorhabens

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

### 5.1 Einzugsgebiet

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

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

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

**Das Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie sowie unter Berücksichtigung der Lage des Planvorhabens im ZVB Riesenbeck<sup>21</sup> den wesentlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Riesenbeck. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befinden sich mit ALDI Nord (ZVB Riesenbeck) und K+K (Westring) zwei weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter. In dieser Zone ist aufgrund des siedlungsräumlichen Zusammenhangs sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen. Begrenzt wird das Kerneinzugsgebiet zudem durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen (insbesondere im Süden) und die Siedlungsränder des Stadtteils Riesenbeck.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den weiter nordwestlich gelegenen Stadtteil Bevergern sowie das südliche Stadtgebiet Hörstels. Im Norden und Osten wird das

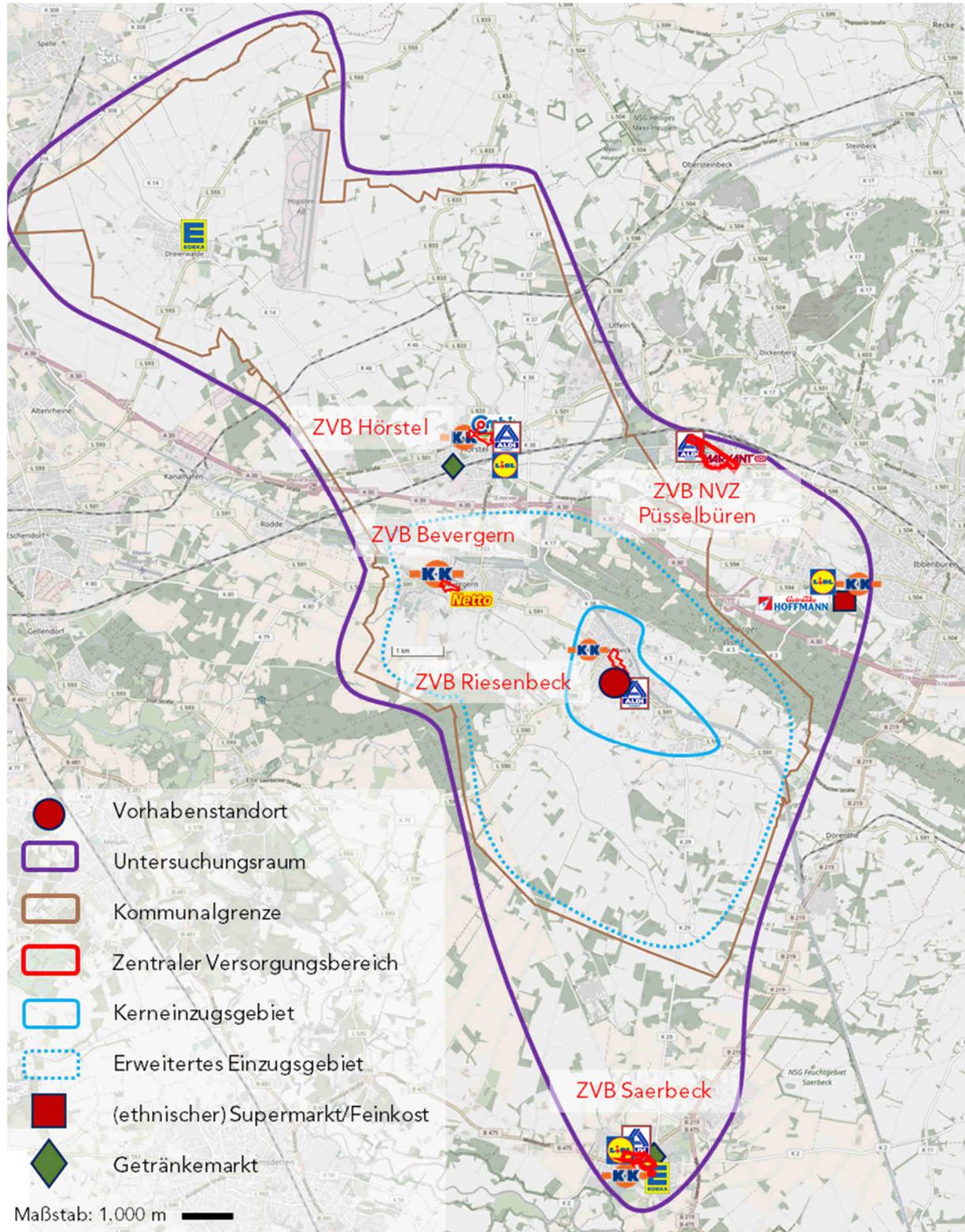
---

<sup>21</sup> Gemäß EHK Hörstel 2009 übernimmt der ZVB Riesenbeck eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des gesamten Stadtteils Riesenbeck (vgl. EHK Hörstel 2009, S. 111).

erweiterte Einzugsgebiet durch die A 30, den Dortmund-Ems-Kanal sowie den Teutoburger Wald begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der Angebotsstrukturen in Hörstel, Saerbeck und Ibbenbüren sowie aufgrund der lokalen Strahlkraft des Planvorhabens nicht gegeben. Dies gilt insbesondere, da dort mit dem Planvorhaben vergleichbare bzw. systemähnliche Angebotsstrukturen verortet sind. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist darüber hinaus aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

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

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 06/2019; Karten-  
grundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Hörstel  
2009, EHK Saerbeck 2009, EHJK Ibbenbüren 2016.

## 5.2 Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt

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

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.480 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.230 m<sup>2</sup>.<sup>22</sup>
- Die Stadt Hörstel sowie der Untersuchungsraum weisen unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveaus auf (rd. 97; vgl. IfH 2019).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Hörstel ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,52 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Eine noch deutlicher überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung wird im Untersuchungsraum ersichtlich (rd. 0,61 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW).
- Die Verkaufsflächenausstattung im vollsortimentierten Segment liegt sowohl in Hörstel, wie auch im Untersuchungsraum leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Im Segment Lebensmittel-Vollsortiment wird aktuell ein Anteil von 61 % erreicht.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Stadt Hörstel aktuell rd. 98 und im Untersuchungsraum rd. 113.
- Das Planvorhaben profitiert aufgrund der weiteren Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB Riesenbeck (insb. ALDI Nord) von Kopplungsvorteilen. Der Vorhabenstandort weist eine gute MIV-Anbindung (L 591) sowie eine ÖPNV-Haltestelle in unmittelbarer Nähe auf.
- Der Bestandsmarkt EDEKA ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt über eine – gegenüber aktuellen Marktkonzepten des Betreibers – nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb EDEKA** eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers EDEKA entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **4.480 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Für den **Bäcker**, der als Konzessionär ebenfalls am Vorhabenstandort verortet ist (s. Kapitel 3.2), wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro angenommen.

---

<sup>22</sup> Vgl. Hahn Retail Estate Report 2018/2019.

## 5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 150 m<sup>2</sup> GVKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Insgesamt ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente und unter Berücksichtigung der projizierten Marktveränderungen (s. Kapitel 4.3) ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt **nach der Erweiterung** eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird weiterhin eine Flächenproduktivität von **4.480 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten.

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

| Sortimentsbereich                                 | Bestand   |                                 | nach Realisierung                                     |                                 | Umsatzdifferenz<br>in Mio. Euro<br>p. a.* |
|---|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
|   | Flächenproduktivität<br>in Euro/m <sup>2</sup><br>VKF | Umsatz<br>in Mio. Euro<br>p. a. | Flächenproduktivität<br>in Euro/m <sup>2</sup><br>VKF | Umsatz<br>in Mio. Euro<br>p. a. |   |
| <b>EDEKA-Markt</b>                                |   |                                 |   |                                 |   |
| Nahrungs- und Genussmittel                        | 4.480   | 4,6                             | max. 4.480  | max. 5,1                        | max. 0,5                                  |
| Drogeriewaren                                     |   | 0,6                             |   | max. 0,6                        | max. 0,1                                  |
| sonstige Sortimente                               |   | 0,6                             |   | max. 0,6                        | max. 0,1                                  |
| <b>Zwischensumme*</b>                             |   | <b>5,8</b>                      |   | <b>max. 6,4</b>                 | <b>max. 0,7</b>                           |
| <b>Bäckerei (zzgl. Gastronomie-/Café-Bereich)</b> |   |                                 |   |                                 |   |
| Nahrungs- und Genussmittel                        | -   | 0,3                             | -   | ~ 0,3                           | + - 0                                     |
| <b>Nahrungs- und Genussmittel<br/>gesamt*</b>     |   | <b>4,9</b>                      | -   | <b>max. 5,4</b>                 | <b>max. 0,5</b>                           |
| <b>Gesamtvorhaben*</b>                            | -   | <b>6,0</b>                      | -   | <b>max. 6,7</b>                 | <b>max. 0,7</b>                           |

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

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Planvorhaben nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 6,7 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,7 Mio. Euro). Rund 5,4 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 0,5 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,6 Mio. Euro (+ rd. 0,1 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (z. T. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Hörstel 2009 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Hörstel 2009 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?
- Werden durch das Planvorhaben die Grundzüge und einzelhandelsrelevanten Ziele des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 86 nicht berührt?

### 6.1 Einordnung in die Vorgaben des EHK Hörstel 2009

Im EHK Hörstel 2009 werden für das Planvorhaben relevante Aussagen hinsichtlich der:

- absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotenziale,
- übergeordneten Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Hörstel (hier insb. ZVB Riesenbeck) sowie
- Ansiedlungsleitsätze

getroffen.

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung und Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dieser Aspekte.

#### **Absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale**

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im EHK Hörstel 2009 eine Zielzentralität von 90 für das Jahr 2018 definiert. Bezogen auf die Stadt Hörstel liegt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell mit rd. 98 leicht über der oben benannten Zielzentralität. Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab sich im EHK Hörstel 2009 „unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen in Riesenbeck [Entwicklung Lebensmitteldiscounter + Lebensmittelvollsortimenter], in Hörstel [Jibi-Erweiterung] und in Bevergern [Ansiedlung Lebensmitteldiscounter]“ (EHK Hörstel 2009) zum damaligen Zeitpunkt kein signifikantes zusätzliches quantitatives Entwicklungspotenzial zum Ausbau der Nahversorgung.

Seit dem Jahr 2009 sind im Hörsteler Stadtgebiet verschiedene Entwicklungen im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelanbieter festzustellen. Insgesamt erfolgte ein Zuwachs an Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass seit 2009 nicht nur – wie prognostiziert – ein deutlicher Bevölkerungszuwachs

in Hörstel erfolgte, sondern auch eine deutliche Steigerung der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Zudem ist hinsichtlich der Einordnung des Planvorhabens in das EHK Hörstel 2009 zu berücksichtigen, dass *„Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten [...] im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen [können], wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Hörstel korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden sollen“* (EHK Hörstel 2009, S. 84).

Es ist zunächst festzuhalten, dass das Planvorhaben den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen des EHK Hörstel 2009 übersteigt.

Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass das Planvorhaben an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort – dem ZVB Riesenbeck – geplant ist und dessen Stärkung dient (s. u.), dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung des EHK Hörstel 2009 entspricht (s. u.) und zu einer Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beiträgt (s. u.).

Nach Realisierung der als geringfügig zu bezeichnenden Erweiterung des EDEKA-Marktes (Planvorhaben) ist kein signifikanter Anstieg der Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten (weiterhin rd. 98 in Hörstel). Dieser Wert ist hinsichtlich der von der Stadt Hörstel zu übernehmenden Versorgungsfunktion aus fachgutachterlicher Sicht nach wie vor als angemessen zu bewerten.

## **Übergeordnete Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Hörstel**

Für die zentralen Versorgungsbereiche in Hörstel definiert das EHK Hörstel 2009:

*„Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch:*

- *Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe,*
- *Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote,*
- *Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität der zentralen Versorgungsbereiche bedeutenden Nahversorgungsfunktion“* (EHK Hörstel 2009, S. 99).

Zudem werden u. a. folgende für das Planvorhaben relevanten konkretisierten Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Riesenbeck definiert:

*„Im Wesentlichen sollte der zentrale Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Riesenbeck aufweisen. Die Versorgungsfunktion soll dabei aus folgenden zwei Aspekten bestehen:*

- *Nahversorgungsfunktion für den gesamten funktional zugeordneten Siedlungsbereich,*
- *ausgewählte Versorgung im Bereich mittelfristiger Sortimente für den funktional zugeordneten Siedlungsbereich.*

*Die Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:*

- *Verbesserung und Ergänzung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens auf der Heinrich-Niemeyer-Fläche im Süden des zentralen Versorgungsbereiches (s. u.),*
- *Arbeiten im Bestand: Die Einzelhandelsentwicklung sollte sich nicht nur auf die Vorhabenrealisierung am Erweiterungsbereich fokussieren, sondern insbesondere in den bestehenden Zentrenstrukturen muss die Einzelhandelsfunktion gesichert und ausgebaut werden,*
- *Verbesserung der städtebaulichen Verknüpfung: [...] Auch die städtebauliche Anbindung der südlichen Erweiterungsfläche an die Einkaufslagen im bestehenden Zentrum ist zu verbessern,*
- *Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Zentrums resultieren könnten.“ (EHK Hörstel 2009, S. 111 ff.).*

Der Bestandsbetrieb EDEKA fungiert bereits heute als wichtiger frequenzgenerierender Magnetbetrieb des ZVB Riesenbeck. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung bzw. die damit verbundene Umstrukturierung findet eine marktgerechte und zukunftsfähige Aufstellung des EDEKA-Marktes statt, durch die eine langfristige Sicherung des Lebensmittelvollsortimenters erfolgt. Somit dient das Planvorhaben der Sicherung und Stärkung des Zentrums Riesenbeck als Ganzes.

Des Weiteren wird durch das Planvorhaben das Nahversorgungsangebot des ZVB ergänzt und weiter qualifiziert, wodurch die Nahversorgungsfunktion des ZVB insbesondere für die im Stadtteil Riesenbeck lebende Bevölkerung gestärkt wird.

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit verbundene schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Somit sind Funktionsverluste zulasten der bestehenden Lebensmittelmärkte innerhalb des ZVB Riesenbeck (v. a. ALDI Nord) nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben entspricht folglich den übergeordneten Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Hörstel und auch den konkretisierten Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Riesenbeck.

## Ansiedlungsleitsätze zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Im EHK Hörstel 2009 wird u. a. folgender für das Planvorhaben relevanter Ansiedlungsleitsatz definiert:

### Leitsatz III:

- *„Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.*
  - *In den zentralen Versorgungsbereichen (Bevergern, Hörstel und Riesenbeck), sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot)“* (vgl. EHK Hörstel 2009, S. 135 - 136).

Das Hauptsortiment des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2) ist gem. „Hörsteler Liste“ als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen (vgl. EHK Hörstel 2009, S. 130). Das Planvorhaben befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Riesenbeck. Schädliche Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3). Folglich entspricht das Planvorhaben dem Leitsatz III des EHK Hörstel 2009.

**In der Zusammenschau der obenstehenden Ergebnisse ist festzuhalten, dass die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes den relevanten Vorgaben des EHK Hörstel 2009 entspricht.**

## **6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraftentwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der

absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes sowie der Kopplungsvorteile durch die weiteren Lebensmittelanbieter im ZVB Riesenbeck (v. a. ALDI Nord) zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

**Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

| Kom-mune  | Lagedetail       | Bestand      |                     |          | Prognose 2023   |                     |          |
|---|------------------|--------------|---------------------|----------|-----------------|---------------------|----------|
|   |                  | Umsätze      | Umsatz-umverteilung |          | Umsatz-prognose | Umsatz-umverteilung |          |
|   |                  | in Mio. Euro | in Mio. Euro        | in %     | in Mio. Euro    | in Mio. Euro        | in %     |
| Hörstel   | ZVB Hörstel      | 7,8          | **                  | **       | 8,1             | **                  | **       |
|   | ZVB Bevergern    | 3,2          | **                  | **       | 3,3             | **                  | **       |
|   | ZVB Riesenbeck*  | 6,8          | ~ 0,1               | 1 - 2    | 7,0             | ~ 0,1               | 1 - 2    |
|   | sonstige Lagen   | 18,3         | 0,1 - 0,3           | 1 - 2    | 18,9            | 0,1 - 0,3           | ~ 1      |
| Ibbenbü-ren   | NVZ Püsselbü-ren | 9,8          | **                  | **       | 10,3            | **                  | **       |
|   | sonstige Lagen   | 11,7         | **                  | **       | 12,3            | **                  | **       |
| Saerbeck  | ZVB Saerbeck     | 20,2         | **                  | **       | 20,8            | **                  | **       |
|   | sonstige Lagen   | **           | **                  | **       | **              | **                  | **       |
| <b>Zwischensummen***</b>  |                  | <b>77,9</b>  | <b>0,2 - 0,5</b>    | <b>-</b> | <b>80,9</b>     | <b>0,2 - 0,5</b>    | <b>-</b> |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) |                  | < 0,1        |                     |          |                 |                     |          |
| <b>Gesamt***</b>  |                  | <b>-</b>     | <b>0,2 - 0,5</b>    | <b>-</b> | <b>-</b>        | <b>0,2 - 0,5</b>    | <b>-</b> |

Quelle: Verkaufsfläche: Eigene Bestandserhebung 06/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; inkl. geplanter Angebotsstrukturen (s. Kapitel 4.3);

\* ohne Bestandsbetrieb EDEKA (Planvorhaben);

\*\* empirisch nicht valide darstellbar;

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,2 - 0,5 Mio. Euro, davon rd. 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

## 6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

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

*Aktuell steht im Stadtteil Riesenbeck innerhalb des ZVB Riesenbeck ein weiteres Vorhaben an der Heinrich-Niemeyer-Straße (Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-Hybriddiscounter<sup>23</sup>) in Diskussion. Diese perspektivische Entwicklung ist angesichts des noch frühen Planungsstadiums zunächst nicht in die Bewertung einzubeziehen. Ergänzend werden jedoch im Sinne einer realitätsnahen Wirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des o. g. – derzeit jedoch planungsrechtlich noch nicht gesicherten – Planvorhabens im ZVB Riesenbeck mit gewürdigt. Nachfolgend wird auch eine verbal-argumentative Kurzeinordnung der kumulierten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhaben für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum vorgenommen.*

### Stadt Hörstel:

#### Auswirkungen auf den ZVB Hörstel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB Hörstel induziert. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hörstel** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>24</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. 3 - 4 % für den ZVB Hörstel. Städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung auch in der kumulierten Betrachtung nicht zu erwarten.*

<sup>23</sup> Vgl. Stadt + Handel (2019): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hörstel-Riesenbeck – Überprüfung der genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 3a BauGB.

<sup>24</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

## Auswirkungen auf den ZVB Bevergern

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB Bevergern induziert. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Bevergern** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>25</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 % für den ZVB Bevergern. Höhere Umsatzumverteilungen sind aufgrund des ähnlichen Betriebstyps insbesondere für den K+K zu erwarten, welcher den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des ZVB darstellt. Der Markt weist ein vom Planvorhaben differenziertes Einzugsgebiet auf und profitiert von der zentralen Lage, einer guten Verkehrsanbindung sowie Kopplungseffekten durch die im ZVB Bevergern ansässigen kleinteiligen Angebotsstrukturen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für den K+K-Markt nicht zu erwarten. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf den ZVB Bevergern in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.*

## Auswirkungen auf den ZVB Riesenbeck

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Riesenbeck i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert. Die Umsatzverteilungen tangieren insbesondere den direkt an den bestehenden EDEKA-Markt (Planvorhaben) angrenzenden Magnetbetrieb ALDI Nord. Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

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

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

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>26</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 % für den ZVB Riesenbeck. Diese sind aufgrund der räumlich benachbarten*

---

<sup>25</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

<sup>26</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

*Lage insbesondere für den ALDI Nord und den EDEKA (durch das Planvorhaben im nördlichen Bereich des ZVB) zu erwarten. Beide Märkte weisen eine nennenswerte Mantelbevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (Stadtteil Riesenbeck) auf und profitieren von Synergieeffekten des Kopplungsstandorts (Lebensmittelvollsortimenter (Planvorhaben) und Lebensmitteldiscounter) sowie durch die im ZVB Riesenbeck ansässigen weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen und zentrenergänzenden Funktionen. Da mit der Stärkung des Standortes EDEKA auch eine Standortattraktivierung des Verbundes mit ALDI Nord verbunden sein wird, ist eine Marktaufgabe des ALDI Nord auch in diesem Szenario nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen sind somit weiterhin nicht zu erwarten. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf den ZVB Riesenbeck in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.*

## **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Hörstel (Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hörstel, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter, betreffen jedoch vorwiegend den in räumlicher Nähe zum Planvorhaben verorteten K-K-Markt (Westring) nordwestlich des Vorhabenstandortes, welcher primär eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Bereich des Stadtteils Riesenbeck übernimmt. Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen (z. B. Marktschließungen/Umstrukturierungen) auf die integrierte Nahversorgung in Hörstel zu erwarten.

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

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>27</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe deutlich höhere Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,1 - 2,4 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 12 % für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hörstel. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter, betreffen jedoch vorwiegend den in räumlicher Nähe zum Planvorhaben verorteten K-K-Markt (Westring) nordwestlich des Vorhabenstandortes, welcher primär eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Bereich des Stadtteils Riesenbeck übernimmt. Trotz der guten Verkehrsanbindung (L 591) und Einsehbarkeit des Standortes ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des K-K-Marktes angesichts der monetär und prozentual als sehr hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen*

---

<sup>27</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

*Umsatzumverteilungen (deutlich über 10 %) zu erwarten. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass der Lebensmittelmarkt am nördlichen Pol des ZVB Riesenbeck an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort – dem ZVB Riesenbeck – geplant ist und dessen Stärkung dient, dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung des EHK Hörstel 2009 entspricht und zu einer Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beiträgt (vgl. VG LMA 2019). Darüber hinaus wird die räumliche Nahversorgung der Bevölkerung der im Nord-Westen des Stadtteils Riesenbeck wohnenden Bevölkerung im Falle einer durch das genannte Planvorhaben (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) bedingten Betriebsaufgabe des K+K weitgehend weiterhin durch das Planvorhaben am nördlichen Pol des ZVB Riesenbeck (rd. 750 m bis zum nordwestlichen Siedlungsrand) gewährleistet. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Folglich sind städtebaulich negative Auswirkungen – auch unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Betriebsaufgabe des K+K-Marktes (Westring) – auf Grundlage der oben stehenden Argumente weiterhin nicht zu erwarten, da die räumliche Nahversorgung der Bevölkerung weitgehend weiterhin durch das Planvorhaben am nördlichen Pol des ZVB Riesenbeck gewährleistet wird. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Hörstel auch in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.*

## **Stadt Ibbenbüren:**

### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Püsselbüren**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB NVZ Püsselbüren induziert. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Püsselbüren** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>28</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 3 % für den ZVB NVZ Püsselbüren. Die Umsatzverteilungen tangieren insbesondere die dort ansässigen Lebensmittelmärkte ALDI Nord und Marktant. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Märkte von der zentralen Lage im Stadtteil, der guten verkehrlichen Anbindung sowie Kopplungseffekten durch die im ZVB NVZ Püsselbüren ansässigen kleinteiligen Angebotsstrukturen profitieren. Städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie der monetär und prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilung in der kumulierten Betrachtung nicht zu*

---

<sup>28</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

erwarten. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf den ZVB NVZ Püßelbüren auch in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.

## **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Ibbenbüren (Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Ibbenbüren (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Es sind keine negativen Auswirkungen (z. B. Marktschließungen/Umstrukturierungen) auf die integrierte Nahversorgung in Ibbenbüren zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Ibbenbüren** (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>29</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 6 % für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Ibbenbüren (bezogen auf den Untersuchungsraum). Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter (u. a. K+K, LIDL, ethnischer Supermarkt), wodurch je Betrieb von relativ geringen Umsatzumverteilungen auszugehen ist. Angesichts der räumlichen Distanzen zum Vorhabenstandort und der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (jeweils deutlich unter 10 %) sind keine negativen Auswirkungen (Marktschließungen/Umstrukturierungen) auf die integrierte Nahversorgung in Ibbenbüren (bezogen auf den Untersuchungsraum) in der kumulierten Betrachtung zu erwarten. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Ibbenbüren (bezogen auf den Untersuchungsraum) auch in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.*

## **Gemeinde Saerbeck:**

### **Auswirkungen auf den ZVB Saerbeck**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den ZVB Saerbeck induziert. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Saerbeck** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

---

<sup>29</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>30</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 % für den ZVB Saerbeck. Die Umsatzverteilungen tangieren insbesondere die dort ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Angesichts der räumlichen Distanzen zum Vorhabenstandort und der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen (jeweils deutlich unter 10 %) sind keine negativen Auswirkungen (Marktschließungen/Umstrukturierungen) in der kumulierten Betrachtung zu erwarten. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf den ZVB Saerbeck auch in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.*

### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Saerbeck (Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung)**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Saerbeck (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Es sind keine negativen Auswirkungen (z. B. Marktschließungen/Umstrukturierungen) auf die integrierte Nahversorgung in Saerbeck (bezogen auf den Untersuchungsraum) zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Saerbeck (bezogen auf den Untersuchungsraum) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.**

*Unter Berücksichtigung einer kumulativen Betrachtung der Umsatzumverteilungen des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>31</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) ergeben sich in Summe weiterhin Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Saerbeck (bezogen auf den Untersuchungsraum). Es sind auch in der kumulierten Betrachtung keine negativen Auswirkungen (z. B. Marktschließungen/Umstrukturierungen) auf die integrierte Nahversorgung in Saerbeck (bezogen auf den Untersuchungsraum) zu erwarten. Somit ist die vorstehende Bewertung der Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Saerbeck (bezogen auf den Untersuchungsraum) auch in der kumulierten Betrachtung aufrecht zu erhalten.*

**Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhabens (Erweiterung EDEKA) auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.**

---

<sup>30</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

<sup>31</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

*Im Rahmen der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungsbetrachtung des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck<sup>32</sup> (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) wurde ersichtlich, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu Lasten des Bestands bzw. der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder der integrierten Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass beide Planvorhaben in der Summe verträglich sind.*

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von + rd. 3,7 % bzw. rd. 3,0 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären ebenfalls keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

## 6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2017) dargestellt.

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Regionalplan der Bezirksregierung Münster aus dem Jahre 2014 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Regionalplan Bezirksregierung Münsterland 2014, Blatt 4). Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

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

- *„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur „in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen [...] dargestellt und festgesetzt werden.“*

---

<sup>32</sup> Vgl. VG LMA 2019, Kapitel 7.3.1 und 7.3.2.

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich in dem im EHK Hörstel 2009 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Riesenbeck.
- Das Hauptsortiment des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2) ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Hörstel als nahversorgungsrelevant einzuordnen. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot:**

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

Bzgl. 6.5-3 Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.
- Im Rahmen der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungsbetrachtung des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) wurde ersichtlich, dass durch beide Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden.
- Damit entsprechen die Vorhaben EDEKA-Erweiterung sowie EDEKA-Erweiterung und Lebensmittelmarkt-Ansiedlung dem 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.**

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine genehmigungsrechtliche Zulässigkeit des Planvorhabens nur unter der Voraussetzung zu erzielen ist, dass im Zuge einer Änderung des B-Plans Nr. 86 zum einen die räumliche Ausweitung des dort ausgewiesenen Sondergebietes (Einbezug der jetzigen GE-Fläche, die für den Lebensmittelvollsortimenter hinzugenommen werden soll) und zum anderen die Anpassung der textlichen Festsetzungen (Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze nahversorgungsrelevanter Sortimente) erfolgt (s. Kapitel 1).

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Hörstel-Riesenbeck ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes an der Heinrich-Niemeyer-Straße 50 projektiert. Im Zuge dessen soll die Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) von aktuell 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.450 m<sup>2</sup> (+ 150 m<sup>2</sup>) erhöht werden. Der Standort befindet sich gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Hörstel 2009 am südlichen Pol des zentralen Versorgungsbereiches Riesenbeck und dort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Nahversorgungszentrum Riesenbeck“.

Wie bereits in Kapitel 1 dargestellt, wäre eine genehmigungsrechtliche Zulässigkeit des Planvorhabens nur unter der Voraussetzung zu erzielen, dass im Zuge einer Änderung des B-Plans Nr. 86 zum einen die räumliche Ausweitung des dort ausgewiesenen Sondergebietes (Einbezug der jetzigen GE-Fläche, die für den Lebensmittelvollsortimenter hinzugenommen werden soll) und zum anderen die Anpassung der textlichen Festsetzungen (Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze nahversorgungsrelevanter Sortimente) erfolgt (s. Kapitel 1).

Demnach wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort – dem ZVB Riesenbeck –, dient dessen Stärkung, entspricht dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und trägt zu einer Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes bei (s. Kapitel 6.1).

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen des Planvorhabens auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.
- Im Rahmen der kumulierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungsbetrachtung des Planvorhabens mit dem weiteren Planvorhaben im ZVB Riesenbeck (Ansiedlung Lebensmittelmarkt) wurde ersichtlich, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen (Ziele 6.5-1 bis 6.5-3) des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017 (s. Kapitel 6.4).

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Mikrostandort des Planvorhabens _____        | 7  |
| Abbildung 2: | Lage und Stadtgrenze der Stadt Hörstel _____ | 11 |
| Abbildung 3: | Untersuchungsraum _____                      | 14 |
| Abbildung 4: | Einzugsgebiet des Planvorhabens _____        | 29 |

### Tabellenverzeichnis

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1:  | Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____   | 9  |
| Tabelle 2:  | Bevölkerung in Hörstel nach Stadtteilen _____  | 12 |
| Tabelle 3:  | Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____ | 17 |
| Tabelle 4:  | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____   | 18 |
| Tabelle 5:  | Steckbrief ZVB Hörstel (Hörstel) _____   | 21 |
| Tabelle 6:  | Steckbrief ZVB Bevergern (Hörstel) _____   | 22 |
| Tabelle 7:  | Steckbrief ZVB Riesenbeck (Hörstel) _____  | 23 |
| Tabelle 8:  | ZVB NVZ Püsselbüren (Ibbenbüren) _____   | 24 |
| Tabelle 9:  | Steckbrief ZVB Saerbeck _____  | 25 |
| Tabelle 10: | Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____  | 32 |
| Tabelle 11: | Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____   | 37 |

## Literatur und sonstige Quellen

BBE (2016): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, Münster.

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG (2008): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Merseburg, Leipzig.

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

BulwienGesa (2009): Einzelhandelskonzept – Gemeinde Saerbeck, Hamburg.

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

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

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt + Handel (2009): Einzelhandelskonzept als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Hörstel, Dortmund.

Stadt Hörstel (2008): Bebauungsplan Nr. 86 „Nahversorgungszentrum Riesenbeck“, Hörstel.

## Sonstige Quellen

Einwohnermeldeamt Hörstel (online): Einwohnerzahlen der Stadtteile (Stand 31.03.2019).

Homepage IT.NRW, [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de).