

Stellungnahme

Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an der Hellendoorner Straße in Ibbenbüren-Dickenberg

für die
Stadt Ibbenbüren

Ihre Ansprechpartner
Marjan Grünbauer, M.Sc. Wirtschaftsgeogr.
(Junior Consultant)

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

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail gruenbauer@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im April 2018

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2 Standortbezogene Rahmenbedingungen	4
3 Wettbewerbssituation	7
4 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	10
5 Umsatzerwartung der Planvorhaben	11
6 Umsatzumlenkungseffekte und wettbewerbliche Auswirkungen	12
7 Einordnung des Planvorhabens in die Landes- und Regionalplanung	14
8 Fazit.....	15

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen.....	4
Abbildung 2: Standortkonzept	5
Abbildung 3: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum.....	8
Abbildung 4: Relevante Wettbewerber in der Stadt Ibbenbüren	9
Abbildung 5: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich ..	11
Abbildung 6: Prognose des Umsatzumverteilung	12

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Dickenberg zu schaffen. Dafür soll ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.100 m² im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Nach aktuellem Planungsstand wird es sich um einen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt handeln.

Im Verfahren zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung ergänzende Berechnungen zu den Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in anderen Stadtteilen eingefordert.

Im Folgenden wird das Vorhaben hinsichtlich der möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der Übereinstimmung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW und den Grundsätzen 10.2 und 10.3 des Regionalplans Münsterland untersucht. Die Stellungnahme kann somit als Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden.

2 Standortbezogene Rahmenbedingungen

Die Stadt Ibbenbüren liegt im nordrhein-westfälischen Landkreis Steinfurt, der unmittelbar an das Bundesland Niedersachsen grenzt. Landesplanerisch wird der Stadt Ibbenbüren die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Zu den umliegenden größeren Städten gehören die Mittelzentren Rheine, Emsdetten und Lengerich sowie die Oberzentren Osnabrück und Münster.

Zum Ende des Jahres 2017 lag die Einwohnerzahl der Stadt Ibbenbüren bei insgesamt 54.256. Die nachstehende Tabelle liefert eine Übersicht der Einwohner nach Stadtteilen.

Abbildung 1: Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Stadtgebiet	24.017	44
Uffeln	765	1
Bockraden	4.673	9
Dickenberg	3.290	6
Püsselbüren	4.973	9
Alstedde/ Schafberg	4.234	8
Laggenbeck/ Osterledde	9.542	18
Lehen/Schierloh	1.361	3
Dörenthe	1.401	3
Summe	54.256	100

Ggf. Rundungsdifferenzen
Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: 31.12.2017

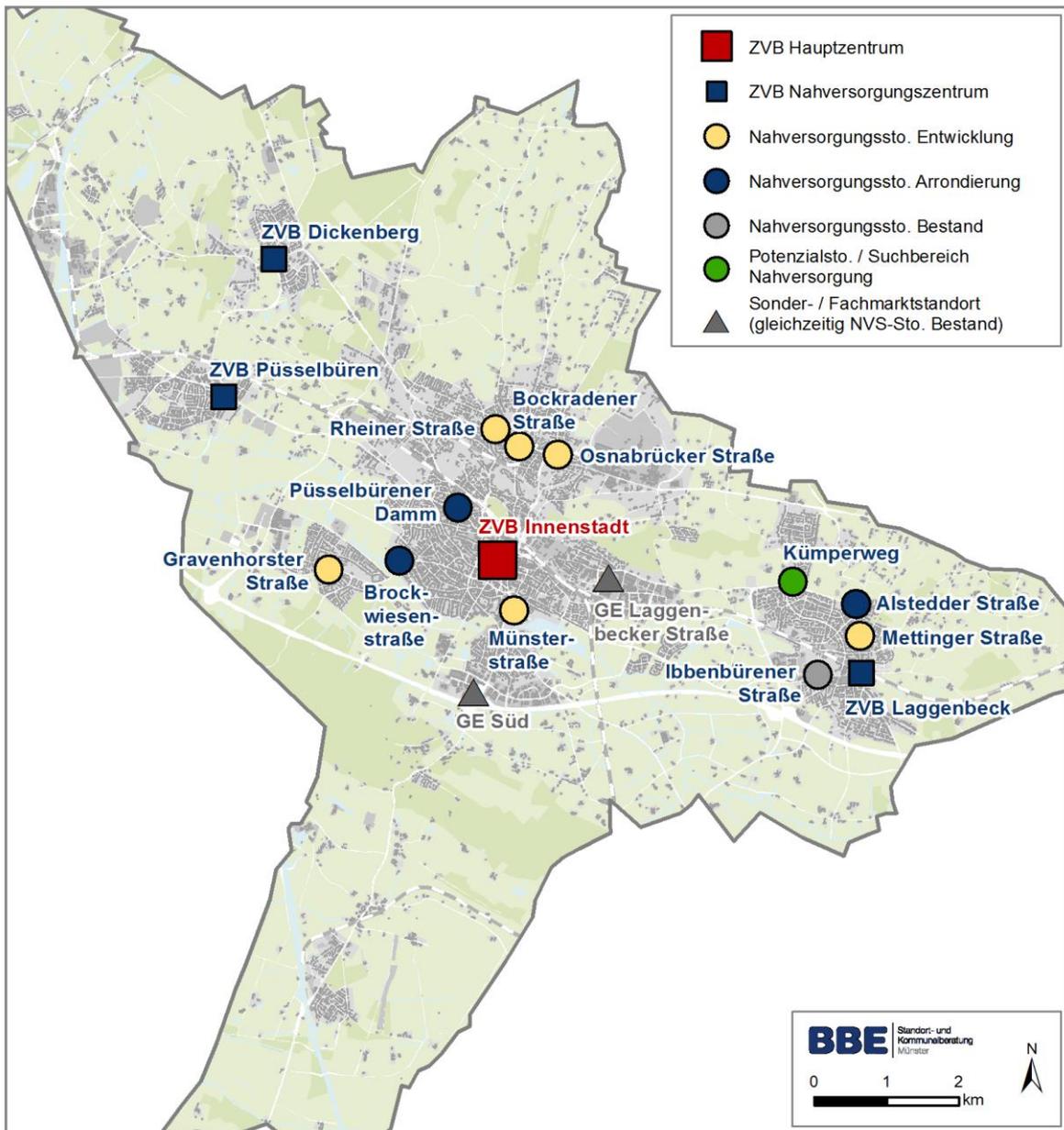
Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Dickenberg im nordwestlichen Stadtgebiet.

Im Jahr 2016 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster fortgeschrieben. Der Einzelhandelsbestand umfasst 285 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 102.000 m². Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 31 % entfällt ein bedeutender Anteil auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Schwerpunkte des Einzelhandelsangebotes bilden die Segmente Bau- und Heimwerkerbedarf, Garten- und Heimtierbedarf (ca. 19 %) sowie Bekleidung und Schuhe (ca. 17 %).

Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

Im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Innenstadt Ibbenbüren als Hauptzentrum ausgewiesen. Die Innenstadt übernimmt somit eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion und strahlt aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsangebotes auch auf die umliegende Region aus.

Abbildung 2: Standortkonzept



Quelle: BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016, S. 122

Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

In den Stadtteilen Dickenberg, Laggenbeck und Püsselbüren wurden darüber hinaus Nahversorgungszentren abgegrenzt, die für die jeweiligen Stadtteile wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen. Mehrere Nahversorgungsstandorte sowie sonstige Fachmarkt- oder Sonderstandorte übernehmen ergänzende Versorgungsfunktionen.

Der Projektstandort befindet sich im Nahversorgungszentrum Dickenberg im Kreuzungsbereich der Hellendoorner Straße und der Rheiner Straße. Nördlich und östlich des Projektstandortes sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen vorzufinden. Der ehemals am Heitkampweg ansässige kleinflächige Edeka Lebensmittelmarkt ist seit Sommer 2017 geschlossen, sodass im Stadtteil Dickenberg derzeit kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden ist. Damit fehlt auch ein wichtiger Magnetbetrieb für die übrigen kleinteiligen Versorgungsangebote. Das übrige Standortumfeld wird ferner von Wohnnutzungen geprägt, in südlicher Richtung schließen sich Grünflächen an das Untersuchungsgrundstück an.

Der Ansiedlungsstandort liegt innerhalb der mit dem Einzelhandelskonzept festgelegten Potenzialfläche, auf der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor allem die Entwicklung mit (großflächigem) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt vorgesehen ist. Das Planvorhaben setzt somit die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes um.

Das Planvorhaben ist dazu geeignet, die wohnungsnahе Versorgung im Stadtteil Dickenberg nach Aufgabe des Edeka-Marktes wiederherzustellen und langfristig zu sichern. Der geplante Lebensmittelmarkt wird eine wichtige Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum übernehmen.

3 Wettbewerbssituation

In Bezug auf den Wettbewerb stehen insbesondere die in Ibbenbüren ansässigen Lebensmittelmärkte im Mittelpunkt. Zu dem kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel (u.a. Bäcker, Metzger, sonstiger Fachhandel) bestehen aufgrund der Spezialisierung hingegen nur geringfügige Angebotsüberschneidungen.

Im Stadtteil Dickenberg beschränkt sich das Nahversorgungsangebot nach Aufgabe des kleinflächigen Edeka-Marktes auf einen Bäcker außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Die zu Dickenberg nächstgelegenen Versorgungsstandorte sind im Stadtteil Püsselbüren Richtung Süden vorhanden. Im Nahversorgungszentrum sind der Supermarkt Markant sowie ein moderner Aldi-Markt ansässig. Aufgrund der Nähe zum Stadtteil Dickenberg werden diese Märkte wesentlich zur Versorgung der Ortsteilbevölkerung beitragen.

Weitere wichtige Wettbewerber sind an der Rheiner Straße bzw. Osnabrücker Straße vorzufinden. Dabei handelt es sich um einen Verbundstandort von Aldi und einem K+K-Markt, einen weiteren K+K-Markt sowie einen Lidl-Markt an der Osnabrücker Straße.¹ Aufgrund der guten Anbindung über die Rheiner Straße stellen diese Lebensmittelmärkte heute wichtige Angebotsstandorte für die in Dickenberg lebende Bevölkerung dar.

Im südwestlichen Bereich des Hauptzentrums Innenstadt bilden die Lebensmittelmärkte Rewe und Netto einen Standortverbund. Es handelt sich hierbei um den nächstgelegenen Netto-Markt, so dass dieser Anbieter als Betrieb aus dem Filialnetz des Planvorhabens einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben darstellt.

Ein weiterer Vollsortimenter ist mit einem K+K-Markt am Püsselbürener Damm vorhanden. Der Lebensmittelmarkt mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche befindet sich in einer wohnintegrierten Lage in der westlichen Kernstadt. In einer Fahrzeit von weniger als 10 Minuten ist dieser aus Dickenberg zu erreichen, sodass dieser Markt ebenfalls in Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben stehen wird.

Eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung übernimmt das SB-Warenhaus Marktkauf mit rd. 4.700 m² Verkaufsfläche. Der Anbieter befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt an der Laggenbecker Straße in einem gewerblich geprägten Standortumfeld. Dieser Lebensmittelmarkt wird zumindest auch ergänzende Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Dickenberg übernehmen.

¹ Für die Lebensmitteldiscounter sind Erweiterungen geplant. Im Zuge des Neubaus eines K+K-Marktes soll einer der beiden ansässigen Märkte aufgegeben werden. Für die vorliegende Stellungnahme werden die Planungen jedoch nicht weiter berücksichtigt, da sie zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret sind.

Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

Die nachfolgende Tabelle stellt die Lebensmittelmärkte der Stadt Ibbenbüren nach Standorten dar. Neben den genannten Wettbewerbern sind in der Kernstadt mit zwei K+K Märkten (Brockwiesenstraße, Münsterstraße) und einem Aldi-Markt (Am Heidenturm), im Stadtteil Schierloh mit Lidl (Gravenhorster Straße) sowie im Stadtteil Laggenbeck mit K+K (Tecklenburger Straße), Aldi (Ibbenbürener Straße) sowie Penny und Netto (Mettinger Straße) weitere Lebensmittelmärkte ansässig. Diese werden aufgrund der Entfernung bzw. der Erreichbarkeit zum Stadtteil Dickenberg allenfalls marginal vom Planvorhaben betroffen sein.

Abbildung 3: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Standort	Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevanter Umsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
HZ Innenstadt (<i>Rewe, Netto</i>)	2.160	8,6
NVZ Püsselbüren (<i>Markant, Aldi</i>)	1.850	9,4
NVZ Laggenbeck (<i>K+K</i>)	1.000	3,8
Nahversorgungsstandorte sonstige (<i>K+K 2x Rheiner Straße, Brockwiesenstr., Münsterstr., Aldi Rheiner Str., Am Heidenturm, Lidl, Gravenhorster Straße, Osnabrückerstr.</i>)	9.350	41,7
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck (<i>Aldi, Ibbenbürener Str., Penny und Netto Mettinger Str.</i>)	2.270	10,0
SO GE Laggenbecker Str. (<i>Marktkauf</i>)	4.650	18,2
Untersuchungsraum gesamt	21.280	91,7

¹ Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren
Quelle: BBE-Datenbestand 2016/ 2017

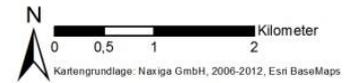
Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

Abbildung 4: Relevante Wettbewerber in der Stadt Ibbenbüren



Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung 2018

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

In der Stadt Ibbenbüren sind sowohl in der Kernstadt als auch in den größeren Stadtteilen Lebensmittelmärkte vorhanden. Somit wird das Planvorhaben in einen Markt eintreten, der von einer intensiven Wettbewerbssituation geprägt ist.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bezieht sich aufgrund der Lage und der vorhandenen Wettbewerbssituation auf den Stadtteil Dickenberg. Das dortige Bevölkerungspotenzial beläuft sich auf rd. 3.290 Einwohner. Darüber hinaus ist nur mit einem geringen Anteil an Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen, da der Stadtteil eine Randlage innerhalb des Stadtgebietes von Ibbenbüren einnimmt.

Das vorhabenrelevante **Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag, gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei 2.660 € pro Jahr.²

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in Deutschland an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das einzelhandelsbezogene Kaufkraftniveau der Stadt Ibbenbüren liegt über alle Sortimente bei 94,3 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Somit steht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen von ca. 8,3 Mio. € im Jahr für die untersuchungsrelevanten Sortimente zur Verfügung.

² Quelle: IFH Köln 2016

5 Umsatzerwartung der Planvorhaben

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Ibbenbüren sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung für die geplanten Einzelhandelsbetriebe anhand realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb des Einzugsgebietes ermittelt.

Für den geplanten Netto-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche wird eine Umsatzleistung rd. 4,0 Mio. € prognostiziert. Davon entfallen rd. 3,6 auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Etwa 10 % des Gesamtumsatzes entfallen auf sonstige Sortimente wie etwa Zeitschriften, Tiernahrung sowie auf das Aktionswarensortiment. Die gesamte Umsatzleistung liegt nach dieser Prognose ca. 21 % höher als die durchschnittliche Umsatzleistung eines Netto-Marktes.³

Abbildung 5: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich

Kundenherkunft	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Stadtteil Dickenberg	2,4	67	8,3	29
Umsatzzuflüsse aus anderen Stadtteilen	0,9	25	128,5	1
Umsatzzuflüsse aus Nachbarkommunen	0,3	8	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	3,6	./.	./.	./.
Sonstige Sortimente	0,4	./.	./.	./.
Summe	4,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Im Einzugsgebiet kann der Lebensmittelmarkt eine Kaufkraftbindung von max. 29 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen. Mit Kunden aus anderen Stadtteilen wird ein Anteil von ca. 25 %, mit Kunden von außerhalb des Stadtgebietes nur ein marginaler Anteil von unter 10 % des Umsatzes erwirtschaftet.

³ Im Durchschnitt erzielen Netto-Märkte bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 780 m² Verkaufsfläche einen Umsatz von ca. 3,3 Mio. € (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2017/ 2018)

6 Umsatzzumlenkungseffekte und wettbewerbliche Auswirkungen

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Im Rahmen der Prognose ist zu berücksichtigen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Der geplante Lebensmitteldiscounter wird in einem intensiven Wettbewerb zu den bestehenden Lebensmittelmärkten in der Stadt Ibbenbüren stehen.

Abbildung 6: Prognose des Umsatzumverteilung

Standort	Verkaufsfläche	nahversorgungsrelevanter Umsatz	Umsatzumverteilung	
	in m ²	in Mio. €	in Mio. €	in %
HZ Innenstadt (<i>Rewe, Netto</i>)	2.160	8,6	0,5	6
NVZ Püsselbüren (<i>Markant, Aldi</i>)	1.850	9,4	0,7	7
NVZ Laggenbeck (<i>K+K</i>)	1.000	3,8	(*)	(*)
Sonstige Nahversorgungsstandorte (<i>K+K 2x Rheiner Straße, Brockwiesenstr., Münsterstr., Aldi Rheiner Str., Am Heidentum, Lidl, Gravenhorster Straße, Osnabrückerstr.</i>)	9.350	41,7	2,1	5
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck (<i>Aldi, Ibbenbürener Str., Penny und Netto Mettinger Str.</i>)	2.270	10,0	(*)	(*)
SO GE Laggenbecker Str. (Marktkauf)	4.650	18,2	0,1	1
Sonstige Standorte (diffuse Umverteilung)	---	---	0,2	---
Untersuchungsraum gesamt	21.280	91,7	3,6	4

(*) marginal
 Quelle: BBE-Datenbestand 2016/ 2017; Eigene Berechnungen

Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

Mit einer Umverteilungsquote von ca. 9 % wird das nahegelegene Nahversorgungszentrum in Püsselbüren standortbezogen am stärksten von der Realisierung des Planvorhabens betroffen sein. Dies resultiert vor allem aus der Nähe zum Stadtteil Dickenberg. Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der prognostizierten Umverteilung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die dort ansässigen Märkte Aldi und Markant in ihrer Existenz gefährdet würden.

Für die Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum wird mit einer Umverteilungsquote von ca. 6 % ebenfalls keine betriebsgefährdende Größenordnung erreicht. Somit kann eine Strukturgefährdung des Zentrums, das unter anderem auch einen breiten Sortimentsbesatz aufweist und in seiner Funktion nicht nur durch den Lebensmittelhandel bestimmt wird, für den Realisierungsfall des Vorhabens in Dickenberg ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden mit einer Umverteilung von absolut 2,1 Mio. € die sonstigen Nahversorgungsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen am stärksten von dem Ansiedlungsvorhaben betroffen sein. Dies betrifft insbesondere die Lebensmittelmärkte an der Rheiner Straße/ Osnabrücker Straße sowie den K+K-Markt am Püsselbürener Damm, da diese Anbieter eine gute Erreichbarkeit für die in Dickenberg lebende Bevölkerung aufweisen.

Sonstige Lebensmittelmärkte werden allenfalls marginal von Umsatzumverteilungen betroffen sein.

Insgesamt steht dem Planvorhaben eine Vielzahl von Wettbewerbern gegenüber, sodass die Ansiedlung einer Netto-Filiale im Stadtteil Dickenberg anderenorts keine Betriebsaufgaben und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung zur Folge haben wird.

Das Planvorhaben ist somit dazu geeignet, die wohnungsnaher Versorgung im Stadtteil Dickenberg nach Aufgabe des dortigen Edeka-Marktes wiederherzustellen und langfristig zu sichern, ohne negative städtebauliche Auswirkungen in anderen Siedlungsräumen auszulösen.

7 Einordnung des Planvorhabens in die Landes- und Regionalplanung

Wie einleitend dargelegt (siehe Kap. 1), war mit dem vorliegenden Gutachten u. a. zu prüfen, ob das Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Ibbenbüren-Dickenberg mit Ziel 6.5-3 LEP NRW und den Grundsätzen 10.2 und 10.3 des Regionalplans Münsterland übereinstimmt.

Diese Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

■ Ziel 6.5-3 LEP NRW: Beeinträchtungsverbot

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.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen in Kapitel 6 kam zu dem Ergebnis, dass die Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen in Ibbenbüren auch nach Realisierung des Planvorhabens wirtschaftlich rentabel betrieben werden können.

Von Umsatzumverteilungen werden nach eigener Prognose das Nahversorgungszentrum Püsselbüren und das Hauptzentrum Innenstadt tangiert. Mit Umverteilungsquoten von 6 – 7 % - bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Umsatz - werden keine betriebsgefährdenden Größenordnungen erreicht. In Püsselbüren ist darüber hinaus erst kürzlich die Neuaufstellung des Aldi-Marktes erfolgt, sodass hier eine leistungsfähige Nahversorgung vorhanden ist.

Die Versorgungsfunktionen von zentralen Versorgungsbereichen werden durch Planvorhaben somit nicht beeinträchtigt.

■ Grundsatz 10.2 Regionalplan Münsterland:

Bei Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen in Kapitel 6 konnte ebenfalls nachweisen, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Dickenberg keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung in anderen Stadtteilen von Ibbenbüren oder in Nachbarkommunen auslösen würde.

Das Planvorhaben dient im Wesentlichen der wohnungsnahen Versorgung des Stadtteils Dickenberg. Denn der neue Markt wird etwa zwei Drittel seines Umsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich tätigen (siehe Abbildung 5). Nach Aufgabe des Edeka-Marktes im Jahre 2017 konzentriert sich das Nahversorgungsangebot zurzeit auf wenige kleinteilige Versorgungsangebote. Mit Ansiedlung des Netto-Marktes wird die Nahversorgung in diesem Stadtteil somit wiederhergestellt und gesichert.

Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

■ Grundsatz 10.3 Regionalplan Münsterland:

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Das Planvorhaben wird – wie mit den Ausführungen zu Ziel 6.5-3 LEP NRW dargestellt - zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger Nahversorgungsstandorte führen.

8 Fazit

- In der Stadt Ibbenbüren ist im Stadtteil Dickenberg die Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche geplant.
- Der Standort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Dickenberg an einem Standort, der als Potenzialfläche für den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Das Planvorhaben entspricht somit den Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Das Planvorhaben ist dazu geeignet, die wohnungsnah Versorgung im Stadtteil Dickenberg zu verbessern und zu sichern, da dort nach Aufgabe des Edeka-Marktes kein Lebensmittelmarkt mehr ansässig ist.
- In der Stadt Ibbenbüren besteht eine umfangreiche Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Püßelbüren, an den Nahversorgungsstandorten entlang der Rheiner Straße/ Osnabrücker Straße sowie die nächstgelegene Netto-Filiale und der Rewe-Markt im Hauptzentrum fungieren als Hauptwettbewerber.
- Im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ wird für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt eine Umsatzleistung von max. 4,0 Mio. € prognostiziert, wovon ca. 3,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird sich auf den Stadtteil Dickenberg mit rd. 3.290 Einwohnern beziehen.
- Das Vorhaben wird etwa zwei Drittel seines Umsatzes aus dem Stadtteil Dickenberg generieren. Etwa 25 % des Umsatzes wird aus anderen Ibbenbürener Stadtteilen zufließen, Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Stadtgebietes sind nur in geringem Maße zu erwarten (ca. 8 % des Umsatzes).

Stellungnahme • Ansiedlungsvorhaben in Ibbenbüren-Dickenberg

- Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird weder Betriebe innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen noch andere Nahversorgungsstandorte in ihrem Fortbestand gefährden.
 - Im Realisierungsfall werden deshalb die zentralen Versorgungsbereiche weiterhin ihre Versorgungsfunktionen erfüllen können. Wohnungsnahe Versorgungsstandorte werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.
 - Das Planvorhaben entspricht den relevanten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.
-

Köln, im April 2018
BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Marjan Grünbauer

i. V. Rainer Schmidt-Illguth