



# Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Einzelhandelsplanungen in der Stadt Lengerich (Westf.)

- Bericht -

**BBE** | Standort- und  
Kommunalberatung  
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster  
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19

Internet: [www.bbe-standort.de](http://www.bbe-standort.de)

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

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader  
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im Juli 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung &amp; Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	3
<b>2 Planstandort &amp; Planvorhaben</b> .....	<b>6</b>
2.1 Makrostandort.....	6
2.2 Mikrostandort.....	7
2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	10
2.4 Flächenleistung des Planvorhabens .....	13
<b>3 Untersuchungsraum</b> .....	<b>20</b>
<b>4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>32</b>
<b>5 Angebotssituation im Untersuchungsraum</b> .....	<b>35</b>
5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum .....	36
5.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Lengerich.....	36
5.1.2 Hauptzentrum Ladbergen.....	39
5.1.3 ZVB Lienen-Dorf .....	42
5.1.4 ZVB Lienen-Kattenvenne.....	45
5.1.5 Vermutungsraum ZVB Tecklenburg .....	47
5.2 Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum.....	50
5.3 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum - Nahversorgung.....	52
5.4 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum – Textilien & Schuhe.....	54
5.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation.....	54
<b>6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....	<b>56</b>
6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen .....	56
6.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben .....	57
6.3 Exkurs: Randsortimente bei Nahversorgung .....	59
6.4 Umlenkungswirkungen .....	60

<b>7 Städtebauliche Bewertung</b> .....	<b>63</b>
7.1 Bedeutung von Schwellenwerten .....	63
7.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum .....	66
7.2.1 Nahversorgung .....	66
7.2.2 Schuhe .....	68
7.2.3 Textilien .....	69
<b>8 Bewertung weiterer Fragestellungen</b> .....	<b>71</b>
8.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lengerich (Westf.) .....	71
8.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung .....	72
<b>9 Zusammenfassung</b> .....	<b>73</b>
<b>10 Anhang</b> .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.1 Abbildungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

# 1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Lengerich (Westf.) liegen Planungen zur Errichtung, Erweiterung und Modernisierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Neuentwicklung und Aufwertung des MARKT-KARREE vor. Bei den Planungen handelt es sich u. a. um großflächige Einzelhandelsvorhaben bzw. um eine großflächige Agglomeration gemäß BauNVO. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planungen<sup>1</sup>:

- Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.843 qm VKF (Wiedererrichtung) mit Backshop (74 qm; Neuansiedlung) in der Vorkassenzzone
- Schuhfachmarkt mit 480 qm VKF (Wiedererrichtung)
- Textilfachmarkt mit 460 qm VKF (Neuansiedlung)

Für das Vorhaben ist somit zu prüfen, ob durch die Planungsrealisierung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Lengerich (Westf.) sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?

---

Neuentwicklung  
MARKT-KARREE

---

Prüfung nach  
§ 11 Abs. 3 BauNVO

---

Untersuchungsrelevante  
Fragestellungen

---

<sup>1</sup> Die Verkaufsflächenzusammenstellung des MARKT-KARREE stellt sich gemäß den Baugenehmigungen aktuell wie folgt dar:

K + K Markt: 2.099,43 qm  
Deichmann: 446,20 qm  
Laden 1 + Laden 2 (Drogeriemarkt Schlecker): 202,81 qm  
Laden 3 (Schmuck): 76,23 qm  
Laden 4 (Textil): 98,38 qm  
Laden 5 (Textil): 181,03 qm  
Laden 6 (Schuhgeschäft): 216,14 qm

- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der landesplanerischen Versorgungsfunktion,
  - der örtlichen Zentrenstruktur,
  - zentraler Versorgungsbereiche,
  - der wohnungsnahen Versorgung,
  - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
  - zukünftiger Entwicklungspotenziale

landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

Weitere Bewertungen

- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Juni 2016 durch die Firma Lengerich Projekt-Entwicklung GmbH & Co. KG mit Sitz in Münster beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.<sup>2</sup>

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Lengerich (Westf.) bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

---

Datengrundlage

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (z. T. nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

---

Sekundärstatistische  
Daten

- Erhebungen im Rahmen des städtischen Nahversorgungskonzeptes, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2016 (laufend)
- Handelsatlas Münsterland im Auftrag der IHK Nord Westfalen, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster 2011, derzeit in der Aktualisierung
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2007
- Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lengerich, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2011
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Innenstadt von Lengerich (Westf.) und Teilfortschreibung des Konzeptes, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, 2015
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte (sofern vorliegend)

---

<sup>2</sup> Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)<sup>3</sup> vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten<sup>4</sup> erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation.

Beurteilung der Angebotsstrukturen

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Städtebauliche Analyse

---

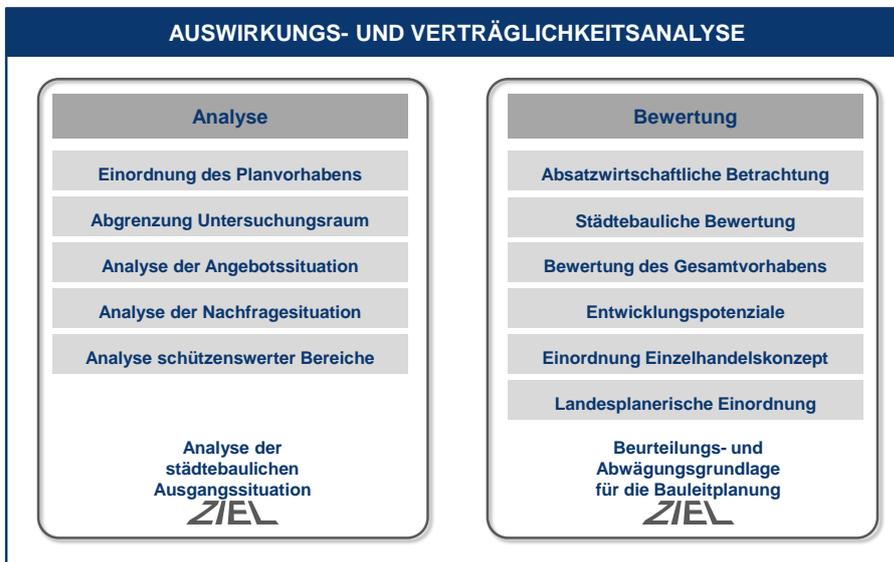
<sup>3</sup> Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

<sup>4</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

**Abb. 1: Vorgehensweise**



Quelle: eigene Darstellung

## 2 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um großflächige Einzelhandelsplanungen bzw. eine großflächige Einzelhandelsagglomeration an der Schulstraße in der Stadt Lengerich (Westf.). Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

### 2.1 Makrostandort

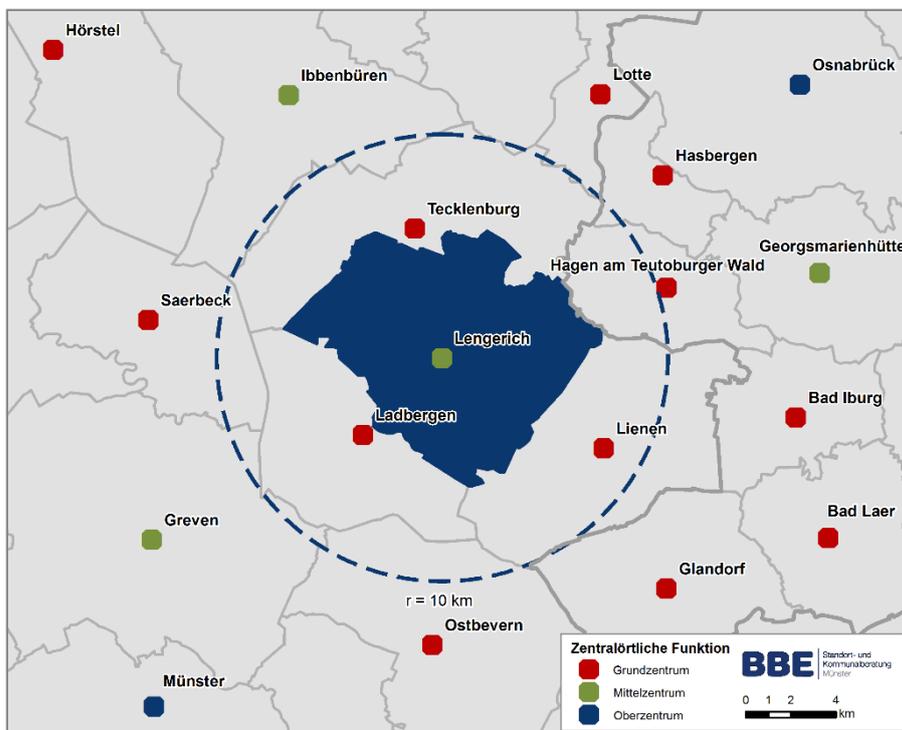
Die Stadt Lengerich liegt in der Region Tecklenburger Land im Norden Nordrhein-Westfalens. Nachbarstädte sind im Norden die Gemeinde Tecklenburg, im Osten die Gemeinde Hagen am Teutoburger Wald (LK Osnabrück), im Südosten die Gemeinde Lienen und im Südwesten die Gemeinde Ladbergen.

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

Lage im Raum

Ausweisung als  
Mittelzentrum

Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Zum 05.04.2016 weist die Stadt 22.921 Einwohner auf<sup>5</sup>, die sich auf die Stadtteile Antrup, Aldrup, Exterheide, Hohne, Intrup, Niederlengerich, Niedermark, Ringel, Schollbruch, Settel, Stadtfeldmark und Wechte verteilen. Bei einer Fläche von insgesamt 90,8 km<sup>2</sup> entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 252 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Etwa 22.900 Einwohner

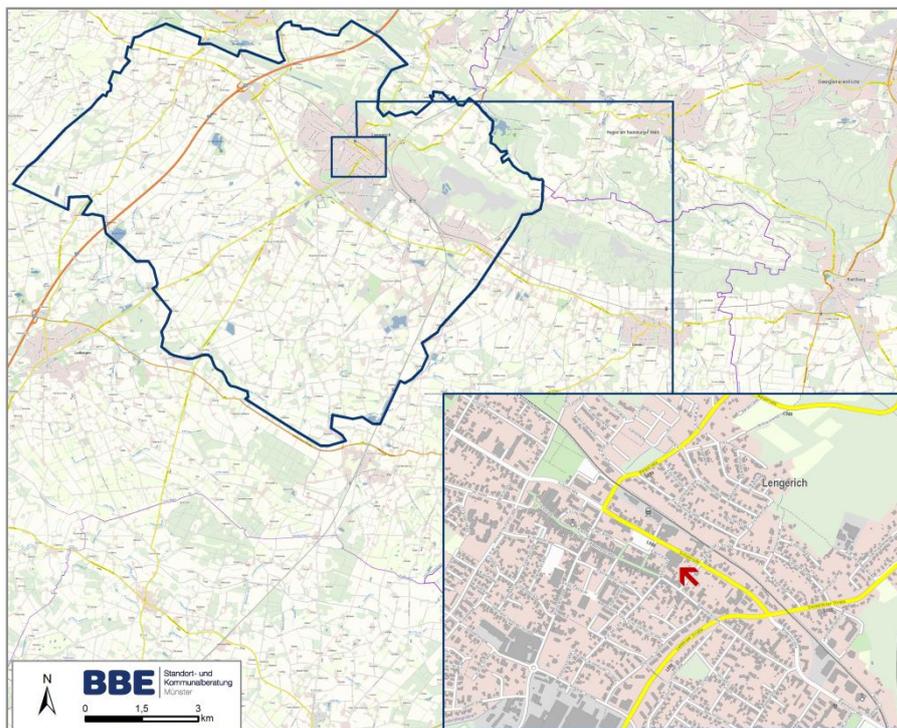
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 auf insgesamt rd. 20.000 Einwohner verringern.

Rückläufige  
Bevölkerungsprognose

## 2.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des Kernstadtbereichs der Stadt Lengerich (Westf.).

Abb. 3: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage innerhalb der östlichen Innenstadt von Lengerich (Westf.) ein.

Integrierte Lage

Das unmittelbare Standortumfeld wird aufgrund der Lage im Hauptzentrum vorrangig durch typisch innerstädtische Nutzungen bestimmt. So-

Standortumfeld

<sup>5</sup> Einwohnerstatistik der Stadt Lengerich (nur Hauptwohnsitz); Stichtag: 05.04.2016

wohl zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe als auch Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen finden sich entlang des weiteren Verlaufs der Bahnhofstraße und damit in räumlicher Nähe zum Planstandort wieder. Nördlich der Schulstraße und damit außerhalb des Hauptzentrums befinden sich zudem eine NETTO-Discountfiliale sowie ein Getränkemarkt, ehe sich im weiteren Verlauf und damit nördlich der Bahntrasse aufgelockerte Wohnbebauung anschließt. In südlicher sowie östlicher Richtung schließen sich Mischnutzungen bzw. ebenfalls Wohnsiedlungen mit einer zumeist aufgelockerten bis teilverdichteten Wohnbebauung an.

**Abb. 4: Fotos Standortumfeld**



Quelle: eigene Fotos

Agglomerationseffekte ergeben sich aus der Vorhabenplanung, die mehrere Einzelhandelsbetriebe einbezieht. Zudem sind weitere Agglomerationseffekte aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Hauptzentrums anzunehmen, wenngleich der östliche Teilbereich der Innenstadt derzeit nur eine schwache funktionale Einbindung des MARKT-KARREE besteht.

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die unmittelbar nördlich verlaufende, gut frequentierte Hauptdurchgangsstraße „Schulstraße“, die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss an das weitere Stadtgebiet von Lengerich (Westf.) bzw. an den Südring (L 591) als südliche Umgehungsstraße sowie an die weiteren Umlandgemeinden (u. a. Tecklenburg, Lienen) herstellt.

Agglomerationseffekte

Einbindung in das  
Verkehrsnetz

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe) stellt für den Standortbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

**Abb. 5: Regionalplan**



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Münsterland

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Lengerich (Westf.) ist der Planstandort dem Hauptzentrum zugeordnet worden.

Einordnung in das  
Zentrenkonzept

Abb. 6: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengenrich, 2007

### 2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Innerhalb des derzeitigen MARKT-KARREE sind trotz einzelner Magnetbetriebe (K+K, DEICHMANN) sowohl deutliche quantitative als auch qualitative Defizite hinsichtlich Nutzungsdichte, Geschäftsbesatz und Erscheinungsbild erkennbar. Das MARKT-KARREE kann in der derzeitigen Ausgestaltung seiner Funktion als strukturprägender Einzelhandelspol im östlichen Teilabschnitt der Innenstadt damit nicht gerecht werden, auch weil der Standort nur bedingt funktional in das Hauptzentrum eingebunden ist. Zahlreiche Leerstände weisen auf erhebliche strukturelle Probleme und deutliche Trading-down-Tendenzen hin.

Im Ergebnis ist der derzeitige Gebäudekomplex des MARKT-KARREE hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers bzw. der einzelnen Ladeneinheiten sowie der Anordnung der Geschäftslokale auf zwei Ebenen wie auch die Lage der Stellplätze damit nicht mehr zeitgemäß.

Aktuelle Situation

**Abb. 7: Fotos Planstandort**

Quelle: eigene Fotos

Im Zuge der Planungsrealisierung sollen nach Aufgabe des K+K-Marktes die bestehenden Gebäudestrukturen rückgebaut bzw. abgerissen und eine moderne und leistungsfähige Betriebsanlage für einen neuen Verbrauchermarkt sowie einen Schuh- und einen Textilfachmarkt realisiert werden.

Abriss und Neubau

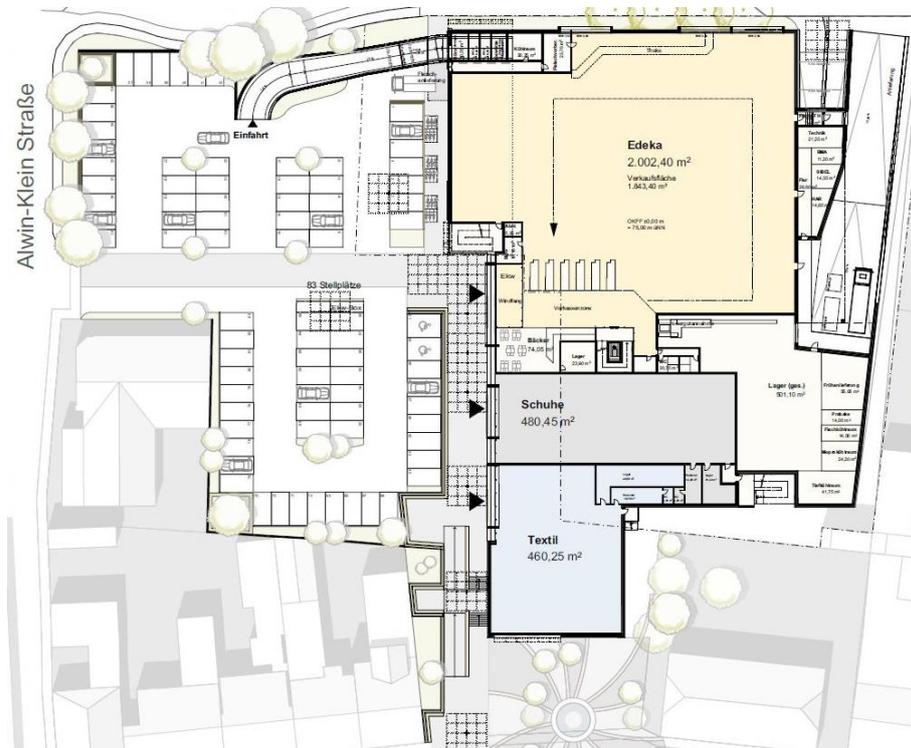
**Abb. 8: Illustration des geplanten MARKT-KARREE**

Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Die vorliegende Anlagenplanung lässt hinsichtlich der Stellung und des Zuschnitts des Baukörpers sowie der Anordnung der Stellplätze eine aus betrieblicher Sicht leistungs- und wettbewerbsfähige Betriebsanlage erkennen.

Stellung und  
Flächenzuschnitt

Abb. 9: Anlageplan

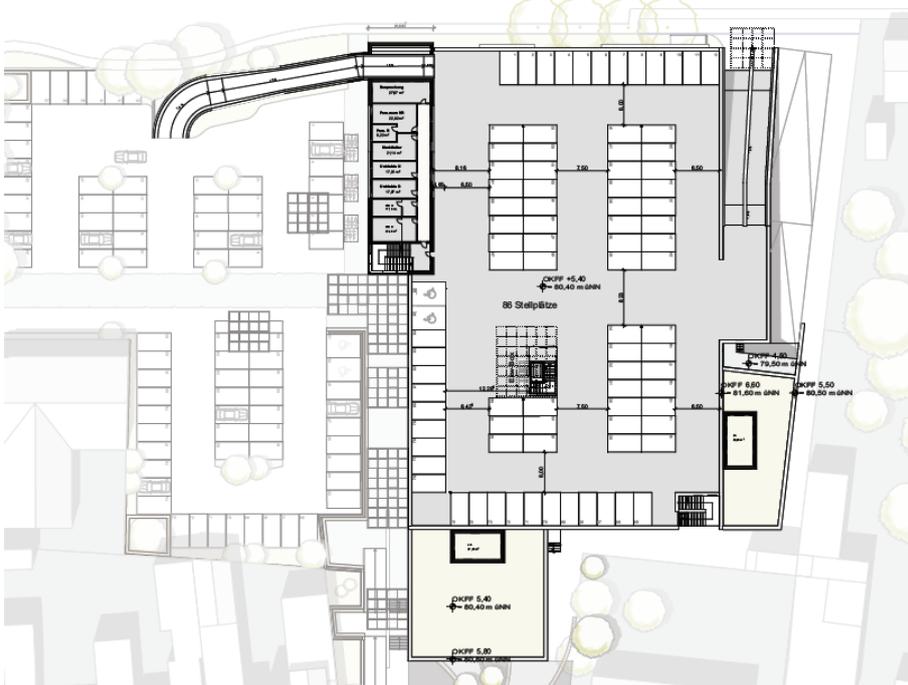


Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Das Stellplatzangebot befindet sich zum einen auf einer dem Baukörper vorgelagerten Stellplatzanlage und zum anderen auf einem Parkdeck über dem EDEKA-Markt, wobei die Parkflächen jeweils optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 160 - 170 Parkflächen gut bemessen.

Stellplatzangebot

Abb. 10: Stellplatzanlage Obergeschoss



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt bei der ebenerdigen Stellplatzanlage über die Alwin-Klein-Straße ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen. Das Parkdeck ist sowohl von der ebenerdigen Stellplatzanlage (nur Einfahrt) als auch direkt von der Schulstraße (Ein- und Ausfahrt) aus anfahrbar.

Die Sicht- und damit Wahrnehmbarkeit von der vorbeiführenden Schulstraße ist aufgrund der exponierten Lage des Baukörpers gewährleistet, zumal diese mit Hilfe (außen-)werblicher Maßnahmen (Werbepylon) im Zufahrtsbereich verbessert wird. Von Seiten der Innenstadt soll das neue MARKT-KARREE über den Wapakoneta-Platz, der als Verbindungsglied an die Bahnhofstraße reicht, angebunden sein. Dort sollen (stadt-)gestalterische Elemente die Sicht- und Wahrnehmbarkeit erhöhen bzw. die räumlich-funktionale Einbindung zur weiteren Einkaufsstraße verbessern.

---

Endanbindung

---

Sicht- und Wahrnehmbarkeit

## 2.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung ei-

---

Maximale Flächenleistung

nes Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung<sup>6</sup> ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.<sup>7</sup> Es wird somit eine maximale Flächenleistung<sup>8</sup> angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.<sup>9</sup> Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber EDEKA weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 4.170 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Vollsortimenter

**Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens – Nahversorgung**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Supermarkt</b>						
Food	1.567	85%	4.170	6.533	4.000	6.266
Non Food I	184	10%	4.170	769	4.000	737
Non Food II	92	5%	4.170	384	4.000	369
<b>Gesamt</b>	<b>1.843</b>	<b>100%</b>		<b>7.685</b>		<b>7.372</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Vorhabenrealisierung mit 1.843 qm Verkaufsfläche wird der geplante Verbrauchermarkt demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 7,7 Mio. € generieren.

Maximal 7,7 Mio. €  
im Saldo

<sup>6</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>7</sup> Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

<sup>8</sup> Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

<sup>9</sup> Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Rund 95 % der Verkaufsflächen (1.751 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 5 % der Verkaufsflächen<sup>10</sup> den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel<sup>11</sup>) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 92 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 6.3).

Etwas 95 % nahversorgungsrelevant

Am Planstandort befindet sich allerdings bereits ein Supermarkt mit einer planungsrechtlich abgesicherten bzw. genehmigten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.100 qm.<sup>12</sup> Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung im Rahmen von Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen. Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung sind daher grundsätzlich nur die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche und damit der Flächensaldo anzusetzen. Bei der geplanten Größenordnung von nur 1.843 qm würde jedoch ein negativer Flächensaldo von rd. 256 qm bestehen.

Saldenbetrachtung

Der derzeitige Lebensmittelmarkt kann jedoch aufgrund der baulichen Gegebenheiten und Mängel hinsichtlich der Betriebsanlage sein Potenzial nicht ausschöpfen und damit auch nur ein deutlich begrenztes Marktpotenzial an sich binden. Durch die geplante Neupositionierung durch Abriss und Neubau und Realisierung einer modernen und leistungsfähigen Betriebsanlage mit attraktivem Erscheinungsbild und aktuellem Marktconcept ist von einer deutlich gesteigerten Attraktivität des gesamten Vorhabens und damit auch von einer deutlichen Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit auszugehen. Im Ergebnis ist daher trotz reduzierter Gesamtverkaufsfläche eine gesteigerte Umsatzleistung zu erwarten.

Attraktivitätssteigerung des Gesamtvorhabens

<sup>10</sup> In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

<sup>11</sup> Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 6.3)

<sup>12</sup> Angaben der Stadt Lengerich - Bauen, Planen und Umwelt; zzgl. rd. 202 qm Verkaufsfläche für Drogeriewaren (Laden 1 und 2) und damit ebenfalls nahversorgungsrelevanter Art, die jedoch im Sinne einer worst-case-Betrachtung nicht mit berücksichtigt werden sollen.

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird daher eine deutlich über der heutigen Leistungsfähigkeit des Bestandsobjektes absatzwirtschaftliche Leistung des geplanten Supermarktes angenommen, um so die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ableiten zu können. Hieraus ergibt sich ein Umsatzeffekt durch die deutliche Aufwertung gegenüber dem Bestandsobjekt..

Worst-case:  
„Umsatzsaldo“

**Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung „Aufwertung“ – Nahversorgung**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz maximal (Saldo)	Umsatz wahrscheinlich (Saldo)
	in qm	in %	in Tsd. €	in Tsd. €
<b>Supermarkt</b>				
Food	1.567	85%	2.784	2.696
Non Food I	184	10%	328	317
Non Food II	92	5%	164	159
<b>Gesamt</b>	<b>1.843</b>	<b>100%</b>	<b>3.275</b>	<b>3.172</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Bei der am Standort geplanten Bäckerei ist eine Flächendimensionierung von rd. 74 qm anvisiert. Veröffentlichungen des EHI Retail Institute weisen Flächenleistungen von 4.500 bis 5.500 € pro qm aus.<sup>13</sup> Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit richtet sich beim Ladenhandwerk allerdings weniger nach der Flächenleistung, sondern orientiert sich insbesondere an der Standortlage (Vorkassenzone, Frequenzlage, wohngebietsorientierte Lage etc.), zumal auch Teilflächen als Verzehrereich genutzt werden, welche sich den Bestimmungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO entziehen. Nachfolgende maximale Umsatzleistung kann daher als sachgerecht angesehen werden:

Bäckerei

**Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung der geplanten Bäckerei**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
<b>Bäckerei</b>						
Food	74	100%		330		280
<b>Gesamt</b>	<b>74</b>	<b>100%</b>		<b>330</b>		<b>280</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015; gutachterliche Erfahrungswerte

Schuhe

<sup>13</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015; Flächenproduktivität der Bäckereien in Deutschland im Jahr 2012

Des Weiteren soll im Zuge der Vorhabenrealisierung auch der bestehende Schuhfachmarkt des Betreibers DEICHMANN am Planstandort neu positioniert werden. Für einen Schuhfachmarkt weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 1.800 € (Minimal) über 2.100 € (Durchschnitt) bis zu 2.400 € (Maximal) pro qm Verkaufsfläche aus.<sup>14</sup>

**Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens – Schuhe**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Schuhe	480	100%	2.400	1.152	2.100	1.008
<b>Gesamt</b>	<b>480</b>	<b>100%</b>		<b>1.152</b>		<b>1.008</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Auch bei diesem Planvorhaben handelt es sich um die Neupositionierung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Dieser verfügt aktuell über eine genehmigte Verkaufsfläche von 446 qm und soll künftig eine Größenordnung von rd. 480 qm aufweisen, was einem Flächensaldo von rd. 34 qm entspricht.<sup>15</sup>

Erweiterungssaldo

**Abb. 15: Absatzwirtschaftliche Leistung „Saldo“ – Schuhe**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Schuhe	34	100%	2.400	82	2.100	71
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>		<b>82</b>		<b>71</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Durch die geplante Neupositionierung und Verkaufsflächenerweiterung ist auch hier von einer gesteigerten Attraktivität des gesamten Vorhabens und einer Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber dem Bestandsmarkt mit seinen schwierigen Objekteigenschaften auszugehen. Für die planungsrechtlich maximale absatzwirtschaftliche Leistung wird auf die zuvor genannten Flächenleistungen ein Aufschlag in Höhe von 30 % genommen.

Attraktivitätssteigerung  
des Gesamtvorhabens

<sup>14</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015; Flächenproduktivität im Schuhhandel in Deutschland im Jahr 2012

<sup>15</sup> Für das derzeitige MARKT-KARREE liegt zudem die Baugenehmigung zur Belegung eines weiteren Ladenlokals (ca. 216 qm; Laden 6) mit dem Sortiment „Schuhe“ vor. Da diese Nutzung derzeit jedoch nicht ausgeübt wird, soll im Sinne einer worst-case-Betrachtung diese zunächst nicht einbezogen werden, da so überhaupt erst ein zu bewertender Saldo entsteht.

**Abb. 16: Absatzwirtschaftliche Leistung „Mehr-Umsatz“ – Schuhe**

Sortiment	"Mehr"-Umsatz Bestand (max.)	Umsatz (max.) Erweiterungsaldo	Absatzleistg. Gesamt (max.)	"Mehr"-Umsatz Bestand (wahr.)	Umsatz (wahr.) Erweiterungsaldo	Absatzleistg. Gesamt (wahr.)
	in € je qm	in € je qm	in € je qm	in € je qm	in € je qm	in € je qm
Schuhe	321	82	403	281	71	352
<b>Gesamt</b>	<b>321</b>	<b>82</b>	<b>403</b>	<b>281</b>	<b>71</b>	<b>352</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Bestandteil der Vorhabenplanung ist zudem die Ansiedlung eines Textilfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 460 qm. Für das derzeitige MARKT-KARREE liegen nachfolgende Baugenehmigungen zur Belegung mit dem Sortiment „Textil“ vor:

Textilien

- Laden 4 (Textil): rd. 98 qm
- Laden 5 (Textil): rd. 181 qm

Da diese Nutzungen derzeit jedoch nicht ausgeübt werden, soll im Sinne einer worst-case-Betrachtung von einer Neuansiedlung ausgegangen werden (keine Saldenbetrachtung), um die absatzwirtschaftlichen Umverteilungswirkungen gemäß den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten auch angemessen abbilden zu können.

Für einen Textilfachmarkt weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal eine Flächenleistung von 1.000 € (Minimal) über 1.300 € (Durchschnitt) bis zu 1.600 € (Maximal) pro qm Verkaufsfläche aus.<sup>16</sup>

**Abb. 17: Absatzwirtschaftliche Leistung des Textilfachmarktes**

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Textil	460	100%	1.600	736	1.400	644
<b>Gesamt</b>	<b>460</b>	<b>100%</b>		<b>736</b>		<b>644</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

Insgesamt ergeben sich nachfolgende Umsatzleistungen, die Gegenstand der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse sind:

<sup>16</sup> EHI Retail Institute, Köln 2015; Flächenproduktivität im Einzelhandel mit Bekleidung in Deutschland im Jahr 2012

Abb. 18: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens

Sortiment	Absatzleistg. Gesamt (max.)	Absatzleistg. Gesamt (wahr.)
<b>Supermarkt</b>	<b>in Tsd. €</b>	<b>in Tsd. €</b>
Food	2.784	2.696
Non Food I	328	317
Non Food II	164	159
<b>Gesamt</b>	<b>3.275</b>	<b>3.172</b>
<b>Bäckerei</b>	<b>in € je qm</b>	<b>in € je qm</b>
Food	330	280
<b>Gesamt</b>	<b>330</b>	<b>280</b>
<b>Schuhe</b>	<b>in € je qm</b>	<b>in € je qm</b>
Schuhe	403	352
<b>Gesamt</b>	<b>403</b>	<b>352</b>
<b>Textil</b>	<b>in € je qm</b>	<b>in € je qm</b>
Textil	736	644
<b>Gesamt</b>	<b>736</b>	<b>644</b>

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015

### 3 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

---

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

---

Differenzierung nach  
Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

---

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

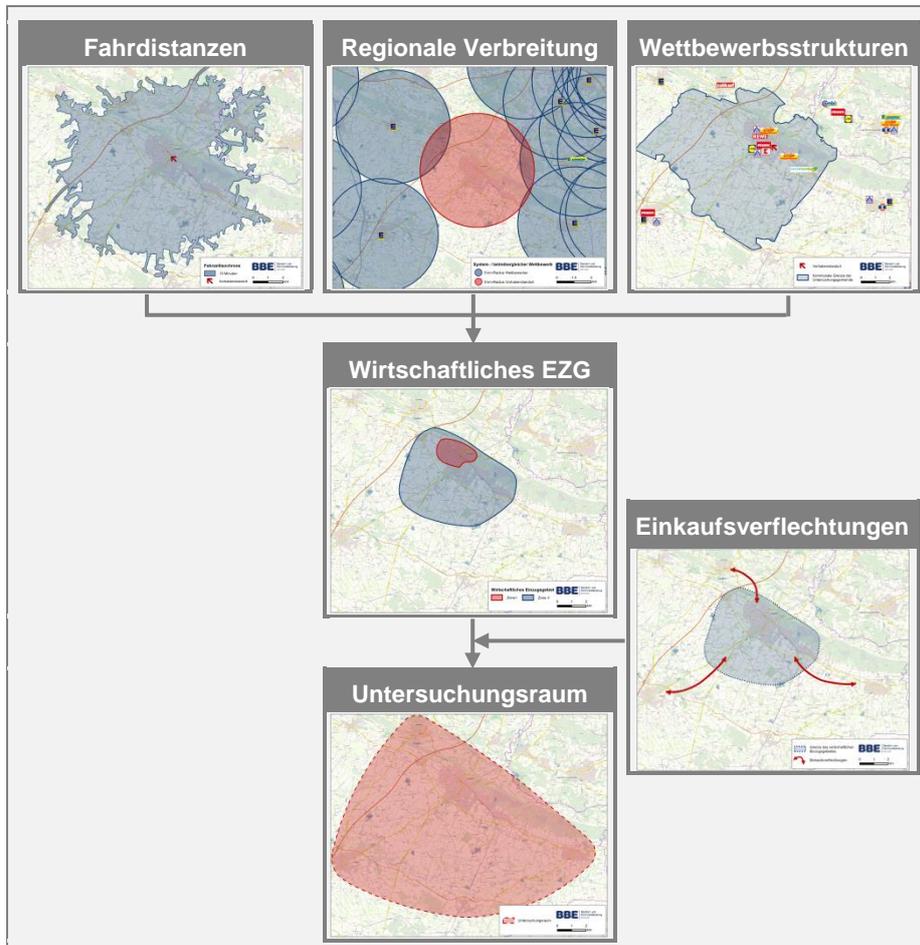
Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

---

Anhaltspunkte zur  
Festlegung des  
Untersuchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Bei Nahversorgung: Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 19: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

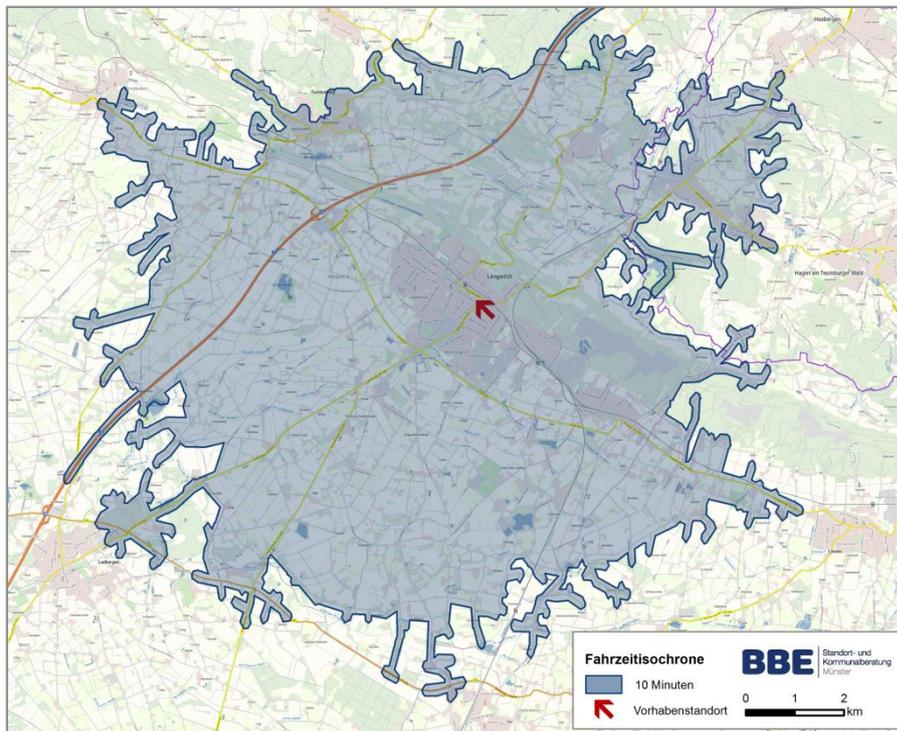


Quelle: eigene Darstellung

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-Fahrisonochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Anhaltspunkt:  
Fahrdistanzen

Abb. 20: 10-Min-Fahrzeitisochrone

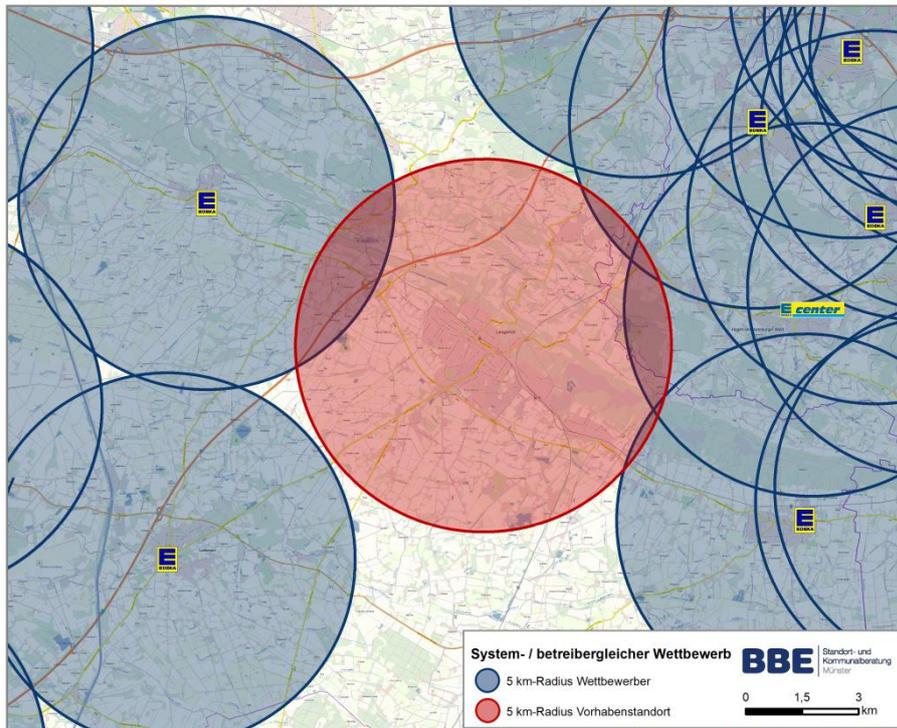


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Darüber hinaus spielen bei Nahversorgung die weiteren Betriebsstätten des Betreibers im Stadtgebiet bzw. in der Region eine wesentliche Rolle, da betreibergleiche Märkte räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit eigene Einzugsgebiete generieren.

Anhaltspunkt: regionale  
Verbreitung

Abb. 21: Radiale Abgrenzung (r=5 km) betreibergleicher Märkte (Nahversorgung)

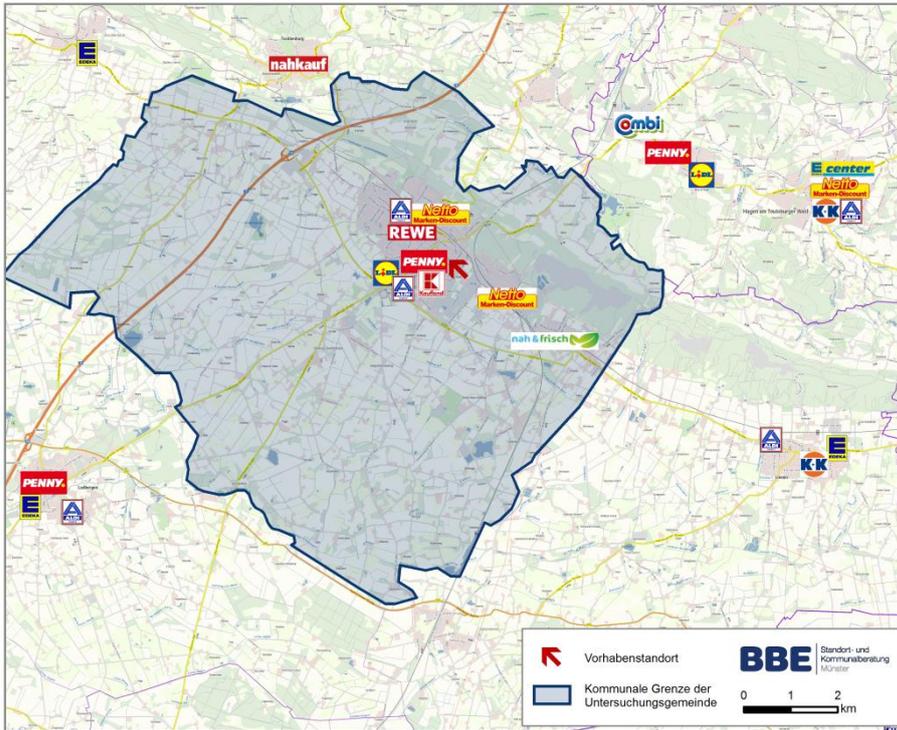


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Zudem stellen weitere Angebotsstätten innerhalb des Stadtgebiets bzw. der Region mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

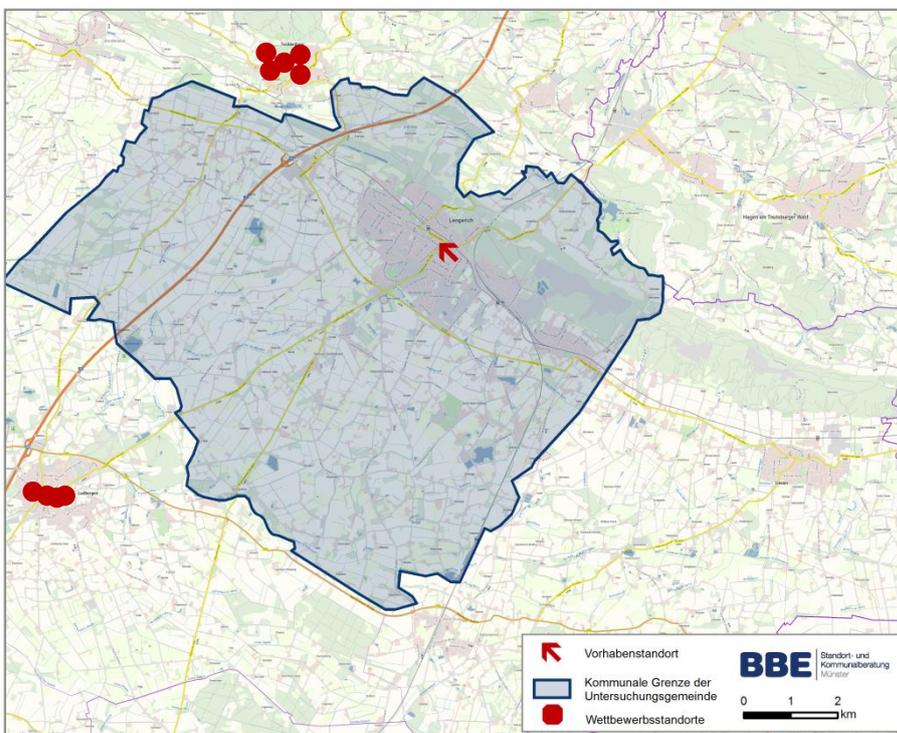
Anhaltspunkt:  
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 22: Wettbewerbsstrukturen im Umland - Nahversorgung



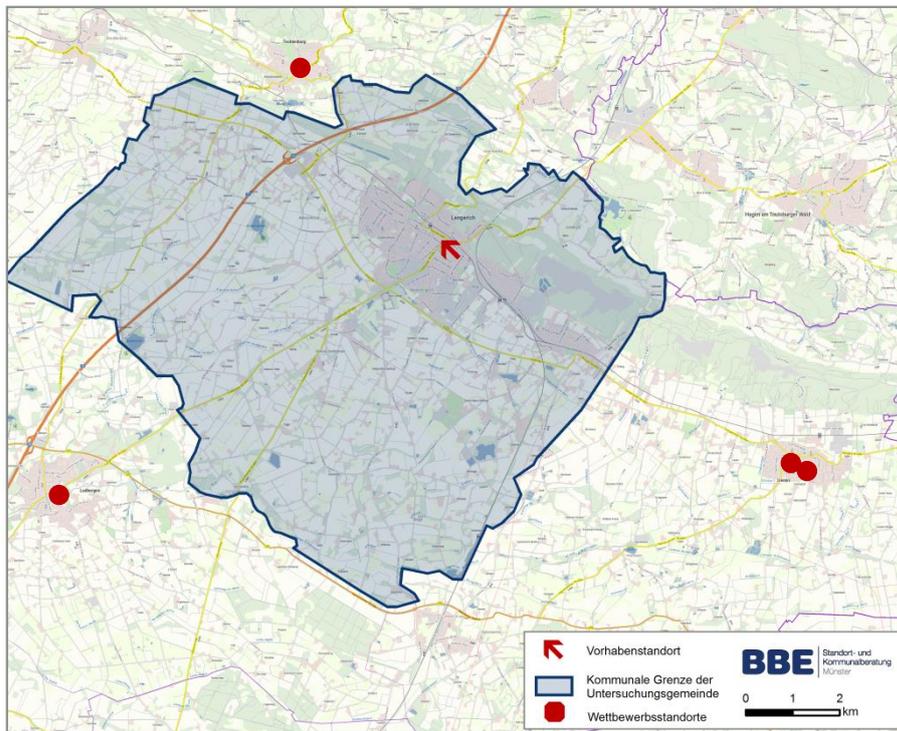
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Abb. 23: Wettbewerbsstrukturen im Umland – Textil



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Abb. 24: Wettbewerbsstrukturen im Umland – Schuhe

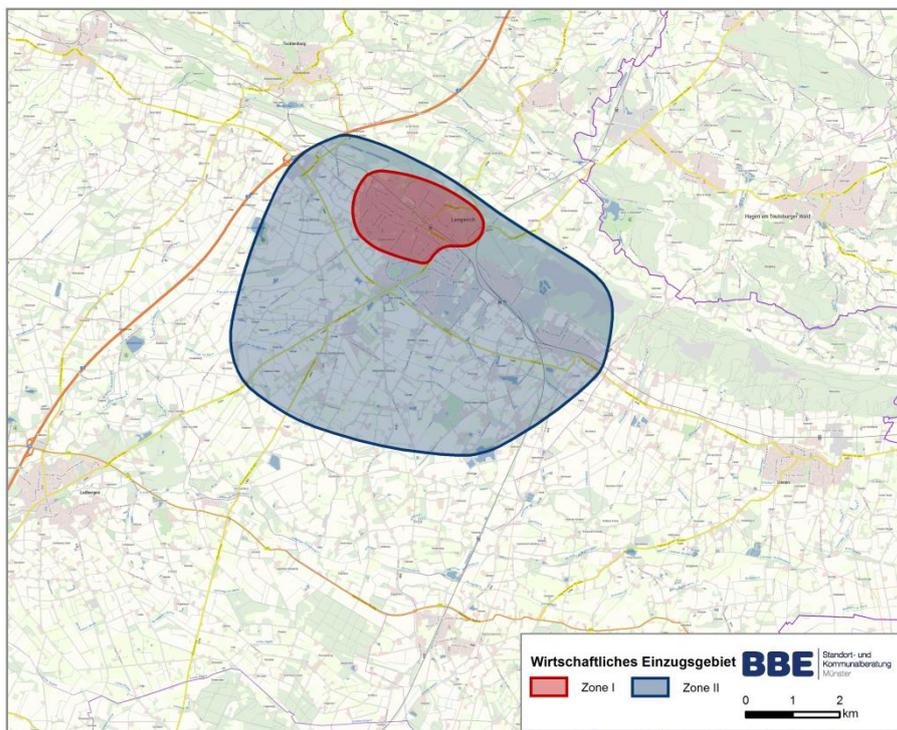


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens ab.

Ergebnis:  
Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

Abb. 25: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets

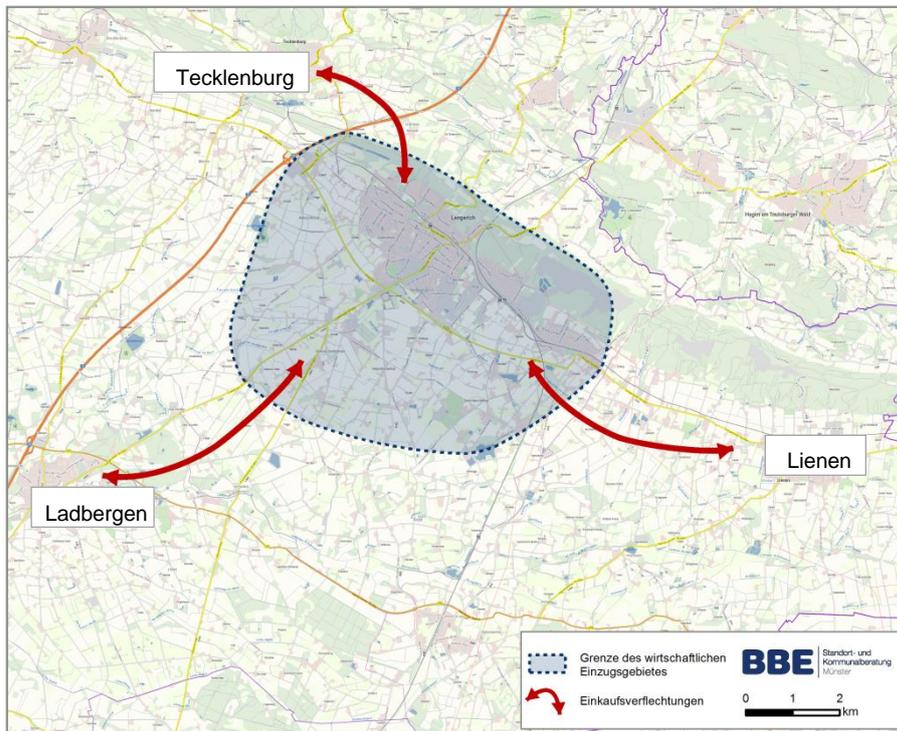


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes. Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, aus der Aufwertung des Angebotes Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

Abb. 26: Einkaufsverflechtungen



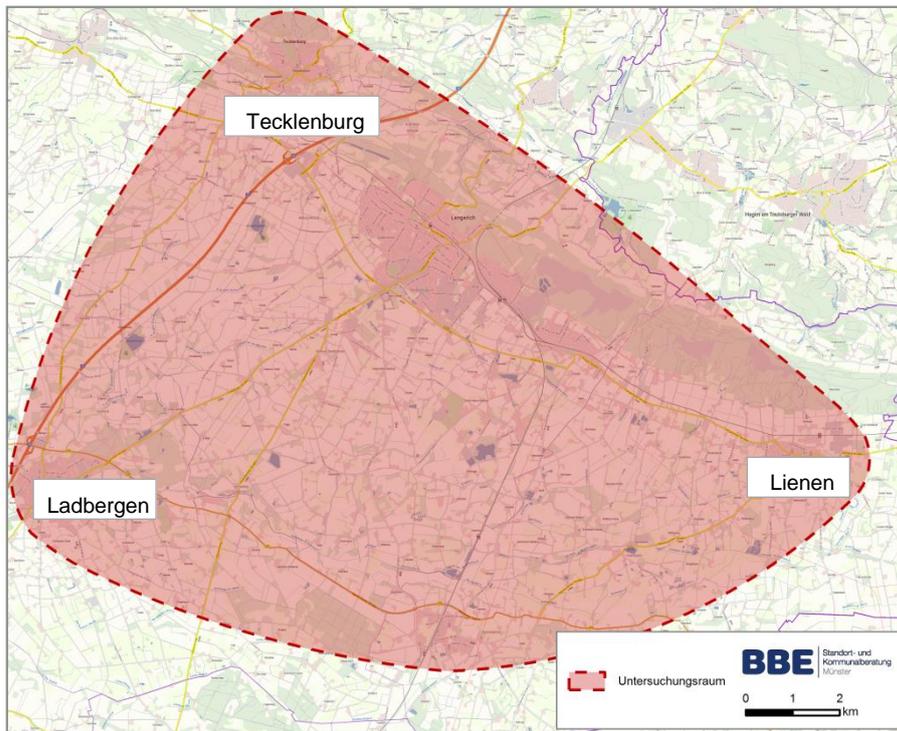
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.<sup>17</sup>

Abgrenzung  
Untersuchungsraum

<sup>17</sup> Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, dass bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

Abb. 27: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es handelt sich somit um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des „Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Gemeinden:

- Lengerich
- Ladbergen
- Lienen
- Tecklenburg (ohne Ortsteile)

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

---

Kritische Würdigung  
begrenzender  
Angebotsstandorte

---

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche<sup>18</sup>) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

---

Differenzierung nach  
Lagequalitäten

---

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

---

Standortkategorien

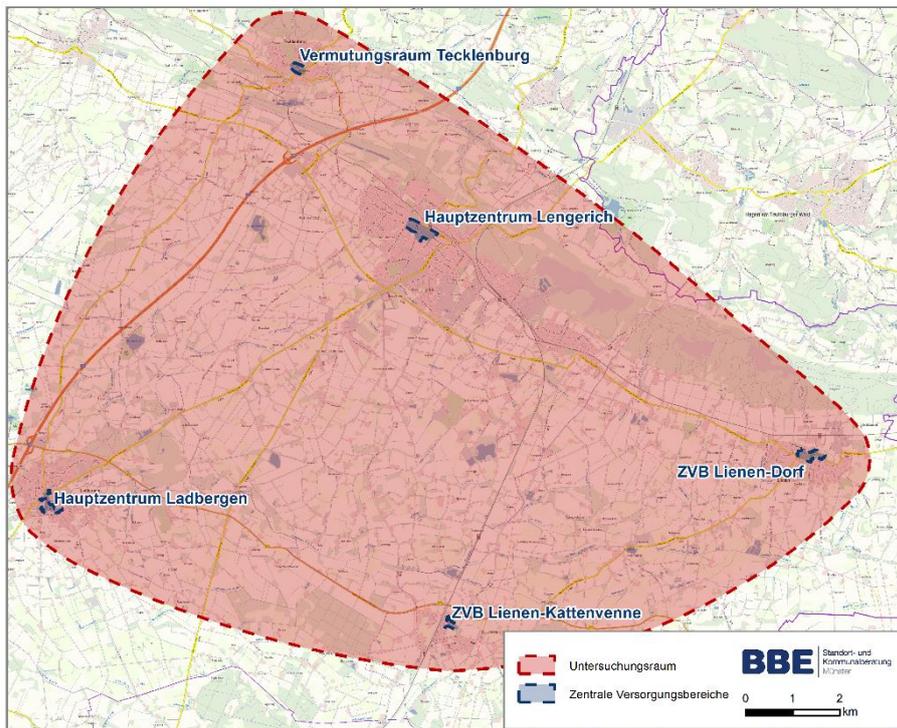
---

- Hauptzentrum Lengerich
- Hauptzentrum Ladbergen
- ZVB Lienen-Dorf
- ZVB Lienen-Kattenvenne
- Vermutungsraum ZVB Tecklenburg

---

<sup>18</sup> Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 28: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden, sofern vorhanden, die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung, u. a. die sog. Entwicklungsstandorte der Nahversorgung, einbezogen.

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Sonstige Standorte

## 4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

### Verbrauchsausgaben

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben<sup>19</sup> zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

**Abb. 29: Verbrauchsausgaben Nahversorgung im Bundesdurchschnitt**

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.063
Bäckerei / Metzgerei	292
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	267
<b>Gesamt</b>	<b>2.622</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

Entsprechend werden auch die Verbrauchsausgaben bei den sonstigen vorhabenrelevanten Sortimenten ermittelt.

**Abb. 30: Verbrauchsausgaben Schuhe und Textilien im Bundesdurchschnitt**

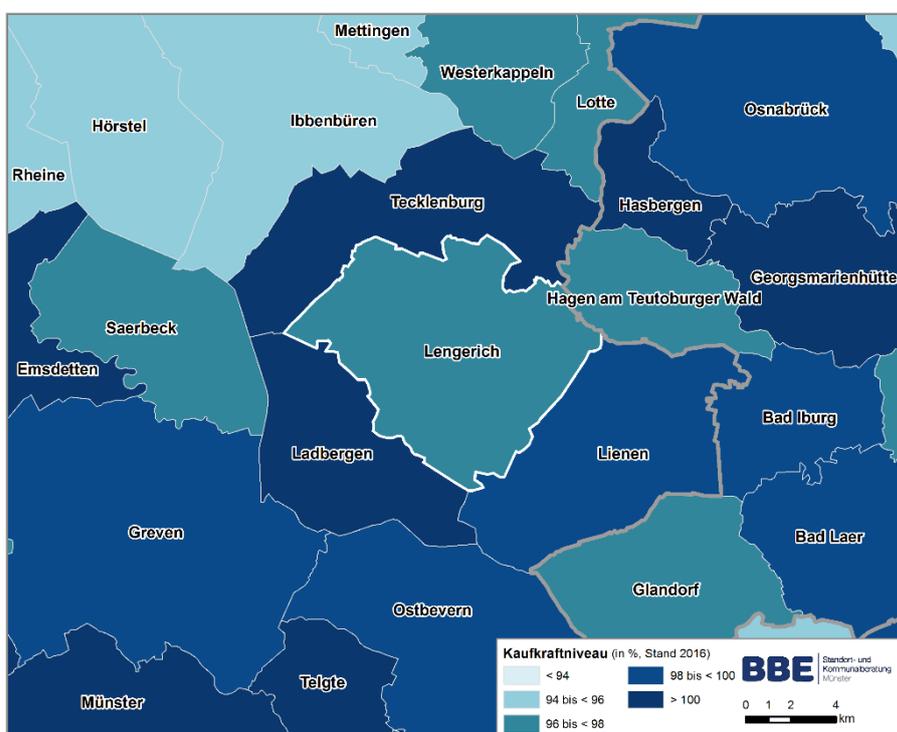
Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Schuhe	148
Textilien	551
<b>Gesamt</b>	<b>699</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

<sup>19</sup> Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Lengerich (Westf.) eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,96 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 2,04 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region weitestgehend typischen Wert.

**Abb. 31: Regionales Kaufkraftniveau**



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016;  
© GeoBasis-DE / BKG 2016

Bei Nahversorgung ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Lengerich (Westf.) bzw. im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 58,9 bzw. 104,2 Mio. € für das Jahr 2016.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 32: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial Nahversorgung

Gebiet		Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €			
Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Lengerich	22.921	57,0%	97,96	46.394	6.539	5.941	58.875
Ladbergen	6.511	16,2%	100,35	13.474	1.908	1.749	17.131
Lienen	8.511	21,1%	98,82	17.367	2.452	2.235	22.054
Tecklenburg (ohne OT)	2.300	5,7%	102,22	4.842	688	635	6.164
<b>Gesamt</b>	<b>40.243</b>	<b>100%</b>		<b>82.077</b>	<b>11.587</b>	<b>10.560</b>	<b>104.224</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016; Einwohnerstatistik der Stadt Lengerich (nur Hauptwohnsitz); Stichtag: 05.04.2016; IT.NRW

Entsprechend der obigen Vorgehensweise wird auch das Kaufkraftpotenzial bei Schuhen und Textilien ermittelt. Hierbei ergeben sich nachfolgende Kaufkraftpotenziale für das Jahr 2016.

[Kaufkraftpotenzial bei Schuhen und Textilien](#)

Abb. 33: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial Schuhe / Textilien

Gebiet		Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €	
Stadt / Stadtteil	Einwohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Schuhe	Textilien
Lengerich	22.921	57,0%	97,96	3.278	12.217
Ladbergen	6.511	16,2%	100,35	970	3.601
Lienen	8.511	21,1%	98,82	1.234	4.596
Tecklenburg (ohne OT)	2.300	5,7%	102,22	352	1.311
<b>Gesamt</b>	<b>40.243</b>	<b>100%</b>		<b>5.834</b>	<b>21.724</b>

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016; Einwohnerstatistik der Stadt Lengerich (nur Hauptwohnsitz); Stichtag: 05.04.2016; IT.NRW

## 5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

- Hauptzentrum Lengerich
- Hauptzentrum Ladbergen
- ZVB Lienen-Dorf
- ZVB Lienen-Kattenvenne
- Vermutungsraum ZVB Tecklenburg<sup>21</sup>

Im Rahmen der Untersuchung gilt es die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung (bei den nahversorgungsrelevanten Planvorhaben) sowie die weiteren Standortlagen in die Modellrechnung einbezogen worden.

ZVB im  
Untersuchungsraum

Sonstige Standortlagen

<sup>21</sup> Für die Gemeinde Tecklenburg liegt nach Kenntnis der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht vorgenommen worden. Ohne zukünftigen kommunalen Festlegungen vorgreifen zu wollen, wird im Nachfolgenden der Vermutungsraum ZVB nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen beschrieben und bewertet. Wesentliche Kriterien zur Abgrenzung sind u. a. Einzelhandelsbesatz / -dichte, Funktionsmischung mit anderen öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Passantenfrequenzen sowie städtebauliche Kriterien wie Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, mögliche räumliche Barrieren oder Verkehrsstrukturen.

## 5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

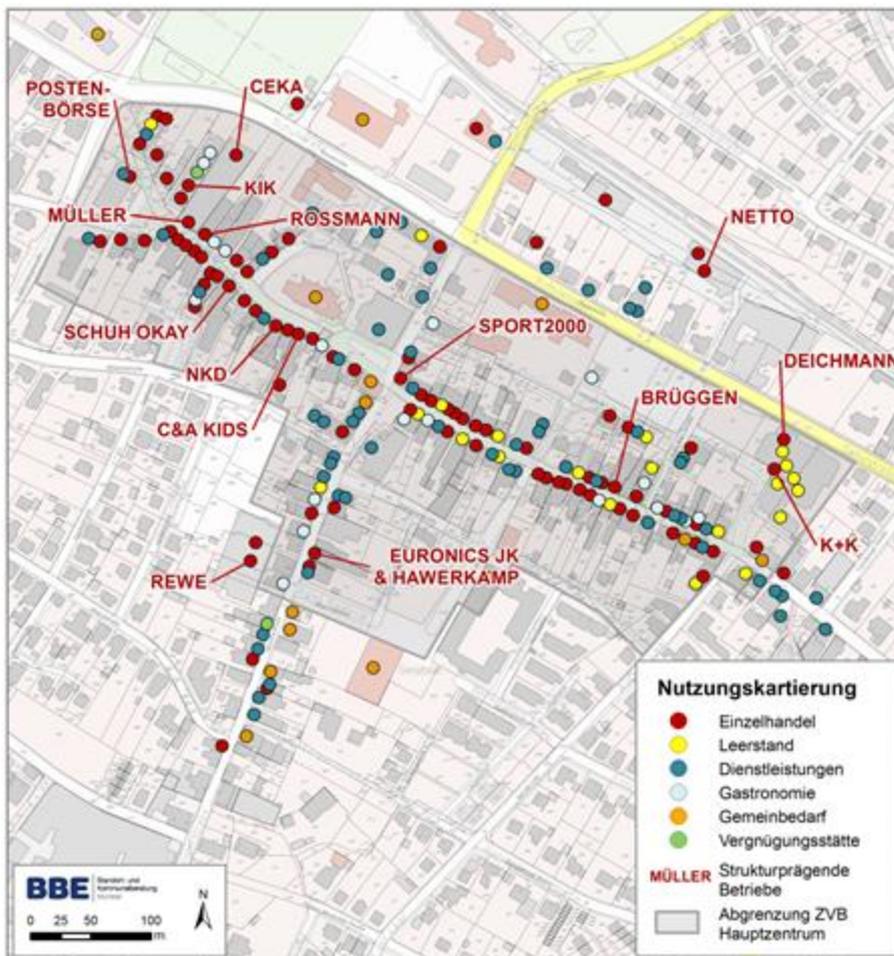
Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die zentralen Versorgungsbereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

### 5.1.1 Hauptzentrum (ZVB) Lengerich

Der Kern des Hauptgeschäftsbereiches erstreckt sich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden, als Fußgängerzone ausgebauten Haupteinkaufsstraße, bestehend aus den Straßen Altstadt, Rathausplatz sowie Bahnhofstraße. Die Fußgängerzone weist hierbei eine räumliche Ausdehnung von rd. 650 - 700 m auf.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 34: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum (ZVB) Lengerich



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Innenstadt von Lengerich (Westf.) und Teilfortschreibung des Konzeptes, 2015

Das Hauptzentrum übernimmt Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet. Der örtliche Einzelhandelsbesatz ist hierbei überwiegend gekennzeichnet durch einen guten Ausstattungsgrad sowie einen ansprechenden Branchenmix, allerdings bei einer räumlichen Konzentration auf den westlichen Bereich zwischen Altstadt und Rathausplatz bzw. Teile der Bahnhofstraße, während der östliche Teilbereich zumeist durch einen geringeren quantitativen und qualitativen Geschäftsbesatz geprägt ist.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereich. Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind die Anbieter von Nahversorgungssortimenten. Daneben prägen aber auch größere Anbieter von Gütern der persönlichen Ausstattung den Angebotsbesatz. Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie durch Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

Den stadträumlichen Mittelpunkt bildet der historisch geprägte Bereich Altstadt / Rathausplatz / Kirchplatz u. a. mit dem Römer. Durch die weitestgehend einheitliche Gestaltung der Fußgängerzone ergibt sich insgesamt ein attraktives Umfeld mit einer erhöhten Verweil- und Aufenthaltsqualität. Die Kombination aus attraktiver Gestaltung des öffentlichen Raumes in Verbindung mit einer teilweise historischen Bausubstanz sowie zeitgemäßer Architektur führt zu einem insgesamt harmonischen Stadtbild und lässt in großen Teilen ein attraktives und vitales Stadtzentrum erkennen.

Städtebauliche  
Qualitäten

**Abb. 35: Fotos Hauptzentrum (ZVB) Lengerich**



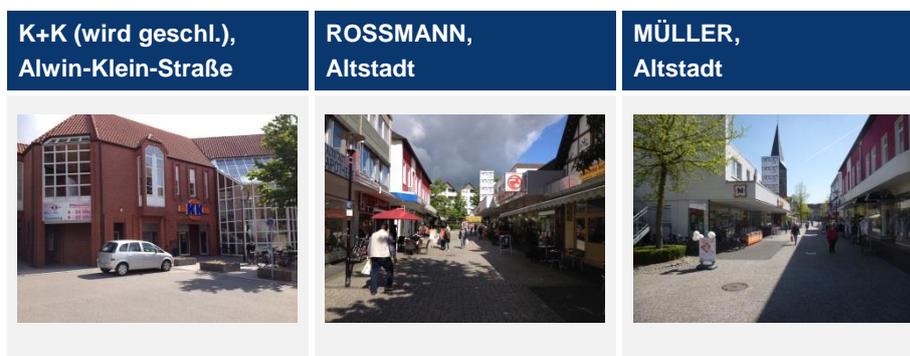
Quelle: eigene Fotos

Der K+K-Supermarkt innerhalb des MARKT-KARREE ist aktuell flächengrößter Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt, wird jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung schließen. Der weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbesatz wird neben Ladenhandwerksbetrieben und sonstigen Fachgeschäften durch die strukturprägenden Filialen der Drogerieketten MÜLLER und ROSSMANN bestimmt. Unmittelbar angrenzend zum Hauptgeschäftsbereich besteht mit einem

Magnetbetriebe  
(Nahversorgung)

REWE-Supermarkt ein weiterer Vollsortimentsanbieter mit Versorgungsfunktion für den Innenstadtbereich. Nördlich des Innenstadtbereichs ist eine Discountfiliale des Betreibers NETTO mit einem Getränkeabholmarkt gelegen.

**Abb. 36: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**

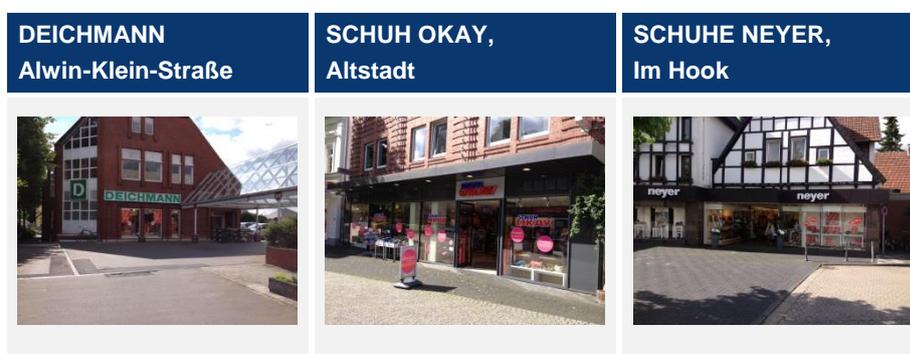


Quelle: eigene Fotos

Im Bereich Schuhe sind insbesondere die Fachmärkte der Betreiber DEICHMANN, der im Zuge der Neubauplanung am MARKT-KARREE modernisiert wird, und SCHUH OKAY zu nennen. Darüber hinaus gibt es inhabergeführte Angebotsstrukturen wie das Schuhhaus NEYER.

Anbieter Schuhe

**Abb. 37: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe**



Quelle: eigene Fotos

Im Bereich Textilien sind Anbieter wie CEKA sowie weitere kleinteilige Modegeschäfte in der Innenstadt vorhanden. Bis vor kurzem war noch das langjährig ansässige Bekleidungskaufhaus CA BRÜGGEN an der Bahnhofstraße, das jedoch mittlerweile geschlossen hat. Allerdings laufen Planungen zur Wiederöffnung.<sup>22</sup>

Anbieter Textilien

<sup>22</sup> Dies hat im Rahmen der weiteren Untersuchungen entsprechend Berücksichtigung gefunden.

**Abb. 38: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textil**



Quelle: eigene Fotos

Fazit

#### KURZBEURTEILUNG

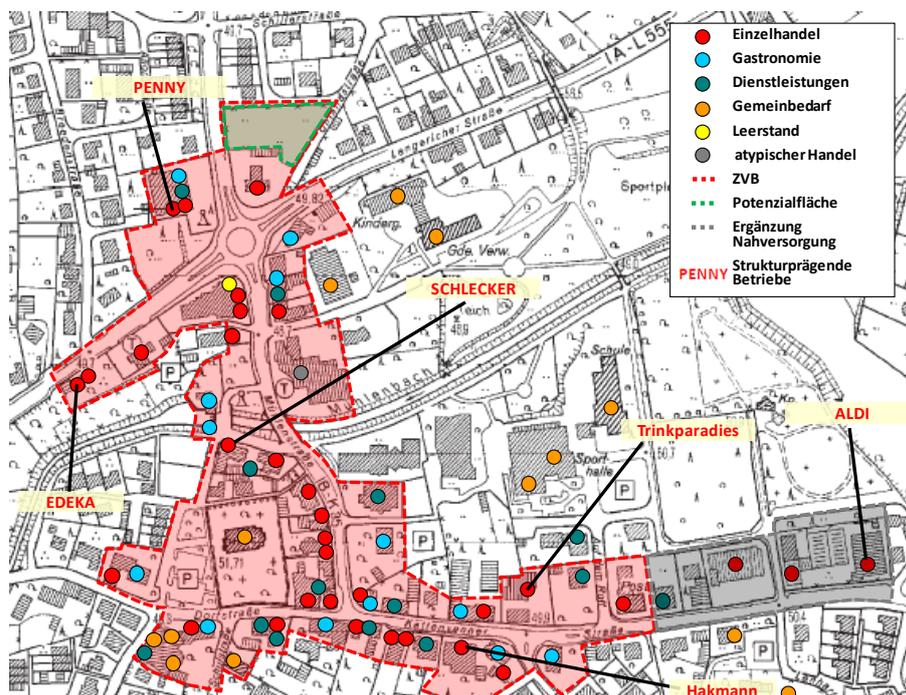
- Die Stadt Lengerich verfügt über ein überwiegend attraktives und insgesamt vitales Stadtzentrum. Der Hauptgeschäftsbereich weist eine vergleichsweise städtebaulich stabile Ausgangssituation auf.
- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation trotz einiger struktureller Probleme (Leerstandsproblematik; Mindernutzungen) im östlichen Bereich als gut eingestuft werden kann.

#### 5.1.2 Hauptzentrum Ladbergen

Das Hauptzentrum der Gemeinde Ladbergen erstreckt sich von den beiden Lebensmittelmärkten PENNY an der Tecklenburger Straße sowie EDEKA an der Grevener Straße im Norden bzw. Nordwesten entlang der Mühlenstraße, Dorfstraße und Kattenvenner Straße bis etwa zum Einmündungsbereich der Straße Auf dem Rott im Südosten.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 39: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Ladbergen



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ladbergen, 2010

Das Hauptzentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen, wobei sich die größte Nutzungsdichte an der Grevener Straße sowie dem Straßenverlauf der Mühlenstraße und der Dorfstraße findet. Der Angebotsschwerpunkt liegt vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich mit ergänzenden Angeboten in der mittelfristigen Bedarfsgruppe. Während sich die größeren Angebotsstätten der Nahversorgung am nordwestlichen Rand des Ortskerns befinden, konzentrieren sich im Bereich der Kirche neben Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen und Gastronomie ausschließlich kleinflächige Angebotsstrukturen.

Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Ortskerns mit seinen teilweise verkehrsberuhigten Bereichen ist insgesamt als gut zu bezeichnen, wobei allerdings insbesondere die Grevener Straße durch die Verkehrssituation und dem damit einhergehenden Durchgangsverkehr deutlich in ihrer Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wird.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Städtebauliche  
Qualitäten

**Abb. 40: Fotos Hauptzentrum Ladbergen**

Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für die Innenstadt sind zwei Supermärkte der Betreiber EDEKA und PENNY. Der Kattenvenner Straße stadtauswärts folgend, jedoch nicht mehr als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, befindet sich zudem eine Discountfiliale des Betreibers ALDI.

---

Magnetbetriebe  
(Nahversorgung)

**Abb. 41: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen**

Quelle: eigene Fotos

Die beiden Märkte von PENNY und EDEKA verfügen entsprechend ihrer Versorgungsfunktion über eine ausreichend wettbewerbsfähige Betriebsanlage, wenngleich sich im Zuge etwaig notwendiger Marktanpassungen hier mittelfristig ein Anpassungsbedarf zur Modernisierung bzw. Erweiterung ergeben kann.

---

PENNY, EDEKA

Im Bereich Schuhe existiert in der Gemeinde Ladbergen lediglich ein inhabergeführter Anbieter.

---

Anbieter Schuhe

**Abb. 42: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe**

Quelle: eigenes Foto

Im Bereich Textilien sind ebenfalls einige kleinteilige, inhabergeführte Modegeschäfte im Ortskern vorhanden.

Anbieter Textilien

**Abb. 43: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textil**

Quelle: eigene Fotos

#### KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden.
- Angesichts der örtlichen Siedlungsstruktur kann die Versorgungsausstattung und städtebauliche Ausgangssituation als stabil bezeichnet werden.

Fazit

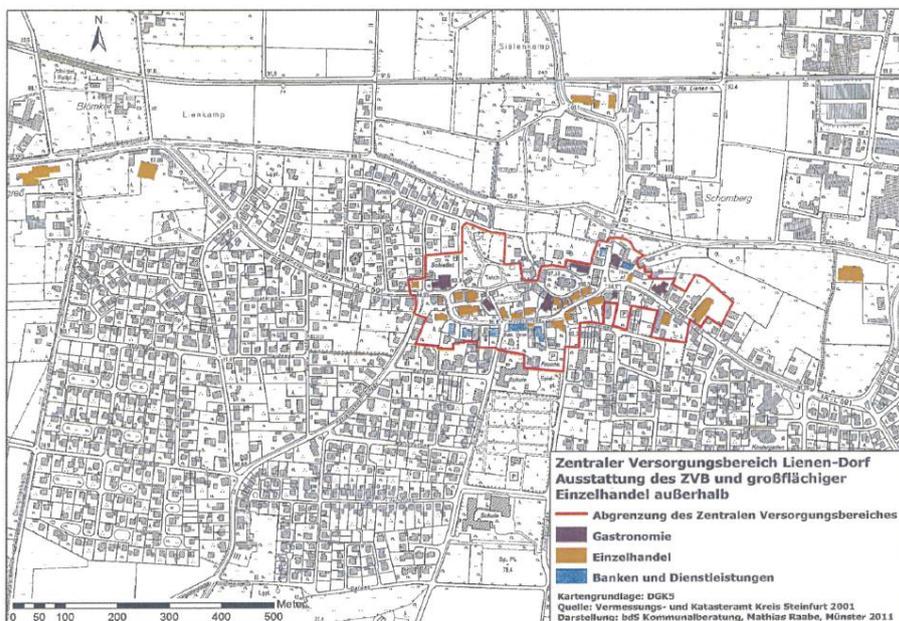
#### 5.1.3 ZVB Lienen-Dorf

Der zentrale Versorgungsbereich Lienen-Dorf erstreckt sich vom Kreuzungsbereich Lengericher Straße / Kattenvenner Straße im Westen über die Hauptstraße hinweg in östliche Richtung bis auf Höhe des K+K-Marktes an der Iburger Straße. Er schließt im Norden sowohl die Kirche

Räumliche Ausdehnung

als auch die Parkanlage im Bereich Parkstraße / Diekesdamm mit in die Abgrenzung ein.

**Abb. 44: Räumliche Abgrenzung – ZVB Lienen-Dorf**



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lienen, 2011

Der gewachsene Ortskern von Lienen übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Angesichts der Ortsgröße ist mit den einzelnen inhabergeführten Fachgeschäften innerhalb des Ortskerns ein relativ vielfältiges Angebot der übrigen Branchen und Sortimente vorzufinden (z. B. Schreibwaren, Geschenkartikel, Optik / Schmuck, Blumen, Betten & Wäsche). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Dienstleistungsangebote (z. B. Banken, Friseur & Kosmetik), Gastronomie sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Gemeindeverwaltung, Kirche, Jugendtreff).

Trotz der Durchfahrtsituation verfügt der Ortskern mit seiner historischen Gebäudesubstanz sowie der Gestaltung der Grünflächenbereiche über ein städtebaulich insgesamt attraktives Erscheinungsbild und damit über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Städtebauliche  
Qualitäten

Abb. 45: Fotos ZVB Lienen-Dorf



Quelle: eigene Fotos

Wesentlicher Magnetbetrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist der Supermarkt K+K, aber auch die größeren inhabergeführten Fachgeschäfte bzw. das Ladenhandwerk tragen zu einer gewissen Frequenz innerhalb des Ortskerns bei.

Magnetbetriebe  
(Nahversorgung)

Abb. 46: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigenes Foto

Der Supermarkt des Betreibers K+K verfügt über eine moderne und leistungsfähige Betriebsstätte, die im Rahmen eines Neubaus vor einigen Jahren erweitert und modernisiert werden konnte. Zudem besteht das Angebot im projektrelevanten Bereich aus weiteren kleinteiligen Anbietern, wie z. B. Bäckereien, Apotheken.

K+K

Im Bereich Schuhe existieren ein inhabergeführtes Schuhhaus (SCHUHHAUS BUSIEK) sowie ein Anbieter für Schuhe & Orthopädie (ROTTMANN).

Anbieter Schuhe

**Abb. 47: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe**

Quelle: eigene Fotos

Im Bereich Textilien sind keine eigenständigen Angebotsstrukturen vorzufinden.

Anbieter Textilien

#### KURZBEURTEILUNG

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches finden sich neben den Angeboten der Nahversorgung inhabergeführte Fachgeschäfte unterschiedlicher Branchen. Das Ortszentrum kann seiner zugetragenen Funktion der Grundversorgung damit gerecht werden.
- Auch aufgrund des ansprechenden Erscheinungsbildes kann die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden.

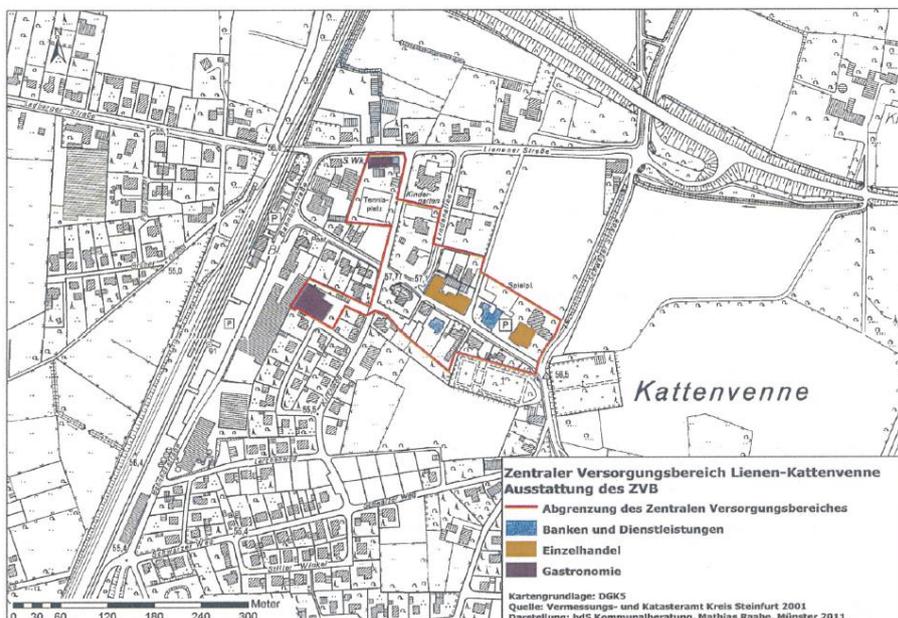
Fazit

#### 5.1.4 ZVB Lienen-Kattenvenne

Die Ortslage Kattenvenne stellt den zweiten zentralen Versorgungsbereich innerhalb der Gemeinde Lienen dar. Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen die östliche Hälfte der Buchentorstraße einschließlich der Kirche und des Tennisplatzes.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 48: Räumliche Abgrenzung – ZVB Lienen-Kattenvenne



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lienen 2011

Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch seine dörflich-kleinteiligen Strukturen aus. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz beschränkt sich auf wenige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt und wird erweitert durch einzelne Dienstleistungen, wie z. B. zwei Bankfilialen.

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

Abb. 49: Fotos ZVB Lienen-Kattenvenne



Quelle: eigene Fotos

Als wesentlicher Anbieter innerhalb des Dorfkerns fungiert der örtliche Lebensmittelladen NAH & FRISCH, der die Grundversorgung der Kattenvenner Einwohner sicherstellt. Ergänzt wird dieses Angebot um ein Obst- und Gemüsegeschäft, einen Bäckereibetrieb sowie eine Apotheke.

Im Bereich Textilien sowie Schuhe sind keine eigenständigen Angebotsstrukturen vorzufinden.

Magnetbetriebe  
(Nahversorgung)

**KURZBEURTEILUNG**

- Der zentrale Versorgungsbereich Lienen-Kattenvenne entfaltet aufgrund seiner geringen Besatzdichte zwar keine größere Ausstrahlungskraft über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, sichert mit seinen grundlegenden Angebotsstrukturen jedoch die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung.
- Angesichts der örtlichen Siedlungsstruktur kann die Versorgungsausstattung und städtebauliche Ausgangssituation derzeit als stabil bezeichnet werden.

**5.1.5 Vermutungsraum ZVB Tecklenburg**

Der Bereich des Vermutungsraums ZVB der Stadt Tecklenburg erstreckt sich etwa vom Kreuzungsbereich Pagenstraße, Ecke Lengericher Straße einschließlich des Bereichs „An der Post“ entlang der Landrat-Schultz-Straße bis zum Markt.

Räumliche Ausdehnung

**Abb. 50: Räumliche Abgrenzung – Vermutungsraum ZVB Tecklenburg**

Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Das Angebot innerhalb des Ortskerns konzentriert sich auf den periodischen Bedarfsdeckungsbereich mit ergänzenden Angeboten in der mit-

Nutzungsstrukturen;  
Einzelhandelsbesatz

telfristigen Bedarfsgruppe. Wesentlicher Magnetbetrieb ist hier ein kleiner REWE NAHKAUF. Der weitere, kleinteilige Einzelhandelsbesatz ist fast ausschließlich auf den Tagestourismus ausgerichtet. Ergänzende Dienstleistungs- sowie insbesondere Gastronomieangebote runden zudem das Angebot ab.

Der Ortskern ist aufgrund der gut erhaltenen mittelalterlichen Bausubstanz (Fachwerk) durch eine hohe städtebauliche Qualität geprägt. Insbesondere der Kernbereich weist aufgrund historischer Bebauungsstrukturen sowie einzelner Platzlösungen mit Außengastronomie (insb. im Bereich „Markt“) hohe Verweil- und Aufenthaltsqualitäten auf.

Städtebauliche  
Qualitäten

**Abb. 51: Fotos Vermutungsraum ZVB Tecklenburg**



Quelle: eigene Fotos

Größter Anbieter mit Projektbezug ist ein kleiner NAHKAUF-Markt am östlichen Ortskernrand in erhöhter topographischer Lage, der die Grundversorgung der örtlichen Wohnbevölkerung sicherstellt. Ergänzt wird das Angebot durch Ladenhandwerksbetriebe o. ä.

Magnetbetriebe

**Abb. 52: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Nahversorgung**



Quelle: eigenes Foto

Im Sortiment Schuhe existiert in der Gemeinde Tecklenburg mit dem Schuhhaus WINKLER lediglich ein inhabergeführter Anbieter.

Anbieter Schuhe

**Abb. 53: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe**

Quelle: eigenes Foto

Im Bereich Textilien sind indes mehrere kleinteilige, inhabergeführte Modengeschäfte im Ortskern vorhanden, z. T. bieten diese Textilien jedoch nur als Teilsortiment an.

Anbieter Textilien

**Abb. 54: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textil**

Quelle: eigene Fotos

#### KURZBEURTEILUNG

- Der Ortskern weist aufgrund der geringen Besatzdichte bzw. des begrenzten Angebots nur einen mäßigen Zentrencharakter als Einzelhandelsstandort auf.
- Aufgrund der Fokussierung auf den (Tages-)Tourismus und den hierauf ausgerichteten Angebotsstrukturen (insb. im Gastronomiebereich) sowie wegen des attraktiven städtebaulichen Rahmens besteht dennoch eine stabile städtebauliche Ausgangssituation.

Fazit

## 5.2 Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsraum

Im Sinne einer dezentralen und wohngebietsorientierten Versorgung gemäß den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lengerich (Westf.) werden die untersuchungsrelevanten Sortimente nicht ausschließlich nur innerhalb genannter zentraler Versorgungsbereiche vorgehalten. Vielmehr existieren daneben weitere Angebotsstandorte der Nahversorgung, die die dezentrale Versorgung in den Wohngebieten sicherstellen.

Standorte der  
Nahversorgung  
in Lengerich

Da die bestehenden Nahversorgungsstandorte teilweise erhebliche Unterschiede in der Qualität der städtebaulichen Integration sowie bezüglich ihrer versorgungsstrukturellen Bedeutung aufweisen, erfolgt eine Zuordnung der einzelnen Standorte in nachfolgende Standortkategorien mit spezifischen Zielvorstellungen:

Ausdifferenzierung

- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung
- Bestandsstandorte der Nahversorgung

Während die Entwicklungsstandorte aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Standortlage sowie wegen der damit einhergehenden Versorgungsfunktion im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung als schützenswert erachtet worden und zudem einer weiteren Entwicklung grundsätzlich zugänglich sind, unterliegen die Bestandsstandorte dem Bestandsschutz, denen somit keine weitergehende Entwicklungsfunktion zugeordnet worden ist.<sup>23</sup>

Zielvorstellungen

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind für die Stadt Lengerich (Westf.) nachfolgende Entwicklungsstandorte der Nahversorgung<sup>24</sup> zu benennen:

Entwicklungsstandorte  
der Nahversorgung

- NETTO, Bergstraße (ehemals PLUS)
- REWE, Wielandstraße (ehemals EXTRA)
- PENNY, Ringeler Straße
- ALDI, Tecklenburger Straße

Hinzu kommt noch der Entwicklungsstandort an der Lienener Straße. Bereits im Einzelhandelskonzept aus 2007 ist diesem Standort eine Entwicklungsfunktion zugeordnet worden. Mittlerweile hat sich an diesem Standort eine NETTO-Discountfiliale etabliert.

<sup>23</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lengerich, 2007; S. 46

<sup>24</sup> Der EDEKA-Standort an der Lienener Straße ist zwischenzeitlich aufgegeben worden.

Abb. 55: Entwicklungsstandorte der Nahversorgung



Quelle: eigene Fotos

Die vorgenannten Märkte verfügen über grundsätzlich moderne Betriebsanlagen mit ausreichenden Flächendimensionierungen sowie eigenen Stellplatzanlagen. Einzig der ALDI an der Tecklenburger Straße verfügt aktuell noch über eine nicht marktgerechte Betriebsanlage. Allerdings laufen derzeit am Standort bauliche Maßnahmen zur Modernisierung der Filiale durch Neubau mit erweiterter Verkaufsflächendimensionierung.<sup>25</sup>

Zudem sind in der Stadt Lengerich (Westf.) neben dem Planstandort des ALDI-Marktes an der Straße In den Rietboken folgende Bestandsstandorte der Nahversorgung zu benennen:

- KAUFLAND, Ringeler Straße
- LIDL, Bodelschwinghstraße

Bestandsstandorte  
der Nahversorgung

<sup>25</sup> Die erweiterte Verkaufsflächendimensionierung des ALDI hat bei den nachfolgenden Berechnungen bereits Berücksichtigung gefunden.

Abb. 56: Bestandsstandorte der Nahversorgung



Quelle: eigene Fotos

### 5.3 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum - Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sowie den vorgenannten Standorten der Nahversorgung werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen auch an sonstigen Wettbewerbsstandorten vorgehalten, die aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Auch wenn sie somit außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, sind sie schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hierzu zählt z. B. der NAH&FRISCH-Markt an der Straße An der Breede, der in wohngebietsintegrierter Lage eine Versorgungsfunktion ausschließlich für seinen fußläufigen Nahbereich bzw. die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere übernimmt

Abb. 57: NAH&amp;FRISCH, Lengerich



Quelle: eigenes Foto

In der südwestlich angrenzenden Nachbargemeinde Ladbergen befindet sich angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich eine weitere Discountfiliale des Betreibers ALDI. Der Markt übernimmt eine wesentliche

---

Sonstige Anbieter in  
siedlungsintegrierten  
Streulagen

---

NAH&FRISCH,  
Lengerich

---

ALDI,  
Ladbergen

Versorgungsfunktion für die Gemeinde, wenngleich er als Ergänzungsbereich mit der Funktionszuweisung „großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt“ eingeordnet und damit nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde ist.

**Abb. 58: ALDI, Ladbergen**



Quelle: eigenes Foto

In der östlich angrenzenden Gemeinde Lienen wird die Nahversorgung neben dem K+K-Markt im Ortskern durch die beiden Anbieter ALDI und EDEKA ergänzt, die sich in leistungsfähigen Betriebsanlagen positionieren.

ALDI, EDEKA  
Lienen

**Abb. 59: ALDI & EDEKA, Lienen**



Quelle: eigene Fotos

Neben den genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in kleineren Lebensmittelgeschäften, Ladenhandwerksbetrieben sowie sonstigen Fachgeschäften vorgehalten.

Sonstige Anbieter

## 5.4 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum – Textilien & Schuhe

Die beiden zentrenrelevanten Sortimente Textilien und Schuhe, die für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und für eine starke und intakte Zentrenbildung bedeutsam sind, werden innerhalb des Untersuchungsraumes fast ausschließlich innerhalb der Zentren und Ortskerne angeboten. Dennoch finden sich auch hier einzelne Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wie z. B. Schuhhaus FIEGENBAUM bzw. Schuhe EICKHOLT oder aber bei Textilien UNIKAT bzw. ZEITLOS<sup>26</sup>

**Abb. 60: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textilien & Schuhe**



Quelle: eigene Fotos

## 5.5 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch mehrere auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Vollversorgermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten als auch kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

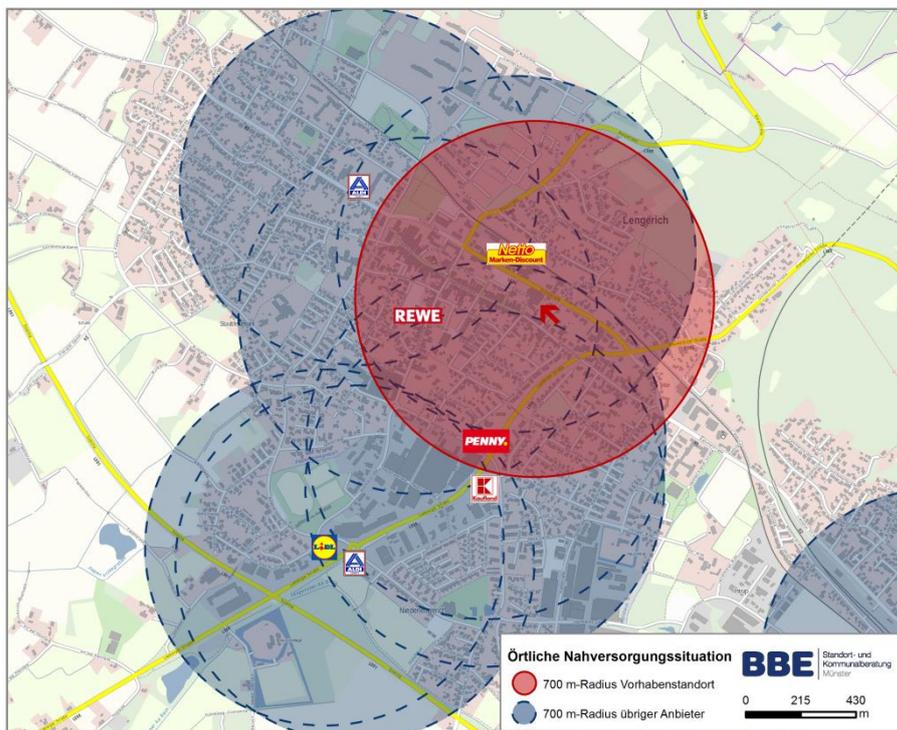
Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung innerhalb der Kernstadt entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius<sup>27</sup> gezogen worden.

Fußläufige  
Erreichbarkeit

<sup>26</sup> Wenn auch nur als Teilsortiment sowie als Second-Hand-Ware

<sup>27</sup> Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Abb. 61: Nahversorgungssituation in der Stadt Lengerich (Westf.)



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Es besteht in der Kernstadt Lengerich (Westf.) insgesamt eine gute räumliche Versorgung, wenngleich sich die Angebotsstätten hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Den örtlichen Gegebenheiten ist im Einzelhandelskonzept durch die Ableitung räumlich-funktionaler Standortkategorien Rechnung getragen worden.

Die Nahversorgung im Innenstadtbereich übernehmen derzeit der K+K-Markt, der durch das Planvorhaben ersetzt werden soll, sowie die beiden Anbieter REWE und NETTO. Für die Innenstadt sowie die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ist damit eine gute Versorgungssituation gegeben, zumal weitere Anbieter außerhalb der Innenstadt als Einkaufsalternative existieren.

Gute räumliche  
Verteilung

Nahversorgung im  
Innenstadtbereich

## 6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

### 6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

---

Gravitationsmodell

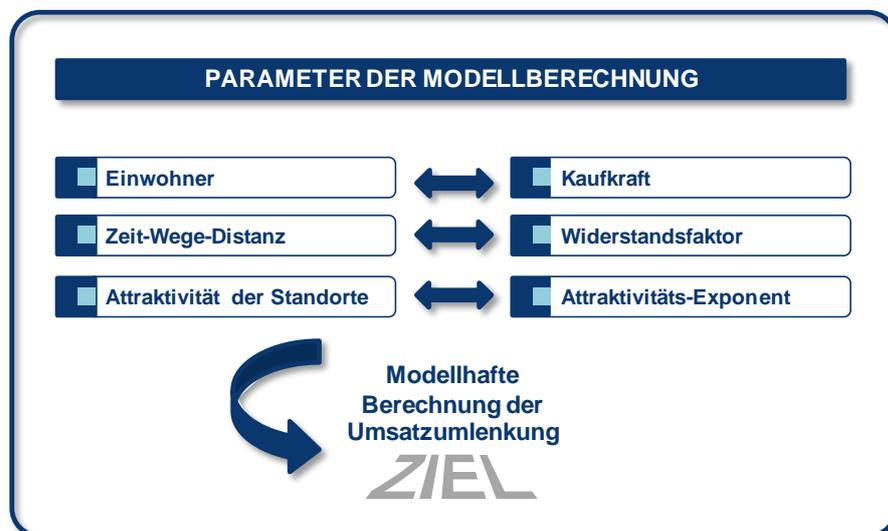
---

Absatzwirtschaftliche  
Umverteilung

---

Modellparameter

Abb. 62: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung<sup>28</sup> vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

## 6.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das

Neue Verflechtungen

<sup>28</sup> Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

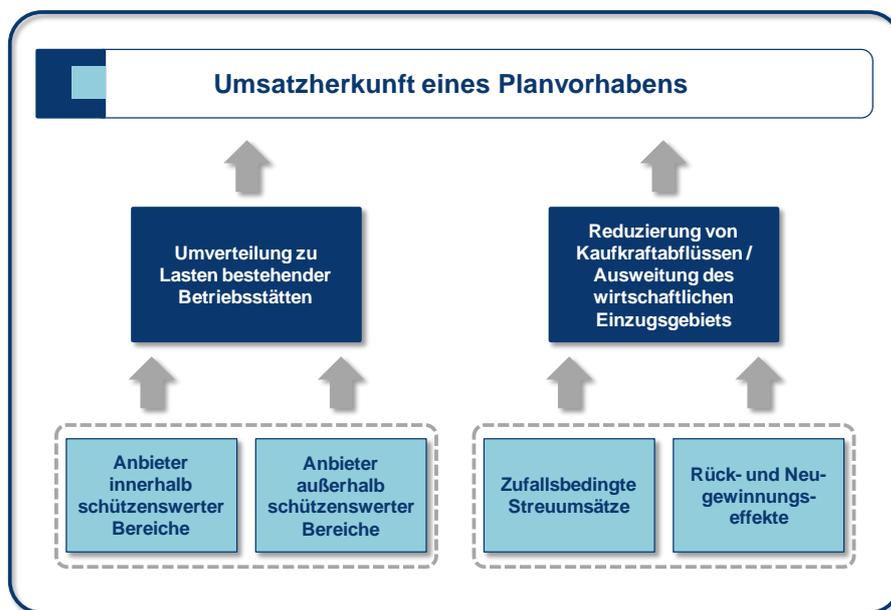
vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Streuumsätze

Abb. 63: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungszusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

### 6.3 Exkurs: Randsortimente bei Nahversorgung

Neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll im Nachfolgenden die Struktur und Beschaffenheit der Randsortimente beim geplanten Verbrauchermarkt näher betrachtet werden.

Sowohl Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment als auch Discountmärkte weisen einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf. Das Kernsortiment beinhaltet nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung

Der Bereich Non Food I umfasst die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet.

In der Abbildung 12 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente im Saldo quantifiziert worden. Die dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist im Saldo auf maximal 164.000 € zu beziffern.

Bei den Randsortimenten ist somit die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass aufgrund wechselnder Sortimente oder teilweise geringfügiger Teilsortimente keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden können und somit keine Zuordnung der Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden kann. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsfächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer

---

Differenzierung nach  
Warenbereichen /  
-gruppen

---

Randsortimente

---

Keine Differenzierung  
möglich

wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

## 6.4 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar<sup>29</sup>, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

<sup>29</sup> Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

Abb. 64: Umlenkungswirkungen<sup>30</sup> - Nahversorgung

Nahversorgung

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)							
Hauptzentrum Lengerich	20	1.650	7.000	---	---	---	---
Entwicklungsstandort Nahversorgung	12	5.550	24.400	1.821	7,5%	1.742	7,1%
Bestandsstandort Nahversorgung	5	4.550	25.650	870	3,4%	833	3,2%
integrierte Streulage Lengerich	17	950	4.300	---	---	---	---
nicht integrierte Lage Lengerich	6	500	1.800	---	---	---	---
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)							
Hauptzentrum Ladbergen	12	2.500	9.850	125	1,3%	120	1,2%
ZVB Lienen-Dorf	7	1.650	5.400	68	1,3%	65	1,2%
ZVB Lienen-Kattenvenne	5	450	1.800	---	---	---	---
Vermutungsraum ZVB Tecklenburg	4	450	2.200	---	---	---	---
sonstige Lagen Untersuchungsraum	9	2.750	13.850	196	1,4%	188	1,4%
Streuumsätze	---	---	---	344		329	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

\*\* ohne K+K; inkl. ALDI-Erweiterung (ohne GM)

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

Streuumsätze

Auch für die weiteren geplanten Sortimente (Schuhe, Textilien) werden analog der obigen Vorgehensweise die Umverteilungseffekte gegenüber den Beständen ermittelt.

<sup>30</sup> Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 2.4 sowie 6.3)

Abb. 65: Umlenkungswirkungen - Schuhe<sup>31</sup>

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Hauptzentrum Lengerich	177	11,8%	154	10,3%
integrierte Streulage Lengerich	124	16,8%	109	14,7%
nicht integrierte Lage Lengerich	---*	---*	---*	---*
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)				
Hauptzentrum Ladbergen	---*	---*	---*	---*
ZVB Lienen-Dorf	---*	---*	---*	---*
ZVB Lienen-Kattenvenne	---*	---*	---*	---*
Vermutungsraum ZVB Tecklenburg	---*	---*	---*	---*
sonstige Lagen Untersuchungsraum	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	40		35	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 66: Umlenkungswirkungen - Textilien<sup>32</sup>

Standort	Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)				
Hauptzentrum Lengerich	516	6,0%	452	5,2%
integrierte Streulage Lengerich	---*	---*	---*	---*
nicht integrierte Lage Lengerich	---*	---*	---*	---*
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)				
Hauptzentrum Ladbergen	---*	---*	---*	---*
ZVB Lienen-Dorf	---*	---*	---*	---*
ZVB Lienen-Kattenvenne	---*	---*	---*	---*
Vermutungsraum ZVB Tecklenburg	---*	---*	---*	---*
sonstige Lagen Untersuchungsraum	---*	---*	---*	---*
Streuumsätze	74		64	

\* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

<sup>31</sup> Da innerhalb der einzelnen Lagen weniger als 3 Betriebsstätten vorzufinden sind, erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung der Bestandsstrukturen (VKF, Umsatzleistung).

<sup>32</sup> Da innerhalb der einzelnen Lagen weniger als 3 Betriebsstätten vorzufinden sind, erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Ausweisung der Bestandsstrukturen (VKF, Umsatzleistung).

## 7 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten städtebaulichen Umlenkungswirkungen im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

### 7.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen bzw. zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab 10%-  
Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie<sup>33</sup> zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.<sup>34</sup> Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.<sup>35</sup> In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“

Rechtsprechung

<sup>33</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>34</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>35</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.<sup>36</sup>

---

Städtebauliche  
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrumschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

---

Zentrumschädlichkeit

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgeabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

---

Modellparameter

- Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative

---

<sup>36</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein<sup>37</sup>:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtiger Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

---

Funktionsstörung

---

Vorschädigungen

---

Betroffene Magnetbetriebe

---

Umschlagen der Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

---

<sup>37</sup> BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbeiriche und entziehen sich einer Abwägung.

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der hier vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

---

Prüfungsrelevante  
Spannbreite

## 7.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

---

Umschlagen der  
Auswirkungen

### 7.2.1 Nahversorgung

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist für die Nahversorgung Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Neupositionierung des Verbrauchermarktes führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten unterhalb der Meßbarkeitsschwelle von 50 T€. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ lassen sich, wie angeführt, nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal es sich hierbei um Wettbewerb innerhalb derselben Standortkategorie handelt und etwaige Beeinträchtigungen rein wettbewerblicher Art sind.

---

Hauptzentrum

Vielmehr handelt es sich bei der geplanten Neupositionierung eines modernen, leistungsfähigen Verbrauchermarktes als Ersatz für den im MARKT-KARREE ansässigen Anbieter um eine deutliche Stärkung und (Weiter-)Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen und damit auch des gesamten östlichen Innenstadtbereichs.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den Entwicklungsstandorten der Nahversorgung finden sich in einer maximalen Größenordnung von 7,5 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen

---

Entwicklungsstandorte  
der Nahversorgung

damit unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, jedoch oberhalb von 7 %.

Absatzwirtschaftlich betroffen sind bedingt durch die räumliche Nähe insbesondere der systemgleiche Anbieter REWE sowie der benachbarte NETTO-Discountmarkt. Für diese beiden räumlich nächstliegenden Märkte sind Umsatzumverteilungen oberhalb der Schwellenwerte möglich, so dass der Marktaustritt eines Anbieters zumindest mittel- bis langfristig nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Gemäß der kommunalen Zentrenhierarchie<sup>38</sup> handelt es sich hierbei allerdings um Auswirkungen auf eine Standortkategorie von nachrangiger städtebaulicher Bedeutung. Da zudem eine wesentliche Verschlechterung der flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Nahversorgung nicht zu erwarten ist (siehe Kap. 5.5), sind die hier ausgewiesenen Auswirkungen städtebaulich abwägbar.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den Bestandsstandorten der Nahversorgung belaufen sich auf eine Größenordnung von maximal 3,4 %. Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier im Besonderen der örtliche KAUFLAND-Verbrauchermarkt.

Bestandsstandorte  
Nahversorgung

Gemäß den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes trägt diese Standortkategorie aufgrund der Standortlage jedoch nur bedingt zur wohnungsnahen Versorgung bei, so dass dieser im Rahmen der „räumlich-funktionalen Arbeitsteilung“ der einzelnen Standortbereiche nur eine nachrangige Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen hat. Etwaige Beeinträchtigungen sind rein wettbewerblicher Art und damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich. Zentrenschädliche bzw. negative städtebauliche Folgewirkungen sind auszuschließen.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen (integriert, nicht integriert) belaufen sich mit einer Größenordnung unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die Umsatzumverteilungen gegenüber den weiteren zentralen Versorgungsbereichen sowie den sonstigen Standortlagen im Untersuchungsraum belaufen sich, sofern überhaupt messbar, auf maximal 1,4 % der Bestandsumsätze. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Umverteilungen sind negative Auswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Magnetbetriebe und damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die sonstigen Standorte der Nahversorgung nicht abzuleiten.

Sonstige Standortlagen  
in Lengerich

Standortlagen im  
Untersuchungsraum

<sup>38</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich, 2007; S. 47

## 7.2.2 Schuhe

Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist für das Sortiment „Schuhe“ Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von bis zu 11,8 % und liegen damit oberhalb definierter Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Die Höhe der Umsatzumverteilungen ergibt sich neben einer geringfügigen Flächenerweiterung insbesondere aufgrund der Neupositionierung des Schuhfachmarktes innerhalb einer modernen Gemeinschaftsanlage mit weiteren leistungsfähigen Anbietern.

Hauptzentrum

Da es sich allerdings um Wettbewerb innerhalb derselben Standortkategorie handelt, sind etwaige Beeinträchtigungen rein wettbewerblicher Art. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Versorgungsfunktion bzw. eines Bedeutungsverlustes der Lengericher Innenstadt sind indes auszuschließen. Vielmehr dient auch dieses Vorhaben der Stärkung und Weiterentwicklung insbesondere des östlichen Innenstadtbereichs.

- Absatzwirtschaftliche Umlenkungen gegenüber den sonstigen integrierten Standortlagen belaufen sich auf rd. 16,8 % der Bestandsumsätze. Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier die nahegelegenen Schuhanbieter FIEGENBAUM und EICKHOLT in Standortlagen, die aus städtebaulicher Sicht allerdings nicht schützenswert sind.

Sonstige Standortlagen  
in Lengerich

Das Sortiment „Schuhe“ zählt zu den zentrenrelevanten Leitsortimenten. Diese prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Nicht zuletzt aufgrund ihrer Magnetfunktion tragen Anbieter u. a. mit diesem Sortimentsschwerpunkt wesentlich zur Belegung sowie Attraktivität der Innenstädte bei. Von daher sind (großflächige) Angebotsstrukturen mit Schuhen auch auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Auswirkungen gegenüber Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind städtebaulich abwägbar.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den weiteren Standortlagen im Einzugsgebiet bzw. den weiteren zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum belaufen sich auf einer Größenordnung unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

ZVB und sonstige Lagen  
im Untersuchungsraum

### 7.2.3 Textilien

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist für das Sortiment „Textilien“ folgende städtebauliche Bewertung vorzunehmen:

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber der Innenstadt finden sich in einer maximalen Größenordnung von 6,0 % der Bestandsumsätze. Damit liegen diese unterhalb definierter Schwellenwerte. Da es sich zudem auch hier um Wettbewerb innerhalb derselben Standortkategorie handelt, sind die Beeinträchtigungen wettbewerblicher Art und einer städtebaulichen Abwägung zugänglich. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht herleitbar. Vielmehr dient der geplante Textilmarkt im Zusammenspiel mit den weiteren geplanten Nutzungen der Stärkung und Weiterentwicklung des östlichen Innenstadtbereichs.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den weiteren Standortlagen im Einzugsgebiet bzw. den weiteren zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum belaufen sich auf einer Größenordnung unterhalb der definierten Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Hauptzentrum

ZVB und sonstige Lagen  
im Untersuchungsraum

#### ZWISCHENFAZIT

- Bei dem Gesamtvorhaben handelt es sich um die Etablierung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Innenstadt und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum“. Dies führt insgesamt zu einer Stärkung und (Weiter-)Entwicklung des gesamten östlichen Innenstadtbereichs.
- Bei dem Sortiment „Nahversorgung“ ist festzustellen, dass die Umlenkungseffekte i. d. R. deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten bzw. prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Einzig gegenüber einzelnen Standorten der Nahversorgung (REWE, NETTO) sind Auswirkungen oberhalb definierter Schwellenwerte möglich, wodurch ein Marktaustritt einer der Betreiber mittel- bis langfristig nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Hierbei handelt es sich allerdings um Auswirkungen auf eine Standortkategorie von nachrangiger städtebaulicher Bedeutung. Da zudem eine wesentliche Verschlechterung der flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Nahversorgung nicht zu erwarten ist, sind die hier ausgewiesenen Auswirkungen städtebaulich abwägbar.
- Bei den Sortimenten „Textil“ und „Schuhe“ können für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen im Untersuchungs-

Zwischenfazit

raum aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit abgeleitet werden.

## 8 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 7). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

### 8.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lengerich (Westf.)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lengerich (Westf.) mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Nachfolgende Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert worden<sup>39</sup>:

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereichs in Lengerich (Westf.)
- Sicherung der Nahversorgung
- Innenstadtverträgliche Fachmarktentwicklung

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebenen spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Im Grundsatz wird u. a. empfohlen, zentrenrelevante Betriebe und standortgerechte Nahversorgungseinrichtungen auf entwicklungsfähige Areale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu konzentrieren.<sup>40</sup>

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Lengerich (Westf.) ist der Standort dem Hauptzentrum zugeordnet worden. Das Gesamtvorhaben

---

Zielvorstellungen des  
Konzeptes

---

Ansiedlungsgrundsätze

---

Einordnung  
Planvorhaben

<sup>39</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich (Westf.), 2007; S. 44f

<sup>40</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lengerich (Westf.), 2007; S. 64

mit seinem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt entspricht damit der Zielvorstellung zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereichs und damit auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept mit seinen Ansiedlungsgrundsätzen.

#### ZWISCHENFAZIT

- Das Planvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Zwischenfazit

## 8.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 erfolgt. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

LEP – Sachlicher  
Teilplan

Neben dem in Ziel 3 festgelegten Beeinträchtungsverbot im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welches zentraler Prüfauftrag des vorliegenden Gutachtens ist, stellen insbesondere die Ziele 1 (Lage nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) sowie Ziel 2 (Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente nur im ZVB) wesentliche Anforderungen hinsichtlich der Standortwahl des großflächigen Einzelhandels dar.

Ziele der Landesplanung

Wie zuvor bereits angeführt, befindet sich das Planvorhaben innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs, und hier innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum“ der Stadt Lengerich (Westf.).

Ziel 1 und 2

Hinsichtlich der Beeinträchtigung auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes sei auf die Ergebnisse der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse verwiesen. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen sind nicht herleitbar, so dass grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen dürften.

Keine Beeinträchtigung  
(Ziel 3)

#### ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Zwischenfazit

## 9 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung zur Errichtung, Erweiterung und Modernisierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Neuentwicklung und Aufwertung des MARKT-KARREE innerhalb der Stadt Lengerich (Westf.). Die Untersuchungen und Bewertungen der Vorhabenplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Bei dem Gesamtvorhaben handelt es sich um die Etablierung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Innenstadt und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum“. Dies führt zu einer Stärkung und (Weiter-)Entwicklung des gesamten östlichen Innenstadtbereichs.
- Bei dem Sortiment „Nahversorgung“ ist festzustellen, dass die Umlenkungseffekte i. d. R. deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten bzw. prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lengerich (Westf.) sowie der Nachbarkommunen sind nicht herleitbar.

Einzig gegenüber einzelnen Standorten der Nahversorgung (REWE, NETTO) sind Auswirkungen oberhalb definierter Schwellenwerte feststellbar, wodurch ein Marktaustritt einer der genannten Betreiber mittel- bis langfristig nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Hierbei handelt es sich allerdings um Auswirkungen auf eine Standortkategorie von nachrangiger städtebaulicher Bedeutung und ist damit städtebaulich abwägbar.

- Bei dem Sortiment „Schuhe“ können für die schützenswerten Bereiche in der Stadt Lengerich (Westf.) sowie in den Nachbarkommunen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit abgeleitet werden.

Umsatzumverteilungen sind u. a. gegenüber den sonstigen Lagen zu erwarten. Auswirkungen gegenüber Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind allerdings städtebaulich abwägbar, zumal es sich hierbei um ein zentrenrelevantes Leitsortiment handelt, welches (bei Großflächigkeit) auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken ist.

- Bei dem Sortiment „Textil“ können ebenfalls keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit abgeleitet werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lengerich (Westf.) sowie der Nachbarkommunen sind auch hier nicht herleitbar.

Keine wesentlichen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen

Lage im ZVB

Nahversorgung

Schuhe

Textil

- Das Planvorhaben entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen und keine landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

Münster, 25.07.2016

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

## 10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise .....	5
Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region .....	6
Abb. 3: Lage im Raum.....	7
Abb. 4: Fotos Standortumfeld.....	8
Abb. 5: Regionalplan .....	9
Abb. 6: Einordnung des Planstandorts in das Konzept .....	10
Abb. 7: Fotos Planstandort.....	11
Abb. 8: Illustration des geplanten MARKT-KARREE .....	11
Abb. 9: Anlageplan .....	12
Abb. 10: Stellplatzanlage Obergeschoss .....	13
Abb. 11: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens – Nahversorgung.....	14
Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung „im Saldo“ – Nahversorgung.....	16
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung der geplanten Bäckerei .....	16
Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens – Schuhe .....	17
Abb. 15: Absatzwirtschaftliche Leistung „im Saldo“ – Schuhe .....	17
Abb. 16: Absatzwirtschaftliche Leistung „Mehr-Umsatz“ – Schuhe.....	18
Abb. 17: Absatzwirtschaftliche Leistung des Textilfachmarktes .....	18
Abb. 18: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	19
Abb. 19: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	22
Abb. 20: 10-Min-Fahrzeitisochrone .....	23
Abb. 21: Radiale Abgrenzung (r=5 km) betreibergleicher Märkte (Nahversorgung) .....	24
Abb. 22: Wettbewerbsstrukturen im Umland - Nahversorgung .....	25
Abb. 23: Wettbewerbsstrukturen im Umland – Textil.....	25
Abb. 24: Wettbewerbsstrukturen im Umland – Schuhe .....	26
Abb. 25: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets .....	27
Abb. 26: Einkaufsverflechtungen .....	28

Abb. 27: Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	29
Abb. 28: ZVB im Untersuchungsraum.....	31
Abb. 29: Verbrauchsausgaben Nahversorgung im Bundesdurchschnitt.....	32
Abb. 30: Verbrauchsausgaben Schuhe und Textilien im Bundesdurchschnitt.....	32
Abb. 31: Regionales Kaufkraftniveau.....	33
Abb. 32: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial Nahversorgung.....	34
Abb. 33: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial Schuhe / Textilien.....	34
Abb. 35: Fotos Hauptzentrum (ZVB) Lengerich.....	37
Abb. 36: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen.....	38
Abb. 37: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe .....	38
Abb. 38: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textil .....	39
Abb. 42: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe.....	42
Abb. 43: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textil .....	42
Abb. 47: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe.....	45
Abb. 53: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Schuhe.....	49
Abb. 54: Beispiel für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textil .....	49
Abb. 60: Beispiele für untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen – Textilien & Schuhe .....	54
Abb. 61: Nahversorgungssituation in der Stadt Lengerich (Westf.).....	55
Abb. 62: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	57
Abb. 63: Umsatzquellen von Planvorhaben.....	58
Abb. 64: Umlenkungswirkungen - Nahversorgung .....	61
Abb. 65: Umlenkungswirkungen - Schuhe.....	62
Abb. 66: Umlenkungswirkungen - Textilien.....	62