

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des K+K Lebensmittelmarktes am Standort „Brockwiesenstraße 1“ in der Stadt Ibbenbüren

für die
Verbrauchermarkt Brockwiesenstraße 1 GbR
Jürgen und Stefan Schmiedel
Gutenbergstraße 13
49477 Ibbenbüren

Ihre Ansprechpartner

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

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illeguth
(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

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	12
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	16
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	16
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6.3	Umsatzherkunft des Planvorhabens	20
7	Auswirkungsanalyse	21
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	21
7.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung eines K+K-Marktes	23
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	25
7.4	Einordnung des Vorhabens in den Regionalplan Münsterland	27
7.5	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren	28
8	Fazit	30

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.....	14
Abbildung 8:	Lebensmittelmärkte im engeren Untersuchungsraum.....	15
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des K+K-Marktes.....	17
Abbildung 10:	Umsatzerwartung des Aldi-Marktes.....	19
Abbildung 11:	Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Erweiterung.....	20
Abbildung 12:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens.....	23
Abbildung 13:	Regionalplan.....	26
Abbildung 14:	Nahversorgungsstandort Brockwiesenstraße.....	29

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Betreiber plant, den am Standort „Brockwiesenstraße 1“ ansässigen K+K Supermarkt neu aufzustellen. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung von heute rd. 1.000 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.350 m² Verkaufsfläche geplant.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „In den Brockwiesen“, der die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf max. 1.000 m² begrenzt. Zugelassen sind ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit max. 200 m² Verkaufsfläche.

Die angestrebte Verkaufsflächenentwicklung macht somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens wird eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich, mit der zu prüfen ist, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе 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.

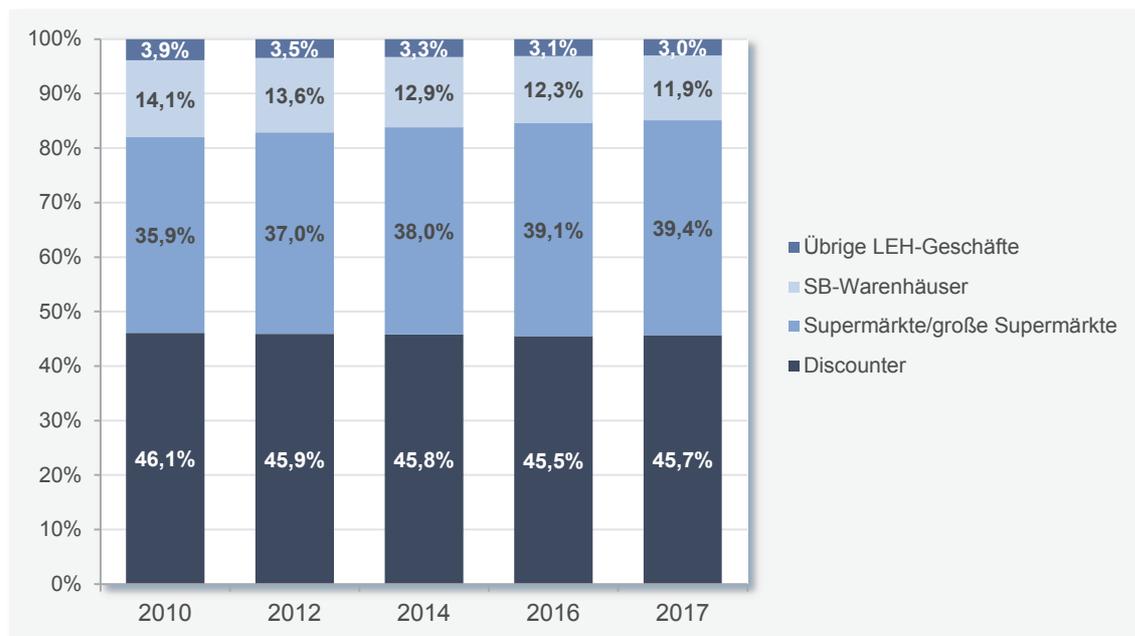
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

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

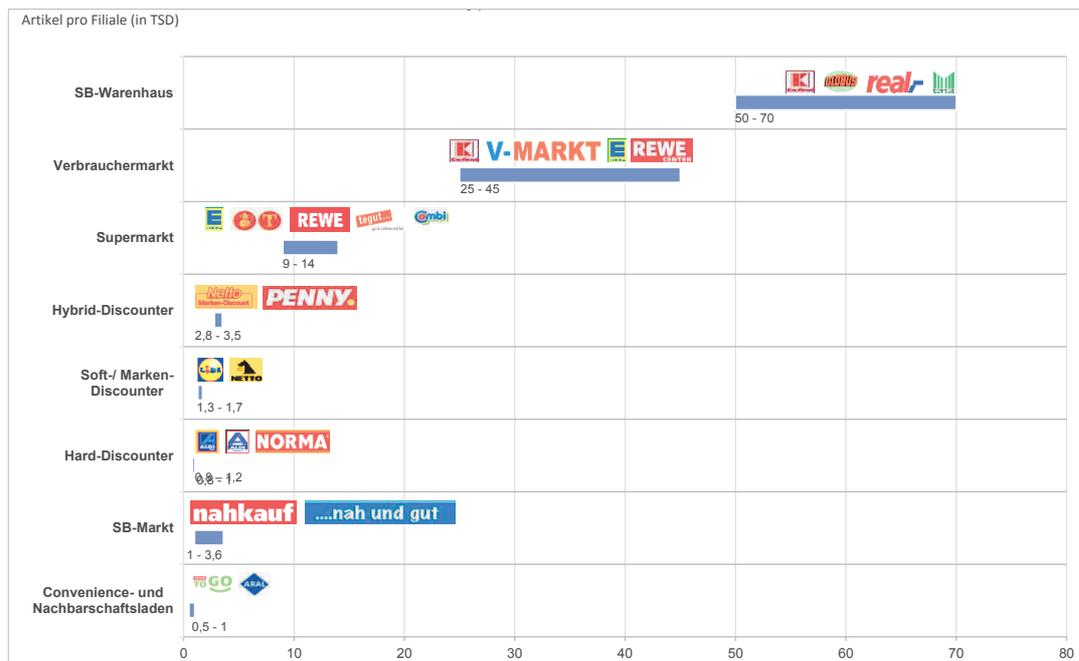
Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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 Verbraucherswünsche 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 präsente 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 Getränkesortimentes zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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.

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 K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

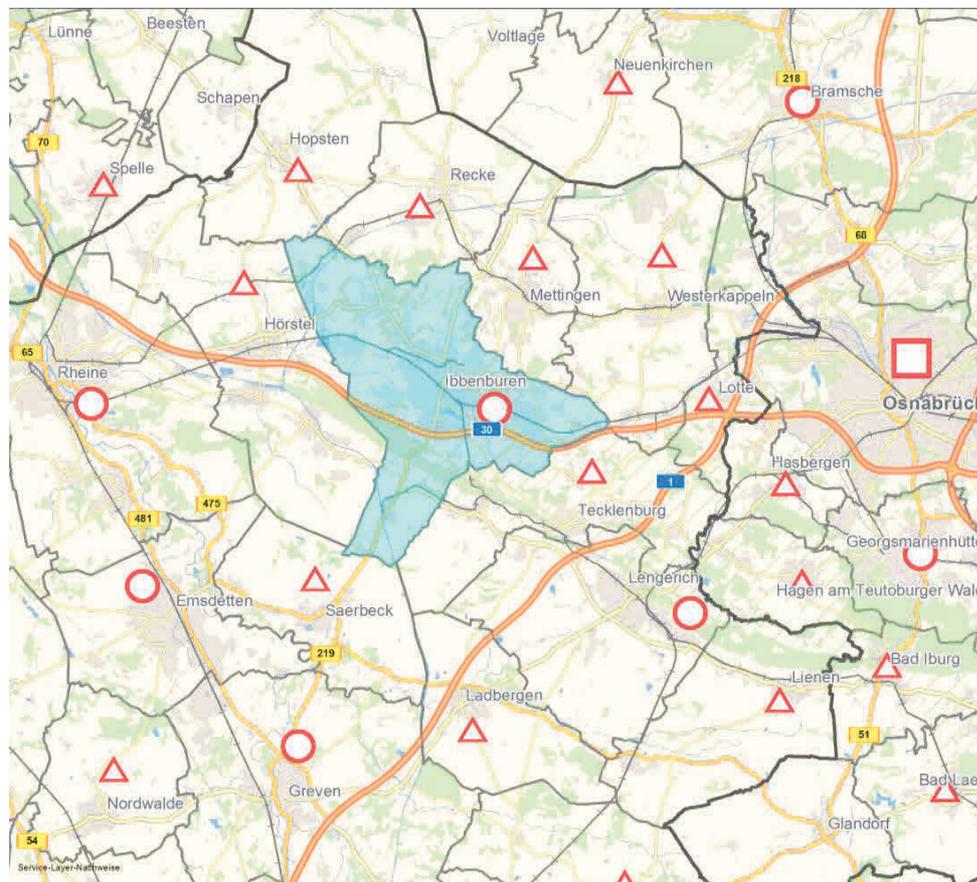
3 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Ibbenbüren liegt im Norden von Nordrhein-Westfalen in der Region Tecklenburger Land und ist die zweitgrößte Stadt 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
- Unterzentrum



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Bevölkerungsdaten

Neben der Kernstadt ist die Stadt Ibbenbüren in acht weitere Stadtteile untergliedert. Der Projektstandort befindet sich im westlichen Kernstadtbereich, dem rd. 44 % der Einwohner zugeordnet sind.

Abbildung 4: Einwohner der Stadt Ibbenbüren nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner
	abs.
Ibbenbüren Kernstadt	24.051
Uffeln	776
Bockraden	4.705
Dickenberg	3.302
Püsselbüren	4.931
Alstedde/ Schafberg	4.097
Laggenbeck/ Osterledde	9.540
Lehen/ Schierloh	1.371
Dörenthe	1.397
Stadt Ibbenbüren	54.170

Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: 30.09.2018

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.

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung 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

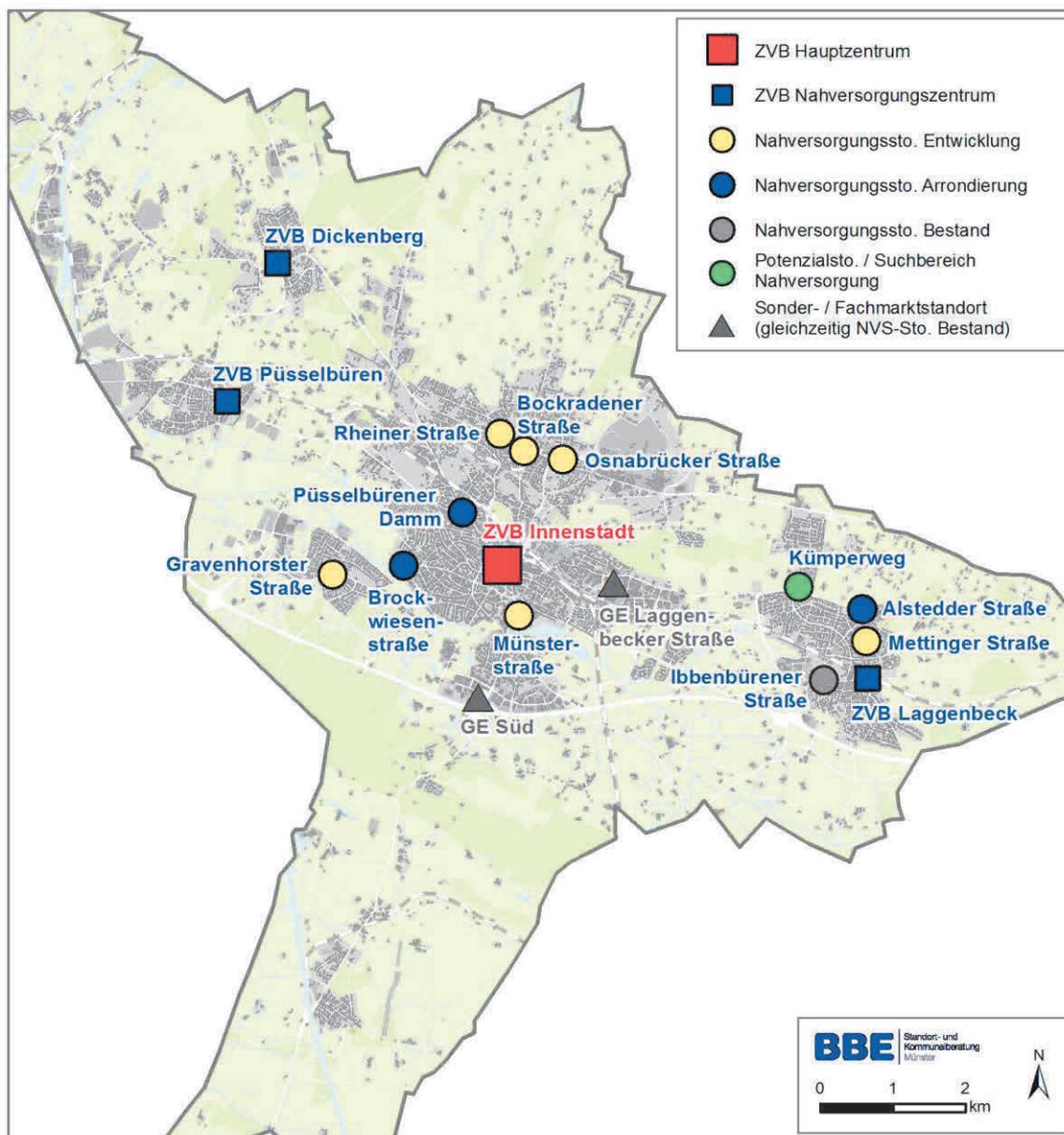
Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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 mit unterschiedlichen Entwicklungsoptionen ausgewiesen.

Abbildung 5: Zentrenstruktur



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

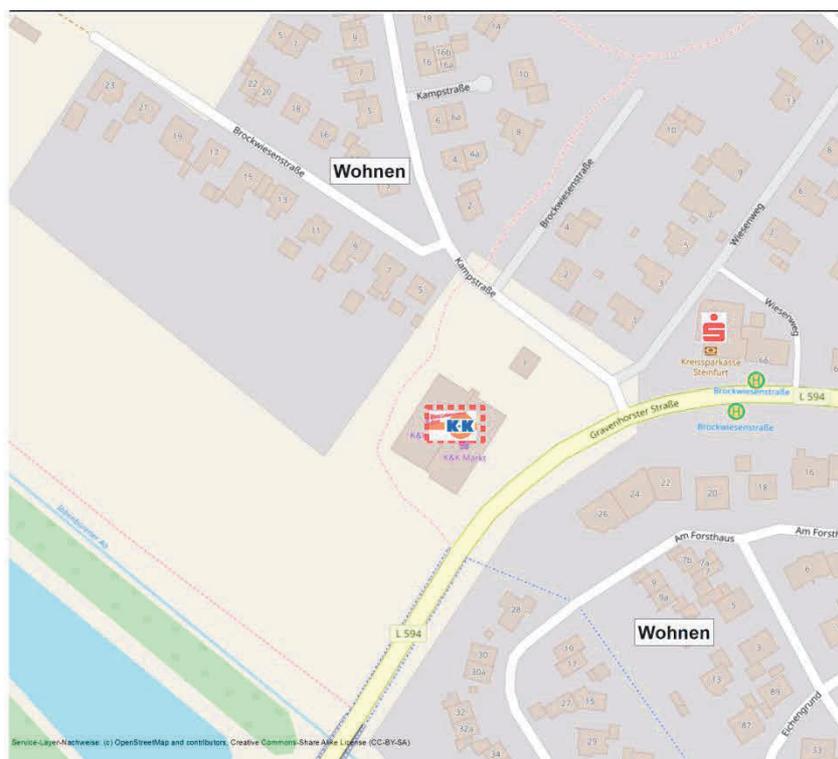
4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt, es unmittelbar an der Grenze zum Ortsteil Schierloh.

Das unmittelbare Standortumfeld wird von Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus sind kleinere Nutzungen an der Gravenhorster Straße vorhanden, wie etwa eine Sparkasse und Gastronomiebetriebe.

Abbildung 6: Mikrostandort



Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Verkehrliche Situation

Die Zufahrt zum Untersuchungsgrundstück erfolgt über die Brockwiesenstraße bzw. Gravenhorster Straße. Die Gravenhorster Straße ist Teil der West-Ost-Achse im südlichen Stadtgebiet und führt von Schierloh über die Kernstadt zum östlich gelegenen Stadtteil Laggenbeck.

Etwa 100 Meter östlich des Projektstandortes befindet sich die Bushaltestelle „Brockwiesenstraße“. Dort verkehrt zwischen und 8 und 18 Uhr nahezu stündlich die Linie 230 zum Busbahnhof Ibbenbüren.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des K+K-Marktes an der Brockwiesenstraße 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 K+K-Marktes wird wesentlich durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel nur in begrenztem Maße von der Erweiterung des Supermarktes 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

Das **Hauptzentrum Innenstadt** liegt rd. einen Kilometer 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.

Südöstlich des Hauptzentrums ist der **Nahversorgungsstandort Münsterstraße** vorzufinden. Neben einem K+K Supermarkt, der einen der nächstgelegenen Wettbewerber aus dem eigenen Filialnetz darstellt, ist dort ein moderner Aldi-Markt ansässig. Im Gebäude des Supermarktes sind darüber hinaus eine Bäckerei und der Einrichtungsfachmarkt Dänisches Bettenlager ansässig. Die Lebensmittelmärkte übernehmen eine hohe Versorgungsbedeutung im südlichen Kernstadtgebiet.

Im westlichen Bereich der Kernstadt ist am Nahversorgungsstandort **Püsselbürener Damm** ein K+K Supermarkt ansässig. Der Lebensmittelmarkt hat 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 nur bei ca. 1,5 km. Der Standort ist vor allem für Einwohner aus dem Ortsteil Schierloh und aus der südwestliche Kernstadt gut zu erreichen und 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 einen Verbundstandort. Die Lebensmittelmärkte sind hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihres Marktauf-

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

tritts 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; in diesem Kontext sollen die beiden K+K-Märkte zusammengelegt werden. 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 im Herbst 2018 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Die Erweiterung ist damit als Bestand in die Wettbewerbsbetrachtung aufzunehmen.

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. Auf dem Grundstück des ehemaligen Aldi-Marktes soll bis 2020 eine Kindertagesstätte errichtet werden. 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. Vor kurzem wurde mit dem Bau eines Netto-Marktes mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche begonnen, sodass dieser Lebensmittelmarkt als Bestandsmarkt zu berücksichtigen ist. Die Eröffnung ist für 2019 geplant. 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.

Ortsteil Laggenbeck

Im Nahversorgungszentrum Laggenbeck fungiert der großflächige K+K Supermarkt an der Tecklenburger Straße als wesentlicher Nahversorger. Dieser Markt weist 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 auch aufgrund der Entfernung zum Projektstandort insgesamt nur von geringen Austauschbeziehungen zwischen den Kunden aus Laggenbeck und dem Projektstandort auszugehen ist.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

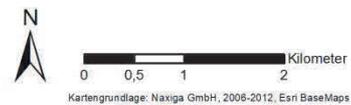
Abbildung 7: Wettbewerbssituation



Wettbewerbssituation

 Projektstandort

 Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Sonstige Angebotsstandorte

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

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

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

In Tecklenburg sind ebenfalls Nahversorgungsstrukturen vorhanden. 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 ¹	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	8.570	44,5
Untersuchungsraum gesamt	21.600	103,9

¹ ohne Projektstandort
Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Insgesamt ist in der Stadt Ibbenbüren aufgrund der Ausstattung mit Lebensmittelmärkten eine ausgeprägte Wettbewerbssituation gegeben. Die nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich an Nahversorgungsstandorten in Schierloh und der südlichen Kernstadt sowie in der Innenstadt von Ibbenbüren. Dabei fungieren insbesondere die Wettbewerber im eigenen K+K-Filialnetz an den Standorten Püsselbürener Damm und Münsterstraße als die wichtigsten Wettbewerber.

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. Selbiges gilt für die Lebensmittelmärkte im nördlichen Stadtgebiet, die aufgrund der Entfernung zum Projektstandort nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen sind.

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 wohnungsnaher 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.

Das Einzugsgebiet konzentriert sich auf die südwestliche Kernstadt sowie den angrenzenden Stadtteil Schierloh, da der Lebensmittelmarkt im Übergangsbereich zwischen den Ortsteilen liegt. Als Kerneinzugsgebiet ist der Nahbereich des K+K-Marktes entsprechend dem 700 Meter-Radius zu definieren (Zone I). Als erweitertes Einzugsgebiet sind somit der übrige Bereich des Ortsteils Schierloh sowie der Kernstadtbereich östlich der Werthmühlenstraße bzw. Weststraße und südlich des Püsselbürener

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 K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

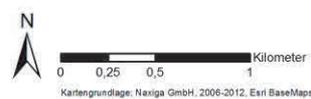
Damms (Zone II) abzugrenzen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der vorhandenen Wettbewerber nicht zu erwarten. In Zone I besteht ein Bevölkerungspotenzial von rd. 3.700 Einwohnern und der Zone II können rd. 5.280 Einwohner zugerechnet werden, sodass ein Bevölkerungspotenzial von knapp 8.900 Einwohnern im gesamten Einzugsgebiet besteht.⁴

Abbildung 9: Einzugsgebiet des K+K-Marktes



Einzugsgebiet

- Zone I Projektstandort
- Zone II
- Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: BBE-Darstellung 2018

Darüber hinaus sind aufgrund der Bedeutung der Gravenhorster Straße begrenzte Streumsätze mit Kunden aus einem räumlich nicht festzulegenden Bereich zu erwarten.

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

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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),⁵ gewichtet mit der stadtsspezifischen 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 94,2 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0⁶.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 23,2 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. Davon entfallen auf das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) ca. 9,6 Mio. € und auf das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) ca. 13,6 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 K+K-Markt ist eine Erweiterung von rd. 1.000 m² auf 1.350 m² Verkaufsfläche geplant.

Unter Berücksichtigung der Standortqualität und der Wettbewerbssituation wird für den bestehenden K+K-Markt ein Umsatz von rd. **4,0 Mio. €** prognostiziert. Dies entspricht einer Flächenleistung von 4.000 € je m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Flächenleistung für den Betriebstyp des Supermarktes liegt bei ca. 4.170 € je m² Verkaufsfläche.⁷ Damit liegt der Markt leicht unterhalb der durchschnittlichen Flächenleistung. Zu berücksichtigen ist dabei auch das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau von rd. 94,2 im Einzugsgebiet.

Von dem Gesamtumsatz entfallen rd. 3,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und

⁵ Vgl. IfH-Verbrauchsangaben 2018 (auf Basis des Marktvolumens 2017)

⁶ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2017, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren

⁷ Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

weitere rd. 0,4 Mio. € auf die sonstigen Sortimente, wobei es sich um die üblichen Randsortimente wie u.a. Tiernahrung und Zeitschriften handelt.

Für den Fall der Verkaufsflächenerweiterung um rd. 350 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. 5,7 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Somit wird ein jährlicher **Mehrumsatz von max. 1,7 Mio. € prognostiziert**. Damit wird im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass der erweiterte Markt eine Flächenproduktivität von ca. 4.200 € je m² Verkaufsfläche erreicht und somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung erzielen wird.

Abbildung 10: Umsatzerwartung des Aldi-Marktes

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

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.
- Insbesondere die K+K-Märkte im näheren Umfeld begrenzen die Ausdehnung des Einzugsgebietes, sodass ein eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.

Der gewählte Untersuchungsansatz eines um insgesamt etwa 1,7 Mio. € steigenden Umsatzes ist damit als „**Worst-Case-Betrachtung**“ anzusehen.

6.3 Umsatzherkunft des Planvorhabens

Im Kerneinzugsgebiet kann eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 26 % erreicht werden. Dies entspricht einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von 2,5 Mio. €. Weitere 2,4 Mio. € werden mit Kunden aus der Zone II erwirtschaftet, was einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 18 % entspricht.

Abbildung 11: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes nach der geplanten Erweiterung

Umsatzherkunft	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I (700 Meter Nahbereich)	2,5	48	9,6	26
Zone II (Schierloh, südl. Kernstadt)	2,4	46	13,6	18
Diffuse Zuflüsse	0,3	6	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	5,2	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,5	./.	./.	./.
Summe	5,7	./.	./.	./.

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.⁸

Im Falle der geplanten Erweiterung des K+K Supermarktes in Ibbenbüren am Standort Brockwiesenstraße ist ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 1,7 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 1,6 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den sonstigen Sortimenten wird voraussichtlich ein marginaler Umsatz von zusätzlich rd. 0,1 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 K+K-Marktes in erster Linie größere Lebensmittel(-super)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.

⁸ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die geplante 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 südlichen Kernstadt sowie in Schierloh 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 eigenen Bevölkerung ausgerichtet, sodass die dortigen Lebensmittelmärkte allenfalls marginal von der Realisierung des Planvorhabens tangiert werden.

Mit einer Umverteilung von rd. 1,2 Mio. € werden die absolut höchsten Umverteilungen gegenüber sonstigen Nahversorgungsstandorten in der Kernstadt und in Schierloh prognostiziert. Als wichtigste Wettbewerber fungieren die K+K-Märkte an den Standorten Püsselbürener Damm und Münsterstraße, deren Einzugsgebiete sich stark mit dem des zu erweiternden Supermarktes überschneiden. Mit einer Umverteilung von jeweils max. 0,5 Mio. € werden Umverteilungsquoten in Höhe von max. 7 % des derzeitigen Umsatzes erreicht. Damit erreichen die Umverteilungen kein betriebsgefährdendes Niveau, sodass von einem Fortbestand dieser Betriebe ausgegangen werden kann.

Weiterhin wird auch der Lidl-Markt in Schierloh von Umsatzumverteilungen betroffen sein, da auch der zu erweiternde K+K-Markt die dortige Bevölkerung als nächstgelegenen Vollsortimenter versorgt. Da es sich bei dem Wettbewerber um einen Lebensmitteldiscounter handelt, bestehen zu diesem Anbieter nachrangige Wettbewerbsbeziehungen. Mit einer Umverteilung von ca. 0,2 Mio. € wird deshalb auch keine betriebsgefährdende Umverteilungsquote erreicht.

Aufgrund der kurzen Distanz zum Hauptzentrum sind auch gegenüber den Lebensmittelmärkten Rewe und Netto Umsatzumverteilungen zu prognostizieren. Mit einer Umverteilung von insgesamt 0,3 Mio. € werden sich diese auf einem niedrigen Niveau bewegen, sodass keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind.

Gegenüber den sonstigen Wettbewerbern im Stadtgebiet von Ibbenbüren sind allenfalls marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere mit der Entfernung zum Projektstandort und der aus der Wettbewerbssituation resultierenden begrenzten Ausstrahlungskraft des zu erweiternden Lebensmittelmarktes zu begründen.

Gegenüber sonstigen Anbietern und Standorten wird eine Umverteilung in Höhe von max. 0,2 Mio. € prognostiziert. Diese verteilt sich auf eine Vielzahl von Anbietern, wie etwa den kleinteiligen Lebensmittel Einzelhandel sowie auf 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	0,3	3
NVZ Dickenberg	4,0	(*)	(*)
NVZ Laggenbeck	4,2	(*)	(*)
NVZ Püsselbüren	10,1	(*)	(*)
SO GE Laggenbecker Str.	20,0	(*)	(*)
Nahversorgungsstandorte sonstige	44,5	1,2	3
Nahversorgungsstandorte Laggenbeck	11,3	(*)	(*)
Sonstige Standorte	./.	0,2	./.
Untersuchungsraum gesamt	103,9	1,7	< 2

(*) marginal
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 K+K-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.⁹ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe

⁹ 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 K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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 K+K Supermarktes am Standort Brockwiesenstraße 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 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 in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten getätigt. Die Umsatzsteigerung resultiert vor allem aus einer höheren Kaufkraftbindung im Nahbereich, wo der Markt eine Kaufkraftbindung von max. 30 % erreichen kann.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarstädte und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung auszuschließen.
- Für die sonstigen Sortimente / Non-Food-Sortimente, für die eine Umsatzsteigerung von ca. 0,1 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. 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 K+K-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе 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 K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

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

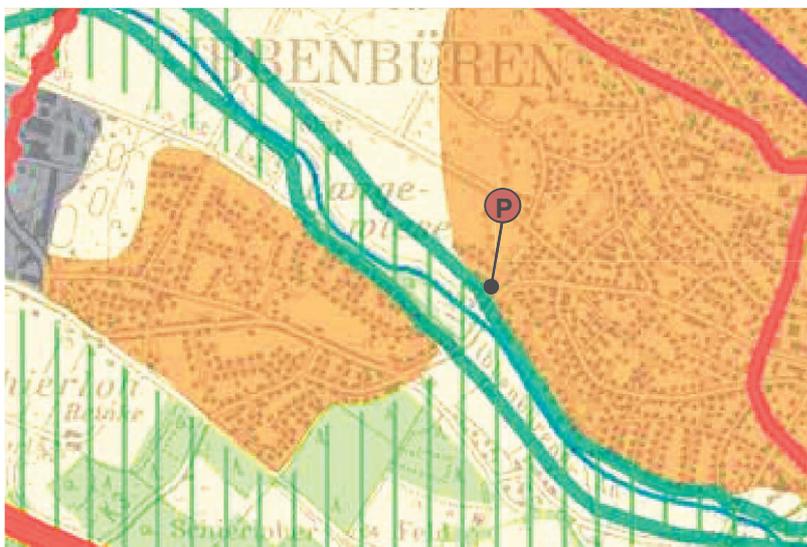
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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.

Abbildung 13: Regionalplan



Quelle: Regionalplan Münsterland, Bezirksregierung Münster 2014

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

■ Ziel 6.5-2: Standort in zentralem Versorgungsbereich

Da der Marktstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist nachzuweisen, dass das Vorhaben die mit der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 verbundenen Voraussetzungen erfüllt. Aufgrund der integrierten Lage des K+K-Marktes mit rd. 3.700 Einwohnern im Nahbereich ist der Lebensmittelmarkt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungsstandort definiert worden. Der zu erweiternde Lebensmittelmarkt liegt somit zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, dient aber der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Darüber hinaus handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort, der durch die Erweiterung kein größeres Einzugsgebiet erreichen kann. Vielmehr wird der erweiterte K+K-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.

■ Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben aufgrund der geringen zu erwartenden Umverteilungsquoten von max. 7 % keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtungsverbot wird somit vom 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.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

- 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 Untersuchungsgebiet 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.

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

Der Projektstandort ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren dem Nahversorgungsstandort der Arrondierung Brockwiesenstraße zugeordnet (siehe Abbildung 14).

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

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes zum Erhalt einer flächendeckenden Nahversorgung.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

- Verträgliche Arrondierung / geringfügige Erweiterungen (kleinflächige Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker o.ä.)

Abbildung 14: Nahversorgungsstandort Brockwiesenstraße



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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung, die mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.350 m² Verkaufsfläche eine marktübliche Größenordnung aufweist. 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

- Am Standort Brockwiesenstraße ist die Erweiterung des Lebensmittelmarktes von heute rd. 1.000 m² (davon 200 m² Getränkemarkt) auf rd. 1.350 m² Verkaufsfläche geplant.
- Der Standortbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „In den Brockwiesen“, der die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf insgesamt 1.000 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 wohnungsnaher 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 Nahversorgungsstandortes der Arrondierung Brockwiesenstraße, der die wohnungsnaher Versorgung im südwestlichen Kernstadtgebiet sicherstellt.
- Zu den nächstgelegenen direkten Wettbewerbern gehören die K+K-Märkte an den Standorten Münsterstraße und Püsselbürener Damm. Weitere nahegelegene Wettbewerber sind ein Lidl-Markt in Schierloh sowie Rewe und Netto im Hauptzentrum. 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 K+K-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,5 Mio. € erreichen. Dies entspricht einem Mehrumsatz von 1,7 Mio. €. Dieser resultiert vor allem aus einer stärkeren Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet. Im Nahbereich (700 Meter-Radius) kann der erweiterte Markt eine Kaufkraftbindung von 26 % erreichen, im erweiterten Einzugsgebiet von 18 %. Untergeordnet werden diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden außerhalb des Einzugsgebietes erzielt.
- Die stärksten Wettbewerbswirkungen sind gegenüber den direkten Wettbewerbern K+K am Püsselbürener Damm und an der Münsterstraße von ca. 6 – 7 % zu erwarten. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungen sind allerdings betriebsgefährdende und damit städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auszuschließen. Nachrangig werden auch der Lidl-Markt in Schierloh sowie die Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum mit Umverteilungsquoten von 2 – 4 % von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sein.
- 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.

Auswirkungsanalyse K+K Erweiterung in Ibbenbüren, „Brockwiesenstraße“

- Ebenfalls entspricht das Vorhaben den Zielen und Empfehlungen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren für den Nahversorgungsstandort Brockwiesenstraße.
-

Köln, im Dezember 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Marjan Grünbauer



i. V. Rainer Schmidt-Illguth