

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort „Am Heidenturm 1“ in der Stadt Ibbenbüren

für die
Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung
Roncallistraße 3 – 5
49477 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

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.1	Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	5
3	Makrostandort	8
4	Mikrostandort	11
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	13
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	17
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	19
6.3	Umsatzherkunft des Planvorhabens	21
7	Auswirkungsanalyse	23
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	23
7.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines Aldi-Marktes	25
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	27
7.4	Einordnung des Vorhabens in den Regionalplan Münsterland	30
7.5	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren	31
8	Fazit	32

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel.....	5
Abbildung 2:	Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....	6
Abbildung 3:	Zentrale-Orte-Karte.....	8
Abbildung 4:	Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen.....	9
Abbildung 5:	Zentrenstruktur.....	10
Abbildung 6:	Mikrostandort.....	11
Abbildung 7:	Wettbewerbssituation.....	15
Abbildung 8:	Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum.....	16
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Aldi-Marktes.....	18
Abbildung 10:	Umsatzerwartung des Aldi-Marktes.....	21
Abbildung 11:	Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Erweiterung.....	22
Abbildung 12:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens.....	25
Abbildung 13:	Nahbereich des Aldi-Marktes.....	29
Abbildung 14:	Nahversorgungsstandort Münsterstraße.....	31

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Betreiber beabsichtigt, den auf dem Grundstück „Am Heidenturm 1“ in Ibbenbüren ansässigen Lebensmittelmarkt neu aufzustellen. Heute verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von etwa 800 m², die auf etwa 1.200 m² erweitert werden soll. Der erweiterte Markt ist somit der Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels zuzuordnen.

Der Marktstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „An der Dickwiese“, der die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters auf max. 800 m² begrenzt. Die angestrebte Verkaufsflächenentwicklung macht somit die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Zuge des anstehenden Bebauungsplan-Verfahrens wird eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich, mit der zu prüfen ist, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Ibbenbüren und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können.

Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, muss darüber hinaus aufgezeigt werden, ob die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) vereinbar ist.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

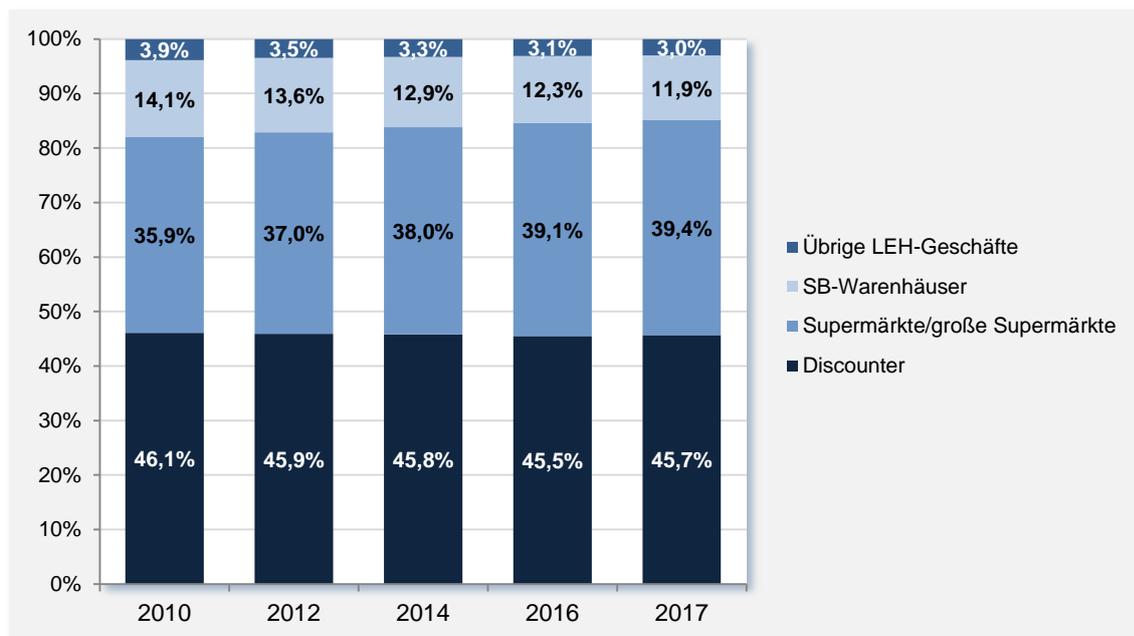
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

2.1 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertigere Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2018

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 524 Mrd. € entfallen rd. 282 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 54 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

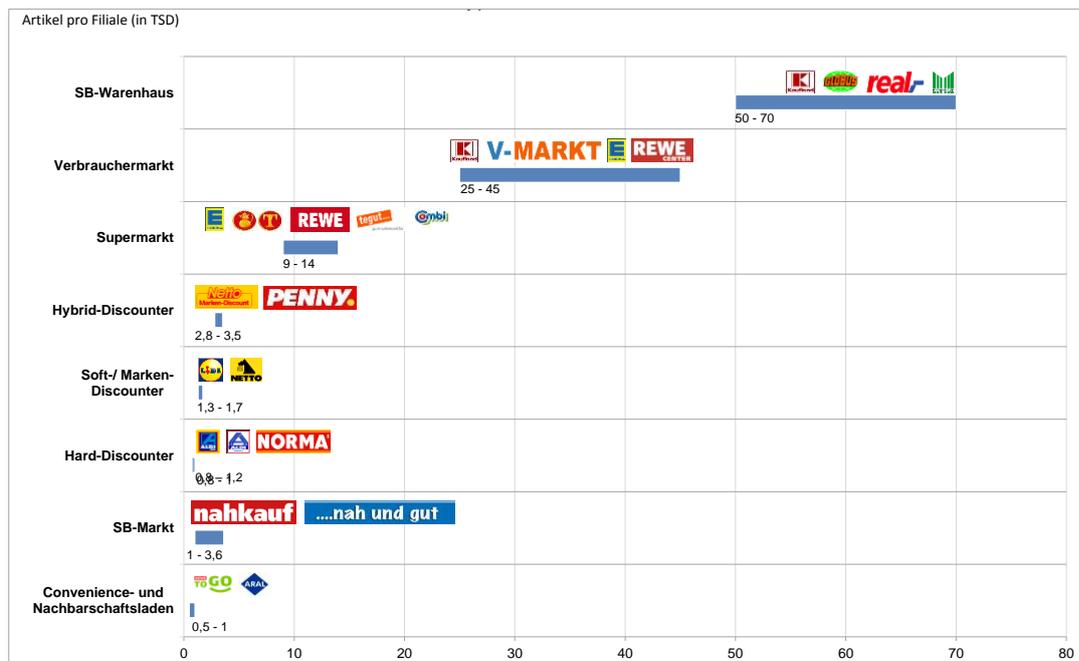
Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebotes generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbrauchere-wünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsen-te Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounter führen etwa 800 – 1.000 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.750 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken. Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränke-sortimentes zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter realisieren einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen (max. 10 % der Verkaufsfläche).
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. mittels der Reduzierung von Transportkosten durch größere Liefermengen oder von Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

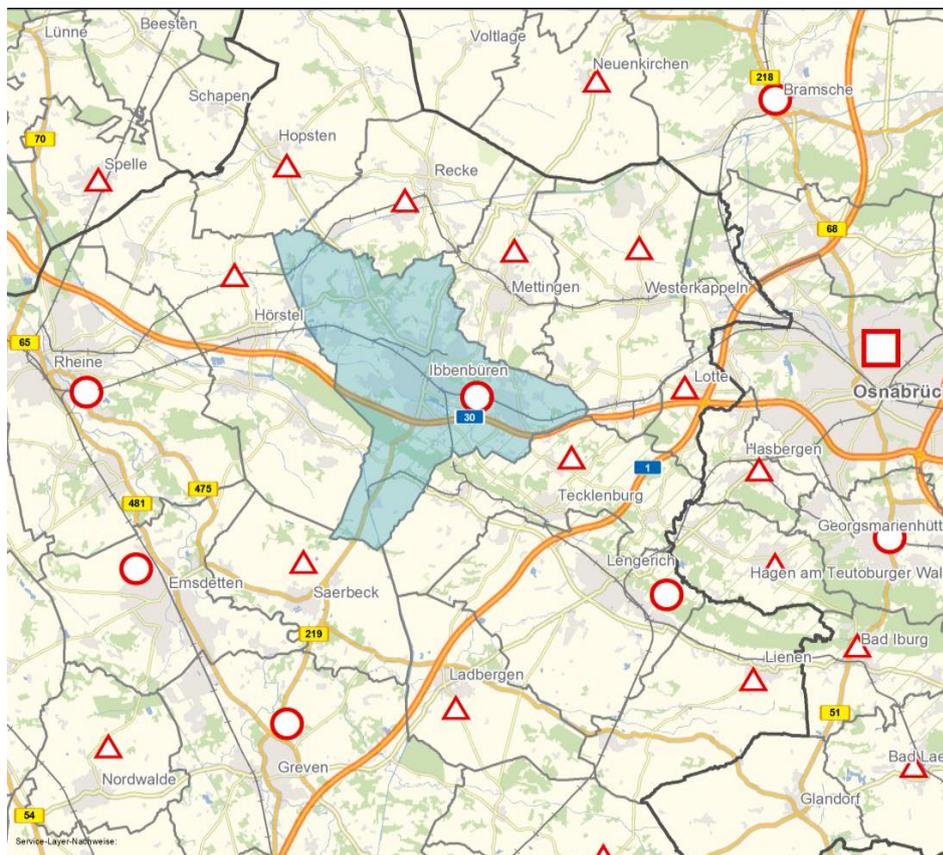
3 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Ibbenbüren liegt im Norden von Nordrhein-Westfalen innerhalb des Tecklenburger Landes im Kreis Steinfurt. Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinden Hopsten, Recke und Mettingen, im Osten die Gemeinde Westerkappeln, im Süden die Stadt Tecklenburg und die Gemeinde Saerbeck sowie im Westen die Stadt Hörstel. Die nächstgrößeren Städte in der Region sind Rheine (23 km), Osnabrück (28 km) und Münster (45 km).

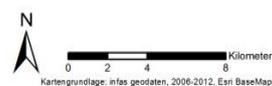
Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des münsterländischen Kreises Steinfurt im Regierungsbezirk Münster die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Abbildung 3: Zentrale-Orte-Karte



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Untersentrum



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Bevölkerungsdaten

Neben der Kernstadt ist die Stadt Ibbenbüren in acht weitere Stadtteile untergliedert. Der Projektstandort befindet sich in der südlichen Kernstadt, der rd. 45 % der Einwohner zugeordnet sind.

Abbildung 4: Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner
	abs.
Ibbenbüren Kernstadt	24.085
Uffeln	777
Bockraden	4.650
Dickenberg	3.297
Püsselbüren	4.908
Alstedde/ Schafberg	4.171
Laggenbeck/ Osterledde	9.540
Lehen/ Schierloh	1.359
Dörenthe	1.391
Stadt Ibbenbüren	54.178

Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: 30.06.2018

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 hat sich die Bevölkerung der Stadt Ibbenbüren positiv entwickelt und weist ein Wachstum von ca. 1,2 % auf. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung im Kreis Steinfurt um ca. 2,4 % und im Land NRW um ca. 1,9 % gewachsen.

Auch für die Zukunft wird für die Stadt Ibbenbüren bis zum Jahr 2030 ein Wachstum von ca. 1,3 % prognostiziert (zum Vergleich: NRW + 0,8 %).²

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Ibbenbüren verfügt über drei Auffahrten zur Autobahn A 30 (Osnabrück – Amsterdam), die im südlichen Stadtgebiet verläuft. Das Stadtgebiet wird von mehreren Landes- und Kreisstraßen erschlossen.

Es besteht Anschluss an den Regionalbahnverkehr der Deutschen Bahn an der Strecke Löhne-Rheine. Haltepunkte bestehen in der Kernstadt sowie in Esch und Laggenbeck. Weitere Anschlüsse bieten der

² Quelle: IT.NRW; Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Jahres 2014

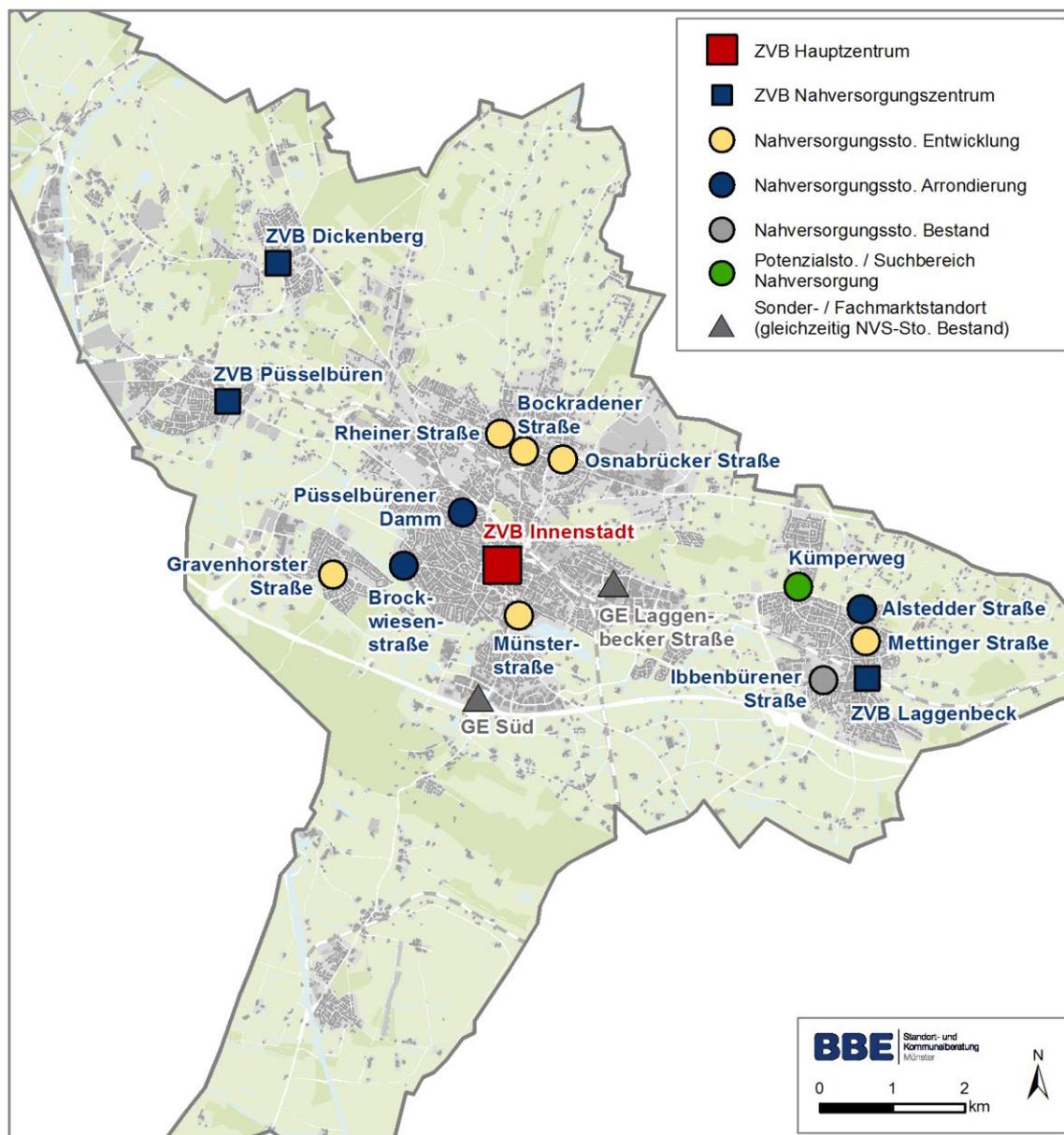
Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

RE 60 (Rheine – Braunschweig) und der RB 61 (Hengelo (NL) – Bielefeld). Darüber hinaus wird das Stadtgebiet von mehreren (Regional-) Buslinien erschlossen.

Einzelhandelsstrukturen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2016 grenzt mit dem Hauptzentrum Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren Dickenberg, Laggenbeck und Püsselbüren vier zentrale Versorgungsbereiche ab. Darüber hinaus wurden Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte ausgewiesen, denen unterschiedliche Entwicklungsoptionen zugewiesen wurden.

Abbildung 5: Zentrenstruktur



Quelle: BBE Münster, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016

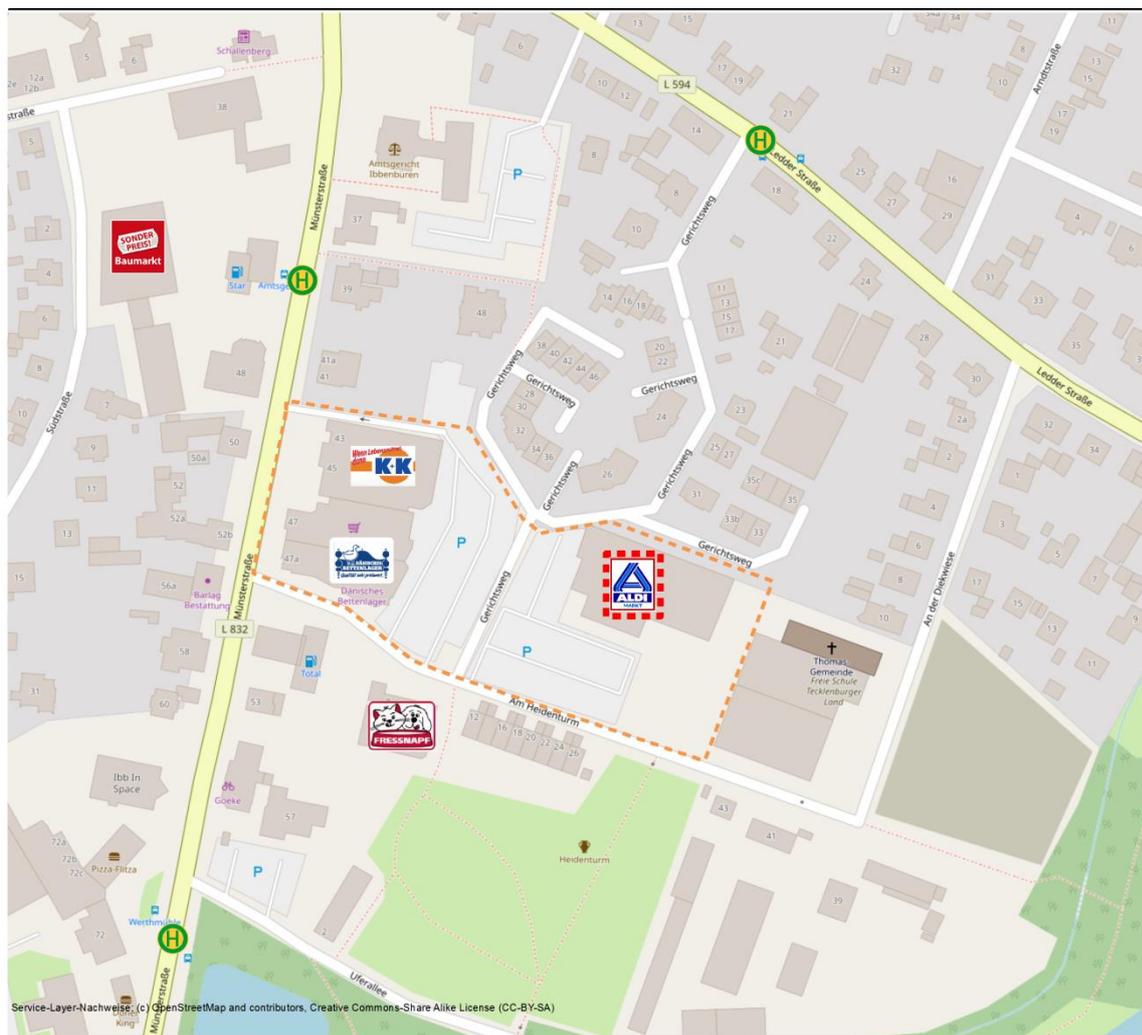
Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt. Das unmittelbare Standortumfeld wird mit einem K+K Supermarkt sowie den Fachmärkten Dänisches Bettenlager und Fressnapf von Einzelhandelsbetrieben geprägt. Darüber hinaus grenzen Wohnnutzungen direkt an das Untersuchungsgrundstück an.

Abbildung 6: Mikrostandort



Mikrostandort



Projektstandort



Nahversorgungsstandort



0 25 50 100
Meter

Kartengrundlage: Navixa GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Projektstandortes erfolgt über die Straße „Am Heidenturm“, die von der Münsterstraße abzweigt. Die Münsterstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar, da sie von der rd. 1,5 km südlich gelegenen Autobahnanschlussstelle in Richtung Innenstadt führt und eine entsprechend hohe Verkehrsfrequenz aufweist.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Amtsgericht“ befindet sich in rd. 250 Metern fußläufiger Distanz an der Münsterstraße. Dort verkehren die Buslinien u.a. zum Busbahnhof Ibbenbüren sowie in die Richtungen Lengerich, Rheine und Greven.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort „Am Heidenturm“ hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Standortumfeld des Planvorhabens erforderlich. Das Untersuchungsgebiet konzentriert sich auf das Stadtgebiet von Ibbenbüren.

Die Wettbewerbssituation des Aldi-Marktes wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße von der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) und somit diejenigen Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel.

Ibbenbüren-Kernstadt

Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein moderner K+K Supermarkt, der den nächstgelegenen Wettbewerber darstellt. Im Gebäude des Supermarktes sind darüber hinaus eine Bäckerei und der Einrichtungsfachmarkt Dänisches Bettenlager ansässig. Gemeinsam mit dem zu erweiternden Aldi-Markt bilden die Betriebe den **Nahversorgungsstandort Münsterstraße**, der eine hohe Versorgungsbedeutung im südlichen Kernstadtgebiet übernimmt.

Das **Hauptzentrum Innenstadt** liegt rd. 900 Meter vom Projektstandort entfernt. Das dortige Lebensmittelangebot konzentriert sich im Wesentlichen auf einen Rewe-Markt und einen Netto Lebensmitteldiscounter in südlicher Randlage innerhalb des Hauptzentrums. In der sonstigen Innenstadt sind vor allem kleinteilige Lebensmittelangebote wie z. B. Bäcker, Metzger und spezialisierte Anbieter vorzufinden. Insgesamt wird der Einzelhandel im Hauptzentrum stark von Bekleidungsanbietern geprägt, wie u.a. H&M, C&A, Gerry Weber etc.

Im westlichen Bereich der Kernstadt sind an den **Nahversorgungsstandorten Püsselbürener Damm und Brockwiesenstraße** jeweils ein K+K Supermarkt ansässig. Die Märkte übernehmen vor allem für die umliegende Wohnbevölkerung eine hohe Versorgungsbedeutung.

Im südwestlich angrenzenden Ortsteil Schierloh ist am **Nahversorgungsstandort Gravenhorster Straße** ein Lidl-Markt im Standortverbund mit Getränke Hoffmann und einer Bäckerei ansässig. Die Distanz zum Projektstandort liegt bei ca. 3 km. Der Standort ist vor allem für den Ortsteil Schierloh und die südwestliche Kernstadt gut zu erreichen und ist somit als wichtiger Wettbewerber zum Planvorhaben einzustufen.

In der nördlichen Kernstadt sind in verkehrsgünstiger Lage die **Nahversorgungsstandorte Rheiner Straße, Brockradener Straße und Osnabrücker Straße** vorzufinden. Am Nahversorgungsstandort Rheiner Straße bilden ein Aldi-Markt und ein K+K Supermarkt sowie weitere (kleinteilige) Nutzungen

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

einen Verbundstandort. Die Lebensmittelmärkte sind hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihres Marktauftritts nicht optimal aufgestellt und entsprechen nicht den aktuellen Marktanforderungen. Dies gilt auch für den K+K-Markt am Nahversorgungsstandort Brockradener Straße. Perspektivisch ist die Neuaufstellung dieser Lebensmittelmärkte geplant, im Zuge dessen diese beiden K+K-Märkte zusammengelegt werden sollen. Der Zeitraum für die Realisierung steht jedoch noch nicht fest.

Am Nahversorgungsstandort Osnabrücker Straße ist ein Lidl-Markt ansässig, für dessen Erweiterung auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche Ende September der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Erweiterung ist damit als Bestand in die Wettbewerbsbetrachtung aufzunehmen.

Ortsteil Laggenbeck

Im Nahversorgungszentrum Laggenbeck fungiert der großflächige K+K Supermarkt an der Tecklenburger Straße als wesentlicher Nahversorger. Auch dieser Markt weist bereits einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt auf. Das sonstige Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches wird von kleinteiligen Angeboten bestimmt, darunter Blumen, Apothekenwaren und Elektrowaren sowie einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind entlang der Mettinger Straße ein kleinflächiger Penny-Markt sowie ein großflächiger moderner Netto-Markt vorzufinden. Darüber hinaus ist im westlichen Siedlungsbereich ein Aldi-Markt an der Ibbenbürener Straße ansässig.

Im Ortsteil Laggenbeck besteht somit ein umfangreiches Nahversorgungsangebot, sodass insgesamt nur von geringen Austauschbeziehungen zwischen den Kunden aus Laggenbeck und dem Projektstandort auszugehen ist, zumal in Laggenbeck ebenfalls ein Aldi-Markt vorhanden ist.

Püsselbüren

Das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Püsselbüren konzentriert sich auf die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum. Dieses umfasst den neu aufgestellten Aldi-Markt am Püsselbürener Damm und den Supermarkt Markant. Die ehemals durch Aldi genutzte Immobilie am Flachsweg steht derzeit leer. Das sonstige Angebot im Nahversorgungszentrum umfasst u.a. eine Apotheke und verschiedene Dienstleistungen (Friseur, Bank, Reisebüro). Die Lebensmittelmärkte sind vor allem auf die Versorgung des eigenen Ortsteils ausgerichtet.

Dickenberg

Im Ortsteil Dickenberg ist ebenfalls ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Nach Schließung des Edeka-Marktes ist dort derzeit kein größeres Nahversorgungsangebot vorhanden. In Kürze soll jedoch der Bau für einen Netto-Markt mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche beginnen, sodass dieser Lebensmittelmarkt als Bestandsmarkt zu berücksichtigen ist. Der Netto-Markt wird zukünftig vor allem die Nahversorgung der in Dickenberg lebenden Bevölkerung übernehmen. Die Überschneidung mit dem Marktgebiet des Planvorhabens ist aufgrund der Entfernung und der Siedlungsstruktur als gering zu bewerten.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Abbildung 7: Wettbewerbssituation



Wettbewerbssituation



Projektstandort



Zentrale Versorgungsbereiche



0 0,5 1 2 Kilometer

Kartengrundlage: Naviga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2018

Sonstige Angebotsstandorte

Außerhalb der Stadt Ibbenbüren verfügen die südlich angrenzenden Kommunen Hörstel und Tecklenburg über eigene Nahversorgungsstrukturen.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Im nahegelegenen Hörstel-Riesenbeck besteht mit dem Einkaufszentrum Alte Giesserei ein moderner Nahversorgungsstandort, wo Aldi und Edeka als Magnetbetriebe fungieren. Darüber hinaus ist in dem Ortsteil ein K+K-Markt ansässig.

In Tecklenburg bestehen ebenfalls eigene Nahversorgungsstrukturen. Im Ortsteil Brochterbeck ist ein Edeka-Markt vorhanden. Mit Nahkauf im Hauptort Tecklenburg und einem Netto-Markt in Ledde bestehen auch in den weiteren Ortsteilen Nahversorgungsangebote.

Insgesamt sind die Wettbewerbsbeziehungen zu diesen Standorten als gering zu bewerten, da die Lebensmittelmärkte in erster Linie auf die dort lebende Bevölkerung ausgerichtet sind.

Abbildung 8: Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum

Standort/ Stadtteil	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in Mio. €
Hauptzentrum Innenstadt	2.160	9,8
Nahversorgungszentrum Dickenberg	1.100	4,0
Nahversorgungszentrum Laggenbeck	1.100	4,2
Nahversorgungszentrum Püsselbüren	1.850	10,1
Fachmarktstandort Gewerbegebiet Laggenbecker Str.	4.650	20,0
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck	2.270	11,3
Sonstige Nahversorgungsstandorte in Ibbenbüren	8.770	43,0
Untersuchungsraum gesamt	21.800	102,4

Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Aldi-Markt gemeinsam mit dem benachbarten K+K-Markt einen attraktiven Nahversorgungsstandort im südlichen Kernstadtbereich bildet. Als nächstgelegene Wettbewerber fungieren die in der südlichen Kernstadt ansässigen Lebensmittelanbieter, die in relativ kurzer Fahrzeitdistanz erreicht werden können. Insbesondere zu den Lebensmitteldiscountern Netto in der Innenstadt und Lidl in Schierloh bestehen größere Wettbewerbsüberschneidungen. Darüber hinaus sind insbesondere zu den Lebensmitteldiscountern an den Nahversorgungsstandorten der nördlichen Kernstadt und zu dem Verbrauchermarkt Marktkauf relevante Wettbewerbsbeziehungen festzustellen.

Dahingegen sind die Lebensmittelmärkte in den Ortsteilen Laggenbeck, Püsselbüren und perspektivisch in Dickenberg vor allem auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichtet, sodass sich die Marktgebiete dieser Wettbewerber nur unwesentlich mit dem Marktgebiet des Planvorhabens überschneiden.

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet des untersuchten Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen städtischen Teilraum, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahе Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,³
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

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

Durch die Lage in der Kernstadt südlich der Bahnlinie konzentriert sich das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes auf das südliche Stadtgebiet von Ibbenbüren. Somit ist die südliche Kernstadt als Kerneinzugsgebiet (Zone I) abzugrenzen, da der Lebensmitteldiscounter für die dortige Bevölkerung in kurzer Fahrzeitdistanz zu erreichen ist. Damit teilt sich der zu erweiternde Aldi-Markt das Marktgebiet mit den dort

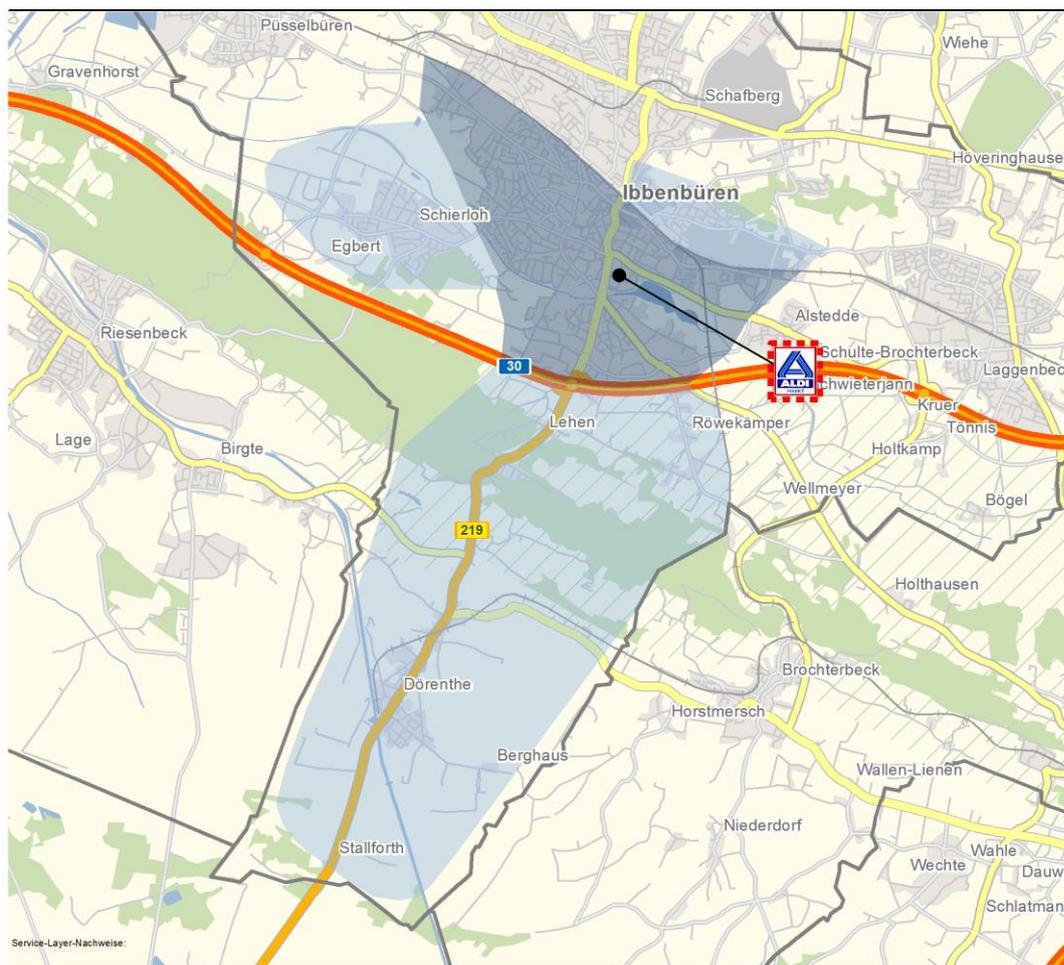
³ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

vorhandenen Nahversorgungsstandorten sowie mit den im Hauptzentrum ansässigen Lebensmittelmärkten. Hier besteht ein Bevölkerungspotenzial von rd. 15.900 Personen.⁴

Darüber hinaus ist aufgrund der guten Erreichbarkeit über die Münsterstraße von Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Ortsteilen Dörenthe, Lehen, Schierloh sowie aus dem Siedlungsbereich Laggenbecker Straße in der westlichen Kernstadt zu rechnen. Diese Gebiete sind dem erweiterten Einzugsgebiet zuzuordnen (Zone II), wo rd. 4.460 Personen leben.⁵

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Aldi-Marktes



Einzugsgebiet



Projektstandort

- Zone I
- Zone II



0 0,5 1 2 Kilometer

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Darstellung 2018

⁴ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga, Stand: 31.12.2015

⁵ Quelle: Einwohner OT Schierloh/ Lehen, Stadt Ibbenbüren, Stand: 30.06.2018; Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga, Stand: 31.12.2015

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Darüber hinaus sind aufgrund der guten Erreichbarkeit begrenzte Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich nicht festzulegenden Bereich zu erwarten.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),⁶ gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in einem Siedlungsbereich verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet liegt bei 94,4 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0⁷.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 52,5 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen auf das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) ca. 41,0 Mio. € und auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) ca. 11,5 Mio. €.

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Für den Aldi-Markt ist eine Erweiterung um rd. 400 m² Verkaufsfläche geplant.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Nord-Filiale in Deutschland ca. 5,7 Mio. €. Somit erreicht Aldi Nord bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 860 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 6.650 € je m² Verkaufsfläche.⁸

⁶ Vgl. IfH-Verbrauchsausgaben 2018 (auf Basis des Marktvolumens 2017)

⁷ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2017, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren

⁸ Quelle: Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Unter Berücksichtigung der Standortqualität und der Wettbewerbssituation wird für die bestehende Aldi-Filiale ein Umsatz von rd. **5,5 Mio. €** prognostiziert. Die entspricht einer Flächenleistung von 6.875 €/ m² Verkaufsfläche, was deutlich über dem Filialdurchschnitt liegt. Davon entfallen rd. 4,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und weitere rd. 0,9 Mio. € auf die sonstigen Sortimente, wobei es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren handelt.

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

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

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

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um knapp 400 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer Attraktivitätssteigerung resultiert. Demgemäß wird im Folgenden unterstellt, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung ein **Umsatz von max. 7,5 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Damit liegt der Umsatz etwa 32 % über dem durchschnittlichen Umsatz des Aldi-Filialnetzes. Somit wird ein jährlicher **Mehrumsatz von max. 2,0 Mio. € prognostiziert**. Damit wird unterstellt, dass der Lebensmittelmarkt nach der projektierten Erweiterung einen für eine Aldi-Filiale deutlich überdurchschnittlichen Umsatz erzielen kann.

Abbildung 10: Umsatzerwartung des Aldi-Marktes

Umsatzherkunft	Umsatz vor Erweiterung	Umsatz nach Erweiterung	Veränderung
	in Mio. €	in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	4,6	6,3	+ 1,7
Nonfood-Sortimente	0,9	1,2	+0,3
Summe	5,5	7,5	2,0

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind für das Planvorhaben aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Der zu erweiternde Lebensmittelmarkt ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Im Standortumfeld besteht eine ausgeprägte Wettbewerbssituation, die eine höhere Umsatzleistung des Planvorhabens limitiert.

Der gewählte Untersuchungsansatz eines um insgesamt etwa 2,0 Mio. € steigenden Umsatzes ist damit als „**Worst-Case-Betrachtung**“ anzusehen.

6.3 Umsatzherkunft des Planvorhabens

Mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet werden ca. 80 % des Umsatzes erwirtschaftet. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von 5,0 Mio. €. Weitere 0,9 Mio. € werden mit Kunden aus der Zone II erwirtschaftet, was einem Kundenanteil von ca. 15 % entspricht. Bei einem verfügbaren Kaufkraftpotenzial von 41,0 Mio. € in der Zone I, erreicht der Aldi-Markt nach der Erweiterung einen Bindungsquote von ca. 12 %. In der Zone II wird bei einem Kaufkraftpotenzial von 11,5 Mio. € eine Bindungsquote von 8 % erreicht.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Abbildung 11: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Erweiterung

Umsatzherkunft	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I (südl. Kernstadt)	5,0	80	41,0	12
Zone II (Schierloh/ Lehen, Dörenthe, nördl. Kernstadt)	0,9	15	11,5	8
Diffuse Zuflüsse	0,3	5	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	6,3	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	1,2	./.	./.	./.
Summe	7,5	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Marktanteile das Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet erreichen wird.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Erweiterungsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁹

Im Falle der geplanten Erweiterung des Aldi Discountmarktes in Ibbenbüren ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 2,0 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 1,7 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den sonstigen Sortimenten (Aktionswaren) wird voraussichtlich ein Umsatz von rd. 1,2 Mio. € erzielt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel(-discount)märkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

⁹ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die Aldi-Erweiterung zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Ibbenbüren und den Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Damit stehen das Hauptzentrum und die in der Kernstadt vorhandenen Nahversorgungsstandorte im Mittelpunkt, da diese die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte darstellen. Dahingegen sind die Nahversorgungszentren und -standorte in den Stadtteilen Dickenberg, Püsselbüren und Laggenbeck überwiegend auf die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung ausgerichtet, sodass die dortigen Lebensmittelmärkte allenfalls marginal von der Realisierung des Planvorhabens tangiert werden.

Mit einer Umverteilung von rd. 1,0 Mio. € werden die absolut höchsten Umverteilungen gegenüber den Nahversorgungsstandorten in der Kernstadt und in Schierloh prognostiziert. Als wichtigster Wettbewerber fungiert der Lidl-Markt in Schierloh. Mit einer Umverteilungsquote von knapp 6 % wird der Lebensmittelmarkt jedoch keine betriebsgefährdenden Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Auch der direkt benachbarte K+K-Markt wird von Umsatzeinbußen betroffen sein. Mit einer Umverteilungsquote von rd. 4 % bewegt sich diese auf einem niedrigen Niveau. Für die K+K-Märkte an den Nahversorgungsstandorten Brockwiesenstraße und Püsselbürener Damm sind geringe Umverteilungsquoten von max. 1 % zu erwarten, da diese vor allem auf die Versorgung des Nahbereichs ausgerichtet sind.

Gegenüber den im Hauptzentrum ansässigen Lebensmittelmärkten wird eine Umverteilung von rd. 0,4 Mio. € prognostiziert, was einer niedrigen Umverteilungsquote von 4 % entspricht. Somit ist davon auszugehen, dass das Hauptzentrum auch nach Realisierung des Planvorhabens die zugewiesene Versorgungsfunktion erfüllen kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Warengruppe Lebensmittel/ Drogeriewaren gegenüber dem Leitsortiment Bekleidung insgesamt nur einen untergeordneten Anteil im Hauptzentrum aufweist.

Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung des Verbrauchermarkts Marktkauf ist gegenüber diesem Anbieter ebenfalls eine geringe Umverteilungsquote von max. 2 % zu prognostizieren. Eine Betriebsaufgabe dieses attraktiven und gut aufgestellten Lebensmittelmarktes ist daraus nicht abzuleiten.

Gegenüber sonstigen Anbietern und Standorten wird eine Umverteilung in Höhe von max. 0,1 Mio. € prognostiziert. Diese verteilt sich auf eine Vielzahl von Anbietern, wie etwa kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel sowie Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes, ohne dabei auf einzelbetrieblicher Ebene betriebsgefährdende Umsatzumverteilungsquoten auszulösen.

Abbildung 12: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
HZ Innenstadt	9,8	0,4	4
NVZ Dickenberg	4,0	-	-
NVZ Laggenbeck	4,2	-	-
NVZ Püsselbüren	10,1	0,1	< 1
SO GE Laggenbecker Str.	20,0	0,4	2
Nahversorgungsstandorte sonstige	43,0	1,0	2
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck	11,3	-	-
Sonstige Standorte	./.	0,1	./.
Untersuchungsraum gesamt	./.	2,0	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Aufgrund der geringen zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebietes können negative Auswirkungen auf die Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der dortigen zentralen Versorgungsbereiche ist somit ebenfalls nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient der Festigung der Versorgungsstrukturen für die örtliche Bevölkerung und stellt einen nahversorgungsbezogenen Standort in der südlichen Kernstadt dar.

7.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines Aldi-Marktes

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁰ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe

¹⁰ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

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

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscountmarktes am Standort „Am Heidenturm“ keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Ibbenbüren sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Durch die geplante Aldi-Erweiterung werden vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte gegenüber den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen und den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Ibbenbüren wird durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt. Das Hauptzentrum Innenstadt verfügt über ein eigenes Nahversorgungsangebot. Das Marktgebiet weist zum Teil Überschneidungen mit den dort ansässigen Lebensmittelmärkten auf. Gleichzeitig stellt der Projektstandort die wohnungsnaher Versorgung in der südlichen Kernstadt sicher. Zu den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Dickenberg, Püsselbüren und Laggenbeck bestehen keine relevanten Überschneidungen der Marktgebiete.
- Der überwiegende Umsatzanteil wird auch nach der Erweiterung des Aldi-Marktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt. Bei einer Kaufkraftbindung von rd. 11 % im gesamten Einzugsgebiet wird der Aldi-Markt weiterhin der Nahversorgung dienen, ohne eine dominierende Marktstellung einzunehmen.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarstädte und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen.
- Für die sonstigen Sortimente / Non-Food-Sortimente, für die eine Umsatzsteigerung von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmitteldiscountmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da im Falle der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Ibbenbüren und den Nachbarkommunen aufgrund der relativ geringen maximalen Umsatzsteigerungen abzuleiten sind.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

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

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

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

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

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ Ziel 6.5-2: Standort in zentralem Versorgungsbereich

Der Standort weist ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich auf, sodass der Untersuchungsstandort im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft wurde (vgl. Abbildung 13). Somit liegt der Aldi-Markt zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, dient aber der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Auch ist zu konstatieren, dass es sich bei dem Projektstandort um einen etablierten Versorgungsstandort handelt, der durch die Erweiterung kein größeres Einzugsgebiet erreichen kann. Vielmehr wird der erweiterte Aldi-Markt seine Mehrumsätze im Wesentlichen durch eine stärkere Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet erzielen können. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung sind infolge der Erweiterung nicht zu erwarten. Damit sind die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des Zieles 6.5-2 LEP NRW erfüllt.

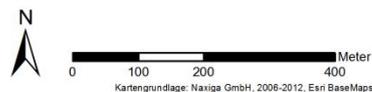
Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Abbildung 13: Nahbereich des Aldi-Marktes



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Nahversorgungsstandort
-  700m Radius
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: BBE-Darstellung 2018

- Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben aufgrund der geringen zu erwartenden Umverteilungsquoten von unter 5 % keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben gewahrt.

Da Erweiterungsvorhaben stimmt somit mit den landesplanerischen Zielen des LEP NRW für den großflächigen Einzelhandel überein.

7.4 Einordnung des Vorhabens in den Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland formuliert auf regionaler Ebene Ziele und Grundsätze für den Umgang mit dem großflächigen Einzelhandel. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- 10.2 Bei der 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.
- 10.3 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.

Für den Grundsatz 10 können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Grundsatz 10.2: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Planvorhaben weder für zentrale Versorgungsbereiche noch für wohnungsnaher Versorgungsstandorte Umverteilungen auslöst, die sich negativ auf die zugewiesenen Versorgungsfunktionen auswirken.
- Grundsatz 10.3: Das Erweiterungsvorhaben löst Umsatzumverteilungen aus, die keine Betriebsaufgaben relevanter Wettbewerber nach sich ziehen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung sind damit auszuschließen.

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- 4.1 Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.

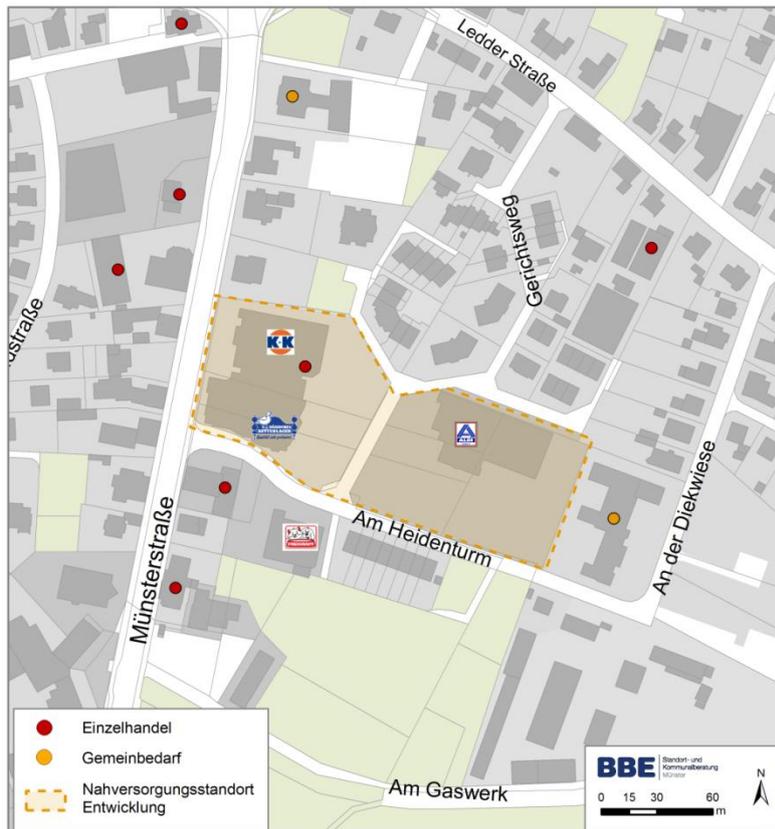
Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, der im Regionalplan als ASB ausgewiesen ist. Das Ziel 4 wird ebenfalls von dem Planvorhaben erfüllt.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

7.5 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren

Der Projektstandort ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren dem Entwicklungsstandort der Nahversorgung Münsterstraße zugeordnet (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Nahversorgungsstandort Münsterstraße



Quelle: BBE Münster, Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016

Folgende Ziele und Empfehlungen werden für diese Standortkategorie im kommunalen Einzelhandelskonzept formuliert:

- Verträgliche (Weiter-) Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate (Erweiterungen und/ oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker, Fleischerei o.ä.)
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens konnte im Rahmen der Auswirkungsanalyse aufgezeigt werden. Weder Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen noch an den sonstigen Nahversorgungsstandorten werden in einem so hohen Maße von Umverteilungen betroffen sein, dass daraus Betriebsaufgaben resultieren. Das Vorhaben entspricht somit den standortbezogenen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

8 Fazit

- In der Stadt Ibbenbüren ist am Standort „Am Heidenturm“ die Erweiterung des Aldi-Marktes von derzeit rd. 800 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche geplant. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen (min. 90 % der Verkaufsfläche).
- Der Standortbereich befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 132 „An der Diekwiese“, der die Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt. Daher ist Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- Es ist zu prüfen, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete oder die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Ibbenbüren und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgewiesenen Entwicklungsstandortes der Nahversorgung Münsterstraße, der die wohnungsnah Versorgung im südlichen Kernstadtgebiet sicherstellt.
- Zu den nächstgelegenen Wettbewerbsstandorten gehört der benachbarte K+K-Markt an der Münsterstraße. Im nahegelegenen Hauptzentrum stellen Rewe und Netto relevante Wettbewerber dar. Im sonstigen südlichen Kernstadtgebiet wird der Wettbewerb von den an den Nahversorgungsstandorten ansässigen K+K Supermärkten geprägt. Im nahegelegenen Stadtteil Schierloh stellt der Lidl-Markt einen direkten Wettbewerber zum Planvorhaben dar. In der nördlichen Kernstadt kommt dem Verbrauchermarkt Marktkauf im Gewerbegebiet eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Entlang der Rheiner Straße/ Osnabrücker Straße sind mit Aldi, Lidl und K+K (zwei Standorte) weitere Nahversorgungsstandorte vorzufinden. Auch in den Ortsteilen Dickenberg (perspektivisch), Laggenbeck und Püsselbüren sind eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden.
- Nach den BBE-Prognoseberechnungen wird der erweiterte Aldi-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 7,5 Mio. € erreichen. Dies entspricht einem Mehrumsatz von 2,0 Mio. €. Das Planvorhaben erreicht somit einen weit überdurchschnittlichen Umsatz im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes.
- Etwa 80 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes werden mit Kunden aus der südlichen Kernstadt erzielt (Zone I). Mit Kunden aus den angrenzenden Gebieten der Kernstadt sowie aus den Ortsteilen Schierloh/ Lehen und Dörenthe werden rd. 15 % des Umsatzes erwirtschaftet. Darüber hinaus werden untergeordnet diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden außerhalb des Einzugsgebietes aufgrund der Verkehrslage (u. a. Pendler) im Standortumfeld erzielt.
- Die stärkste Wettbewerbswirkungen sind gegenüber den Lebensmittelmärkten im Hauptzentrum, den Nahversorgungsstandorten in der Kernstadt sowie gegenüber Marktkauf mit Umverteilungsquoten von ca. 2 – 4 % zu erwarten. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungen sind allerdings betriebsgefährdende und damit städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auszuschließen.

Auswirkungsanalyse Aldi Erweiterung in Ibbenbüren, „Am Heidenturm“

Dies gilt sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche als auch für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte.

- Aufgrund der integrierten Lage innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der hohen Bedeutung des Standorts für die Nahversorgung und der nachgewiesenen städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterung stimmt das Planvorhaben mit den Zielen des LEP NRW und des Regionalplans Münsterland überein.
 - Ebenfalls entspricht das Vorhaben den Zielen und Empfehlungen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren für den Nahversorgungsstandort Münsterstraße.
-

Köln, im Oktober 2018

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Marjan Grünbauer

i. V. Rainer Schmidt-Illguth