

# Gut- achten

05/2023

**Verträglichkeitsanalyse für die geplante  
Ansiedlung/Erweiterung von  
Einzelhandelsbetrieben  
in Saerbeck, Industriestraße  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826,  
Hauptsitz: Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Saerbeck**  
Ferrières-Str. 11  
48369 Saerbeck

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M. Sc. Mathias Tetzlaff  
Dr. Fabian Schubert**

Dortmund, 24.05.2023

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

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>9</b>
3.1	Makrostandort	9
3.2	Mikrostandort	10
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>12</b>
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.2	Angebotsanalyse	16
4.3	Nachfrageanalyse	20
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	22
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	28
<b>5</b>	<b>Vorhabendaten</b>	<b>30</b>
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	30
5.2	Umsatz der Bestandobjekte	32
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	34
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>41</b>
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmen-vorgaben (EHK Saerbeck 2020 bzw. Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023)	41
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	46
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	51
6.3.1	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	52
6.3.1	Sortimentsbereich Drogeriewaren	55
6.3.1	Sortimentsbereich Bekleidung	58
6.3.2	Sortimentsbereich Schuhe	60
6.3.3	Verträgliches Flächenprogramm des Planvorhabens	63
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	65
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>67</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# Ausgangssituation und Zielsetzung

In Saerbeck ist die Verlagerung und Erweiterung des bereits aktuell im ZVB befindlichen Lebensmitteldiscounters ALDI Nord sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts ROSSMANN und eines weiteren Fachmarktes geplant. Darüber hinaus soll auch die Verkaufsfläche des ebenfalls im ZVB befindlichen Lebensmittelvollsortimenters K+K erweitert werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Industriestraße in städtebaulich integrierter Lage und liegt gemäß der Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck - Fokus ZVB Saerbeck 2023<sup>1</sup> innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck.

Konkret werden von Stadt + Handel die nachfolgenden Vorhabenbestandteile geprüft. Diese Verkaufsflächen dienen dabei als Eingangsgrößen für die weiteren Untersuchungen.

- Erweiterung und Verlagerung ALDI Nord-Markt von aktuell 700 m<sup>2</sup> auf 1.055 m<sup>2</sup> GVKF,
- Erweiterung K+K-Markt von aktuell 978 m<sup>2</sup> auf 1.678 m<sup>2</sup> GVKF (jeweils inkl. 50 m<sup>2</sup> Backshop),
- Ansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriefachmarktes mit 700 m<sup>2</sup> GVKF,
- Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes für Getränke oder Bekleidung oder Schuhe/Lederwaren mit 700 m<sup>2</sup> GVKF. Gegebenenfalls kommt auch eine Verlagerung der bereits im ZVB Saerbeck angesiedelten Postenbörse in das Gebäude des „weiteren Fachmarktes“ in Betracht.

Bei dem Planvorhaben K+K und ALDI Nord handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zur Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 bzw. zum Einzelhandelskonzept Saerbeck 2020<sup>2</sup> sowie zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) zu prüfen.

Als Grundlage für das Planverfahren werden folgende Punkte bewertet:

---

<sup>1</sup> Entwurfsfassung (20.04.2023), nachfolgend abgekürzt als **Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023**.

<sup>2</sup> Im Folgenden als **EHK Saerbeck 2020** bezeichnet.

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 bzw. das EHK Saerbeck 2020.

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

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

### **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP NRW 2019.

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

## Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die nachfolgenden gem. Sortimentsliste für die Gemeinde Saerbeck nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimentsbereiche (vgl. EHK Saerbeck 2020, S. 64) als untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel<sup>3</sup>,
- Drogeriewaren,
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)<sup>4</sup>,
- Schuhe/Lederwaren<sup>5</sup>.

Die Sortimente der Postenbörse werden sich bei der möglicherweise erfolgenden Verlagerung voraussichtlich nur geringfügig verändern. Zudem handelt es sich um einen Sonderpostenmarkt mit saisonal und auch wöchentlich schwankenden Angeboten. Die Sortimente der Postenbörse werden daher nachfolgend nicht vertiefend untersucht. Dennoch findet im Folgenden eine verbal-argumentative Würdigung der mit einer potenziellen Verlagerung der Postenbörse einhergehenden Effekte statt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im März 2023 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Inkl. Getränke und Reformwaren. Nachfolgend als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

<sup>4</sup> Im Folgenden als Sortiment **Bekleidung** bezeichnet.

<sup>5</sup> Im Folgenden als Sortiment **Schuhe** bezeichnet.

<sup>6</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

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

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

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>7</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

### **Umgang mit der Erweiterung des ALDI Nord und des K+K-Lebensmittelmarktes**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>8</sup>. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz der durch die Erweiterungen neu strukturierten Betriebe, welche durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultieren, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch die bestehenden Märkte möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (eigene Berechnung) für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2022 und des Landesamtes für Statistik Nordrhein-Westfalen 2022<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

<sup>8</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

<sup>9</sup> Landesamt für Statistik Nordrhein-Westfalen. Im Folgenden als **IT NRW 2022** bezeichnet.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2019.

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

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>10</sup> in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl

---

<sup>10</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

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

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form von mehreren Erweiterungen bzw. Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens in vier Jahren zu rechnen (Ende 2027). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) sind gemäß der Prognose des IT. NRW 2022 in den meisten Kommunen des Untersuchungsraumes<sup>11</sup> (Ausnahme Emsdetten (- rd. 0,3 %), Ibbenbüren (- rd. 0,2 %) und Saerbeck (- rd. 0,6 %)) Bevölkerungszuwächse zu erwarten. Für Saerbeck ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten neuen Wohngebiete eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 6,4 %).

Für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren** wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2027 prognostiziert

---

<sup>11</sup> Greven (+ rd. 1,1 %), Hörstel (+ rd. 1,4 %), Ladbergen (+ rd. 2,7 %), Tecklenburg (+ rd. 1,3 %).

(+ 4,0 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 sowie der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- im Zuge der COVID-Pandemie kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020); mit dem derzeitigen Abflachen der COVID-Pandemie ist ein Rückgang der Mehrumsätze abzusehen;
- die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Lebensmittelpreise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Dies kommt insbesondere den Lebensmitteldiscountern zugute. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten);
- im Zuge der COVID-Pandemie tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (insbesondere während der COVID-bedingten Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020); mit der Öffnung der gastronomischen Einrichtungen flacht das Ausgabevolumen tendenziell wieder ab.
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2027) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen.

Um den **Online-Anteil** der **Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe** in der vorliegenden Untersuchung zu berücksichtigen, wurde der Analyse der Online Monitor 2021 der HDE sowie der IfH Köln zugrunde gelegt. Die Basis für die Analyse der aktuellen Nachfragesituation bilden die Werte des Online-Anteils am Gesamtmarkt aus dem Jahr 2020. Für den Prognosehorizont 2027 erfolgt eine eigene Hochrechnung auf Grundlage des Anstiegs vom Jahr 2019 auf das Jahr 2020. Der sehr starke Anstieg des Online-Anteils von rd. 15,4 % in den Sortimentsbereichen Bekleidung sowie Schuhe ist insbesondere durch die Corona-Pandemie sowie das dadurch veränderte Konsum-Verhalten zu begründen. Für die folgenden Jahre bis zum Prognosejahr 2027 ist aus fachgutachterlicher Sicht eine deutliche Abflachung der Entwicklung des Online-Anteils in den einzelnen Branchen zu erwarten. Im Sinne der Worst-Case-Ansatzes wird nachfolgend dennoch der sehr starke Anstieg des Online-Anteils von rd. 15,4 % in den Sortimentsbereichen Bekleidung sowie Schuhe angenommen.

Neben den zu erwartenden Einwohnerentwicklungen werden im vorliegenden Gutachten i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2027 die prognostizierten positiven Kaufkraftzuwächse der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren nicht berücksichtigt. Die prognostizierten negativen Entwicklungen der Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes dagegen beachtet.

Zudem werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>12</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

<sup>12</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3

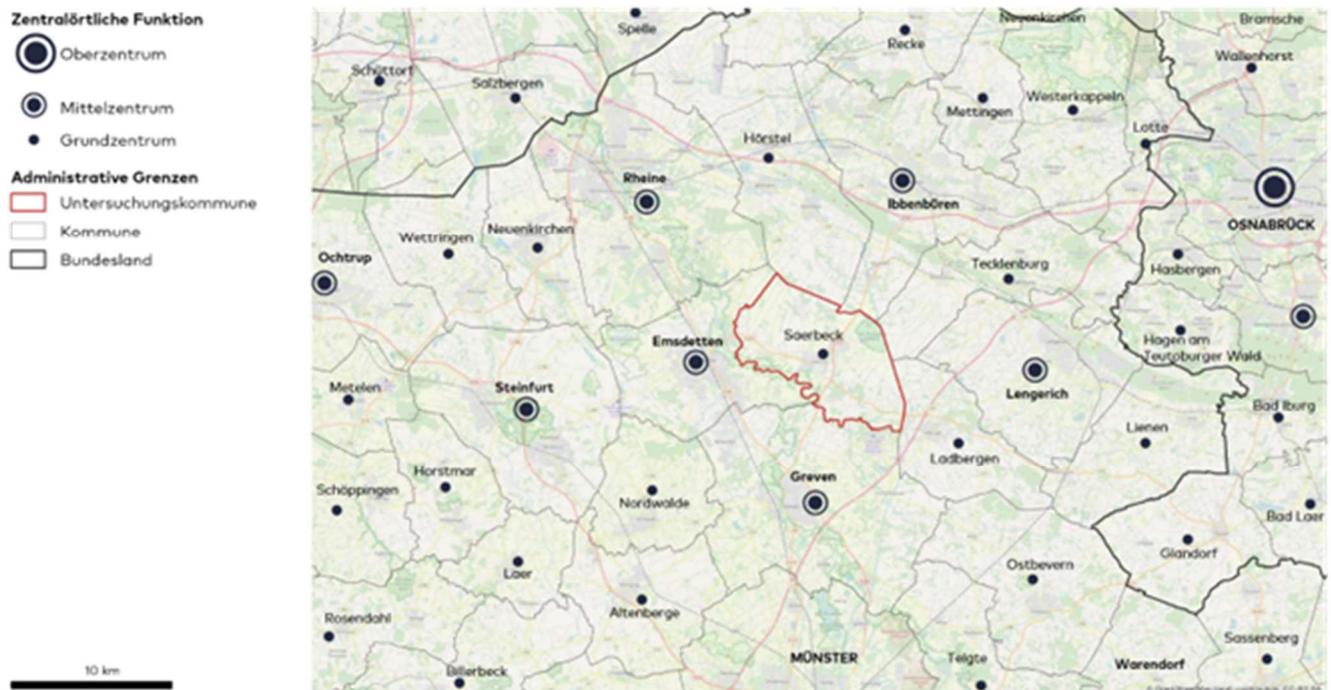
# Standortbeschreibung

## 3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Saerbeck liegt im nordrhein-westfälischen Kreis Steinfurt in der münsterländischen Tiefebene. Deutlich dominierender Siedlungs- und Einwohner-schwerpunkt ist der Kernort Saerbeck.

Gemäß Landes- und Regionalplanung ist Saerbeck als Grundzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen. Dem Kernort Saerbeck kommt im Kontext Einzelhandel gemäß Landes- und Regionalplanung die Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) für die Einwohner der Gemeinde Saerbeck zu.

**Abbildung 1:** Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Saerbeck



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### Verkehrsinfrastruktur

Saerbeck ist an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 1 sowie die B 219 und B 475 angebunden. Zudem besteht eine Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Ibbenbüren, Emsdetten, Greven).

### Bevölkerung

Die Gemeinde Saerbeck setzt sich aus dem Ortskern sowie vier weiteren Ortsteilen zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Saerbecks 7.139 Einwohner (IT. NRW, Stand: 30.06.2022), davon leben rd. 90 % im Ortskern. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf die weiteren Ortsteile.

Bis zum Jahr 2027 wird nach dem IT. NRW ein leichter Bevölkerungsrückgang von 0,6 % in Saerbeck erwartet. In den kommenden Jahren ist nach Auskunft der Gemeinde Saerbeck die Realisierung von zwei Wohnbaugebieten mit rund 200 Wohneinheiten geplant. Das erste Wohnbaugebiet soll im Jahr 2023 erschlossen

und zu Beginn 2024 vermarktet werden. Das zweite Wohngebiet soll ca. ca. 6 bis 12 Monate nach dem ersten Wohngebiet realisiert werden. Durch die Umsetzung der Wohnbauprojekte ist unter Annahme von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit ein Bevölkerungszuwachs bis 2027 von 500 Einwohnern zu erwarten. Insgesamt ergibt sich unter Beachtung der Prognose des IT. NRW und der Wohnbauentwicklungen bis 2027 ein zu erwartender Bevölkerungszuwachs von 6,4 %.

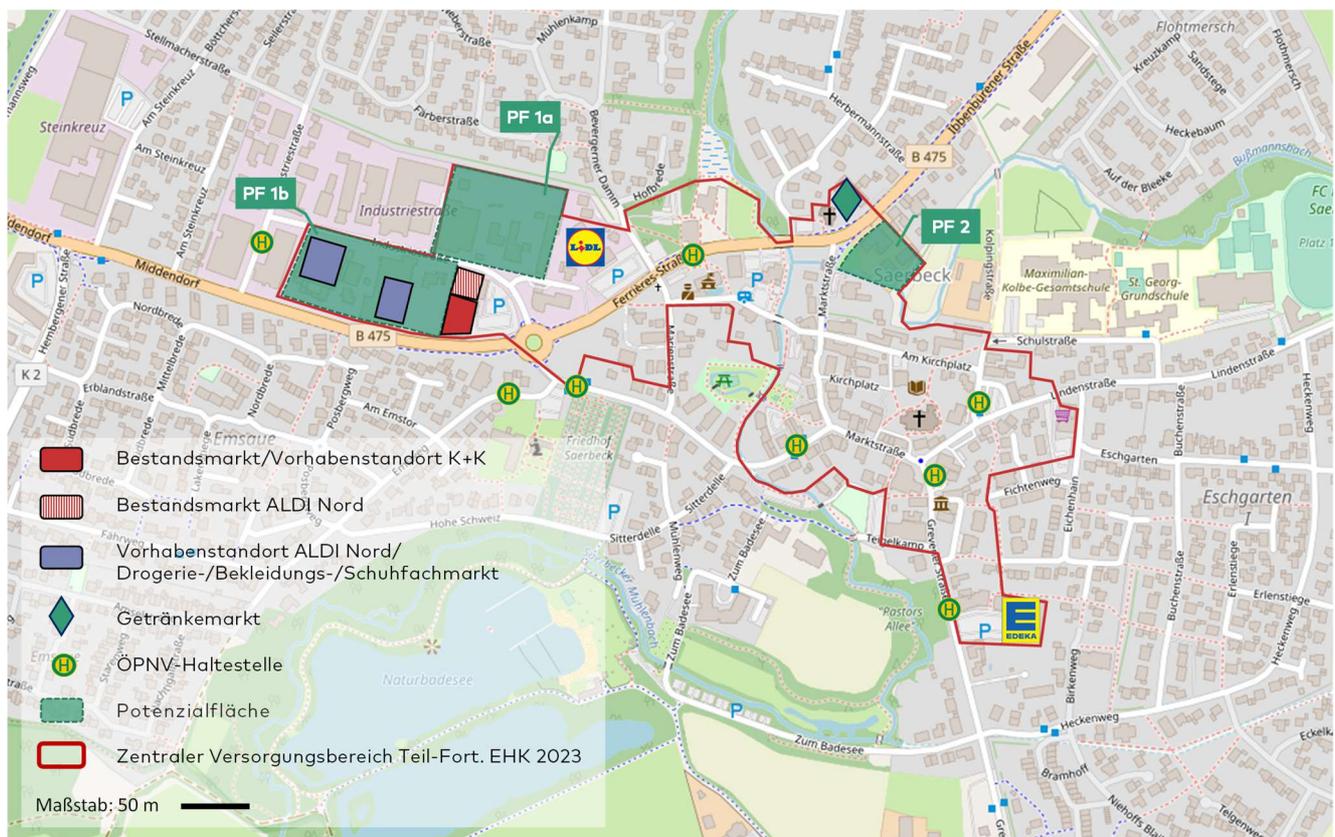
Der Vorhabenstandort befindet sich im ZVB Saerbeck im Ortskern Saerbeck.

### 3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort an der Industriestraße befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Saerbeck und liegt gemäß Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist als heterogen zu bezeichnen. Im Umfeld sind sowohl Wohngebäude (vorwiegend in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern) als auch Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Nutzungen verortet. Unmittelbar südlich des Standortes verläuft die Emsdettener Straße (B 475).

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist angesichts der anschließenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert einzuordnen.

**Abbildung 2:** Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 03/2023; ZVB-Abgrenzung: Teil-Fort EHK Saerbeck 2023.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorrangig über die nördlich des Vorhabenstandorts verlaufende Industriestraße

sowie die daran anschließende Teichstraße (B 475). Am Vorhabenstandort stehen perspektivisch betriebseigene Parkplätze zur Verfügung. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die südlich des Vorhabenstandorts gelegenen Bushaltestelle „Friedhof“ und „Friedhofskapelle“ sowie über die westlich gelegene Haltestelle „Industriestraße“. Hier verkehren Buslinien in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an den ÖPNV ist als ortsüblich zu bewerten.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind der östlich gelegene LIDL-Markt, der Getränkemarkt Hövel (rd. 500 m fußläufige Entfernung) sowie der an der Grevener Straße gelegene EDEKA-Markt (rd. 800 m). Alle drei Betriebe sind innerhalb des ZVB Ortszentrum Saerbeck verortet. Die bestehenden Lebensmittelmärkte tragen zu einer guten Versorgung der Bevölkerung bei. Einige der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB Ortszentrum Saerbeck (bspw. ALDI Nord und K+K) sind aktuell nicht vollumfänglich marktadäquat aufgestellt.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren befinden sich keine strukturprägenden Wettbewerber in Saerbeck. Drogeriewaren werden aktuell überwiegend auf Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte angeboten.

In den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe bestehen kleinere nicht strukturprägende Angebotsstrukturen in Form von Fachgeschäften im ZVB Ortszentrum Saerbeck.

# 4

## Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

#### Einzugsgebiet

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

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst, unter Berücksichtigung der Verortung des Vorhabens im ZVB Ortszentrum Saerbeck und der gesamtkommunalen Versorgungsfunktion des ZVB, den Ortskern der Gemeinde Saerbeck. Für diese Bereiche nimmt das Vorhaben perspektivisch eine bedeutende Versorgungsfunktion ein. Zudem weist der Vorhabenstandort eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist insbesondere aufgrund mangelnder Siedlungszusammenhänge nicht anzunehmen.

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befinden sich, neben den bereits dargestellten Betrieben des ZVB, keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen. Im Kerneinzugsgebiet ist aufgrund des siedlungsräumlichen Zusammenhangs sowie einer guten Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus – angesichts der zu erwartenden Strahlkraft des Vorhabens und des weitmaschigeren Angebotsnetzes bei den zentrenrelevanten Sortimenten – die Gebietsteile der nördlich und südlich angrenzenden Kommunen Ibbenbüren und Emsdetten. Limitiert wird das erweiterte Einzugsgebiet insbesondere durch die strukturprägenden Angebotsstrukturen der ZVB der benachbarten Kommunen Emsdetten und Greven sowie im Norden und Osten durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen. Im erweiterten Einzugsgebiet befinden sich keine weiteren strukturprägenden Anbieter mit untersuchungsrelevanten Sortimenten. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes ist mit einer geringeren Marktdurchdringung durch das Planvorhabens zu rechnen.

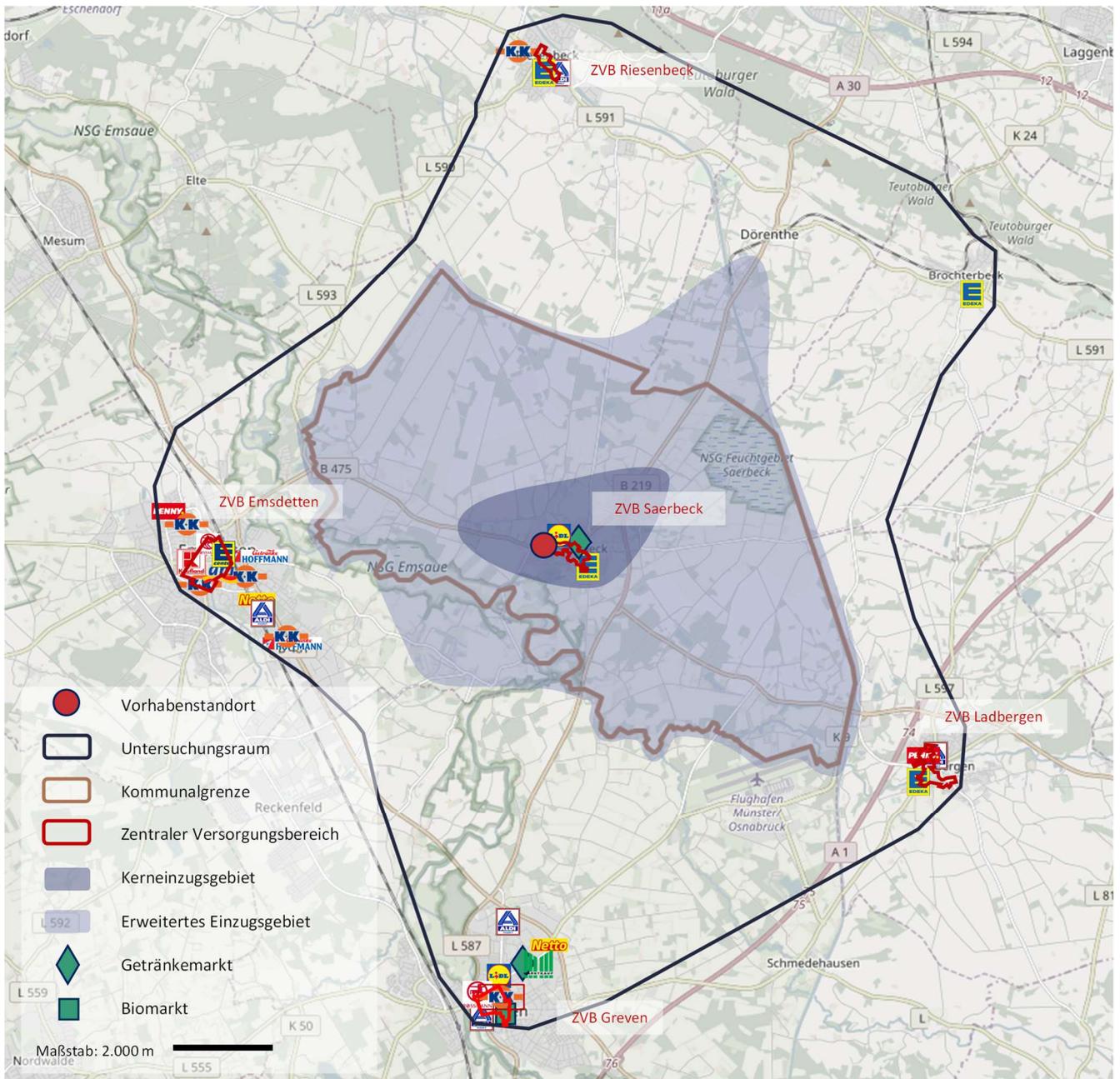
### **Ableitung des Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Saerbeck sowie weitere Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen Emsdetten, Greven, Hörstel, Ibbenbüren, Ladbergen und Tecklenburg. Aus diesen Bereichen besteht eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen bzw. in Teilen auch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

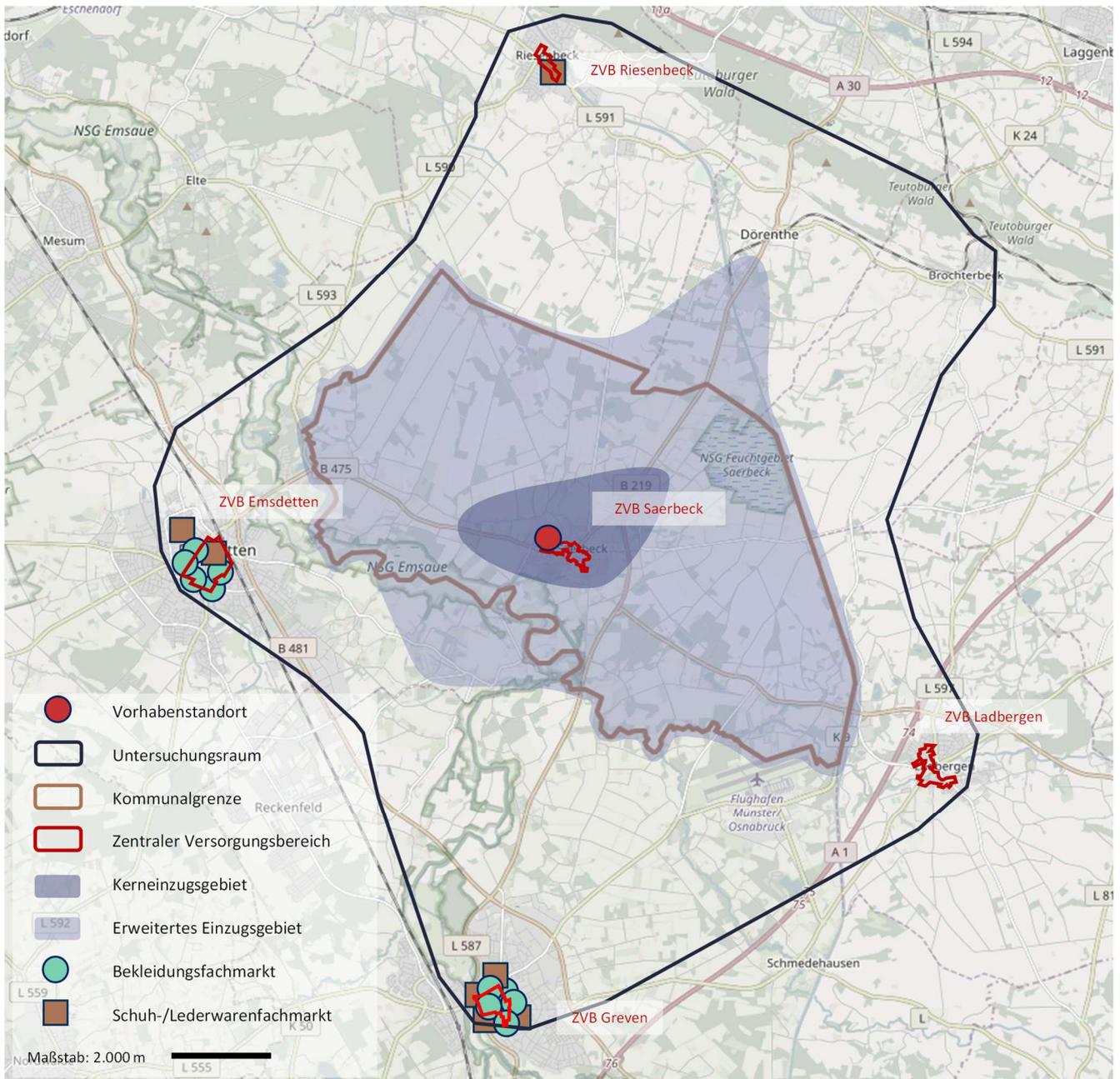
Abbildung 3 und 4 stellen den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des Planvorhabens dar.

**Abbildung 3:** Einzugsbereich des Planvorhabens und Untersuchungsraum Sortimentbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 03/2023; ZVB-Abgrenzung: Teil-Fort EHK Saerbeck 2023, EHK Hörstel 2023 (Entwurf), EHZK Emsdetten 2014, EHK Greven 2018, EHK Ladbergen 2010.

**Abbildung 4:** Einzugsbereich des Planvorhabens und Untersuchungsraum Sortimentbereiche Bekleidung und Schuhe



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 03/2023; ZVB-Abgrenzung: Teil-Fort EHK Saerbeck 2023, EHK Hörstel 2023 (Entwurf), EHZK Emsdetten 2014, EHK Greven 2018, EHK Ladbergen 2010.

Insgesamt befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Ortszentrum Saerbeck, ZVB Emsdetten, ZVB Greven, ZVB Riesenbeck (Hörstel), ZVB Ladbergen) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für alle untersuchungsrelevanten Sortimentbereiche mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit der Gemeinde Saerbeck sowie den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes ist Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende geplante Marktveränderung bekannt:

- Hörstel (OT Riesenbeck): Erweiterung des ALDI Nord-Lebensmitteldiscounters (Heinrich-Niemeyer-Straße) auf 1.200 m<sup>2</sup> GVKF.

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

*(inkl. vorstehender Marktveränderung)*

#### Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt ALDI-Nord des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 700 und 1.200 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 970 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind 13 Lebensmittelsupermärkte (inkl. Bestandsmarkt K+K des Planvorhabens) mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 und 2.300 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 1.410 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum verortet.

Ergänzt wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch sechs Getränkemärkte (davon 4 stand-alone), einen Biomarkt sowie durch einen Verbrauchermarkt, welcher mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 3.000 m<sup>2</sup> ein vollumfängliches Angebot aufweist.

16 der 33 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell sowohl im Untersuchungsraum wie auch in der Gemeinde Saerbeck als überdurchschnittlich (rd. 0,56 m<sup>2</sup> bzw. 0,57 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>13</sup> einzustufen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>13</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender Märkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

**Tabelle 1:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	4.100	21,5
	Sonstige Lagen	**	**
Emsdetten***	ZVB Emsdetten	6.900	35,0
	sonstige Lagen	7.000	25,3
Greven***	ZVB Greven	3.200	16,4
	sonstige Lagen	4.300	25,0
Hörstel***	ZVB Riesenbeck	2.400	13,3
	sonstige Lagen	< 1.000	< 2,5
lbbenbüren***	sonstige Lagen	**	**
Ladbergen***	ZVB Ladbergen	2.400	14,4
	Sonstige Lagen	**	**
Tecklenburg***	sonstige Lagen	< 1.000	< 3,0
<b>GESAMT****</b>		<b>31.500</b>	<b>155,6</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* inkl. Bestandsmärkte K+K und ALDI Nord; \*\* keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden; \*\*\*Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum bestehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mehrere Verkaufsflächenschwerpunkte vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen wie auch in einzelnen Kommunen (Emsdetten, Greven, Tecklenburg) in den sonstigen Lagen.

### Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind drei strukturprägende Drogeriefachmärkte angesiedelt, die alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet sind. Die Drogeriefachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 570 m<sup>2</sup> und rd. 750 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 650 m<sup>2</sup>. Des Weiteren weist der Verbrauchermarkt Kaufland (Emsdetten) ein strukturprägendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren als Randsortiment auf. Das Angebot wird durch die Randsortimente der weiteren Lebensmittelmärkte arrondiert.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	400	2,1
	sonstige Lagen	**	**
Emsdetten***	ZVB Emsdetten	1.900	10,4
	sonstige Lagen	700	2,4
Greven***	ZVB Greven	700	3,9
	sonstige Lagen	400	2,6
Hörstel***	ZVB Riesenbeck	200	1,4
	sonstige Lagen	< 100	< 0,5
Ibbenbüren***	sonstige Lagen	**	**
Ladbergen***	ZVB Ladbergen	400	2,2
	sonstige Lagen	**	**
Tecklenburg***	sonstige Lagen	< 100	< 0,5
<b>GESAMT****</b>		<b>4.900</b>	<b>25,4</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* inkl. Bestandsmärkte K+K und ALDI Nord; \*\* keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden; \*\*\* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Drogeriewaren sind v. a. innerhalb des ZVB Emsdetten sowie etwas nachgeordnet im ZVB Greven und in den sonstigen Lagen Emsdettens Angebotschwerpunkte vorhanden.

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 0,02 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW. Somit liegt diese deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von rd. 0,04 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW<sup>14</sup>.

Zudem ist insbesondere im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes derzeit kein strukturprägendes Angebot (Drogeriefachmarkt) im Sortiment Drogeriewaren verortet.

### **Bekleidung**

Im Untersuchungsraum sind zehn strukturprägende Bekleidungsfachmärkte angesiedelt, die alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet sind. Die Bekleidungsfachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 570 m<sup>2</sup> und rd. 750 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 650

<sup>14</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023; Verkaufsflächen strukturprägender Märkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

m<sup>2</sup>. Des Weiteren bestehen insbesondere in den ZVB kleinere Fachgeschäfte, die das Sortiment Bekleidung anbieten.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Bekleidung ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

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

Kommune	Lagedetail	Bekleidung	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	200	0,7
	sonstige Lagen	*	*
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	4.800	13,9
	sonstige Lagen	*	*
Greven**	ZVB Greven	6.600	22,0
	sonstige Lagen	*	*
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	200	0,4
	sonstige Lagen	*	*
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	*	*
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	400	0,7
	sonstige Lagen	*	*
Tecklenburg**	sonstige Lagen	*	*
<b>GESAMT***</b>		<b>12.300</b>	<b>37,8</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden; \*\* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Bekleidung bestehen insbesondere innerhalb der ZVB Emsdetten und Greven Angebotsschwerpunkte.

In Saerbeck besteht aktuell kein strukturprägender Anbieter im Sortimentsbereich Bekleidung. Der größte Anbieter ist das Textilhaus Wennemann im ZVB Ortszentrum Saerbeck.

### **Schuhe**

Im Untersuchungsraum sind sieben strukturprägende Bekleidungsfachmärkte angesiedelt, die alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet sind. Die Bekleidungsfachmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 350 m<sup>2</sup> und rd. 550 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 420 m<sup>2</sup>. Des Weiteren bestehen insbesondere in den ZVB kleinere Fachgeschäfte, die das Sortiment Schuhe anbieten.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortiment Schuhe ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

**Tabelle 4:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Schuhe	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	200	0,3
	sonstige Lagen	**	**
Emsdetten***	ZVB Emsdetten	1.000	2,6
	sonstige Lagen	< 500	< 1,5
Greven***	ZVB Greven	1.800	7,1
	sonstige Lagen	**	**
Hörstel***	ZVB Riesenbeck	< 500	< 1,5
	sonstige Lagen	**	**
Ibbenbüren***	sonstige Lagen	**	**
Ladbergen***	ZVB Ladbergen	**	**
	sonstige Lagen	**	**
Tecklenburg***	sonstige Lagen	**	**
<b>GESAMT****</b>		<b>3.700</b>	<b>12,4</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* inkl. Bestandsmärkte K+K und ALDI Nord; \*\* keine untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden; \*\*\* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Sortiment Schuhe bestehen insbesondere innerhalb der ZVB Emsdetten und Greven Angebotsschwerpunkte.

In Saerbeck besteht aktuell kein strukturprägender Anbieter im Sortimentsbereich Schuhe. Der größte Anbieter ist das Schuhhaus Meyer im ZVB Ortszentrum Saerbeck.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 100 erreicht (IfH

Köln 2022). In Saerbeck liegt diese mit 99 sehr leicht unterhalb des Durchschnitts. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Sortimente die nachfolgend abgebildeten Kaufkraftpotenziale.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

**Tabelle 5:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (30.06.2022)	Kaufkraft in Mio. Euro**			
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung	Schuhe
Saerbeck	7.139	20,7	2,8	3,7	1,0
Emsdetten*	21.094	62,4	8,5	11,4	3,1
Greven*	14.631	43,5	6,0	7,9	2,2
Hörstel*	5.633	16,2	2,2	2,9	0,8
Ibbenbüren*	1.376	3,9	0,5	0,7	0,2
Ladbergen*	4.888	14,3	2,0	2,6	0,7
Tecklenburg*	2.073	6,3	0,9	1,2	0,3
<b>Gesamt**</b>	<b>56.833</b>	<b>167,4</b>	<b>22,8</b>	<b>30,4</b>	<b>8,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: IT.NRW (2022); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich im Untersuchungsraum; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Gemeinde Saerbeck weist damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten<sup>15</sup> auf (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen außerhalb von ZVB; s. Kapitel 2):

- **Nahrungs- und Genussmittel:** rd. 106 %
- **Drogeriewaren:** rd. 80 %
- **Bekleidung:** rd. 26 %
- **Schuhe:** rd. 32 %

Somit sind – mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel – in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (z. T. deutliche) Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Saerbeck festzustellen. Dies ist insbesondere auf das Fehlen von strukturprägenden Fachmarktformaten in den genannten Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen zurückzuführen.

Die Abweichung von der im EHK Saerbeck 2020 dargestellten Zentralitäten ist auf abweichende Zeiträume der Angebots- und Nachfragesituation (bestehende Einzelhandelsbetriebe und Kaufkraftwerte) zurückzuführen.

<sup>15</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

## **Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2027 prognostizierten positiven Kaufkraftveränderungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren unberücksichtigt. Einbezogen werden dagegen die prognostizierten negativen Kaufkraftveränderungen in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe. Beachtung finden darüber hinaus die ermittelten prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen.

## **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebauliche Analyse der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Saerbeck 2020, Teil-Fort EHK Saerbeck 2023, EHK Hörstel 2023 (Entwurf), EHZK Emsdetten 2014, EHK Greven 2018, EHK Ladbergen 2010 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 6:** Steckbrief ZVB Ortszentrum Saerbeck

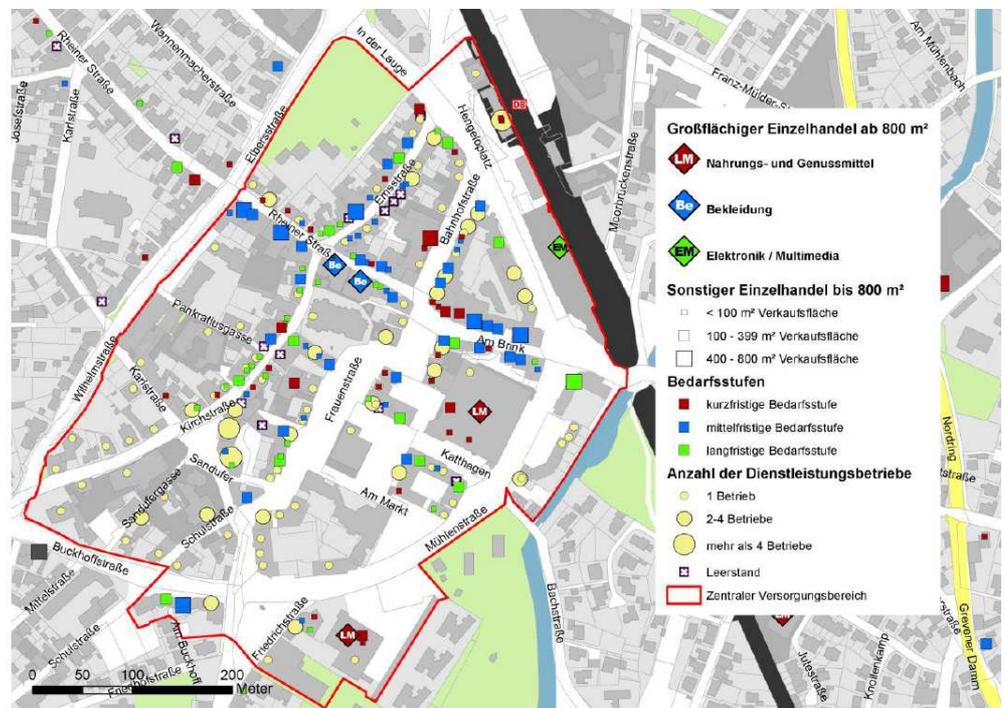
<b>Lage</b>	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Saerbeck
Distanz zum Vorhaben	Vorhabenstandort im Zentrum
Einbindung in das Umfeld	wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, Zentrum ist städtebaulich überwiegend in umliegende Strukturen integriert
<b>Einzelhandelsstruktur</b> <span style="color:gray">●</span> <span style="color:yellow">●</span> <span style="color:green">●</span>	
Angebotsstruktur	Mit rd. 96 % der Betriebe und rd. 79 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen wichtigster Einzelhandelsstandort Saerbecks. Die Angebotsstruktur im Zentrum ist durch Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs geprägt (hier insb. Nahrungs- und Genussmittel). Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Insb. im westlichen Bereich des Zentrums sowie im südlichen Bereich sind zwei räumliche Angebotsschwerpunkte durch die dort verorteten großflächigen Lebensmittelanbieter festzustellen (K+K, ALDI Nord, LIDL, EDEKA). Vereinzelt ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Prägende Betriebe in relevanten Sortimenten	K+K, EDEKA, LIDL, ALDI Nord, EDEKA Getränkemarkt, Getränke Hövel, Schuhhaus Meyer, Textilhaus Wennemann
<b>Verkehrliche Anbindung</b> <span style="color:gray">●</span> <span style="color:yellow">●</span> <span style="color:green">●</span>	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B475 (Emsdettener Straße), Lindenstraße, Grevener Straße und mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Ausreichend Parkflächen im Zentrum. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Vielzahl von Bushaltestellen (u. a. „Rathaus“, „Mitte“ und „Lindenstraße“). Keine Anbindung an das regionale Bahnnetz verfügbar.
<b>Städtebauliche Struktur</b> <span style="color:gray">●</span> <span style="color:yellow">●</span> <span style="color:green">●</span>	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum weist eine differenzierte Struktur in Abhängigkeit von Lagebereichen auf. Der westliche Bereich entlang der Industriestraße ist durch funktionale Strukturen der Nahversorger geprägt. Es besteht ein geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zu dem eher kleinteilig gewachsenen Ortskern. Die B 475 hat eine Barrierewirkung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens. Der zentrale und südöstliche Bereich ist durch kleinteilige Bauungsstrukturen mit hohem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang geprägt. Das Zentrum weist eine zweipolige Struktur durch Magnetbetriebe im Nordwesten (ALDI NORD, LIDL, K+K) und Südosten (EDEKA) auf. Insgesamt hochwertige Bausubstanz der Bestandsimmobilien. Die städtebauliche Struktur ist durch historische öffentliche Gebäude geprägt. Der Kirchplatz und die Marktstraße weisen eine höhere Aufenthaltsqualität durch Begrünung sowie geringe Emissionen auf.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Saerbeck. Diese wird angesichts der vorhandenen Betriebe erfüllt (jedoch nur bedingt im Sortimentsbereich Drogeriewaren).
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p><b>Funktion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>● sonstiger kurzfristiger Bedarf</li> <li>● mittelfristiger Bedarf</li> <li>● langfristiger Bedarf</li> <li>● Zentrenergänzende Funktion</li> <li>○ Leerstand</li> </ul> <p><b>Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ unter 100 m<sup>2</sup></li> <li>○ 100 - 399 m<sup>2</sup></li> <li>○ 400 - 799 m<sup>2</sup></li> <li>○ 800 - 1.499 m<sup>2</sup></li> <li>○ 1.500 - 2.499 m<sup>2</sup></li> <li>○ 2.500 - 4.999 m<sup>2</sup></li> <li>○ ab 5.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Zentren- und Standortabgrenzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ ZVB-Abgrenzung EHK alt</li> <li>▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023</li> <li>▭ Potenzialfläche</li> </ul> </div> <div style="flex: 2;"> </div> </div>

Quelle: Eigene Darstellung EHK Teil-Fortschreibung Saerbeck 2023; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 7: Steckbrief ZVB Emsdetten**

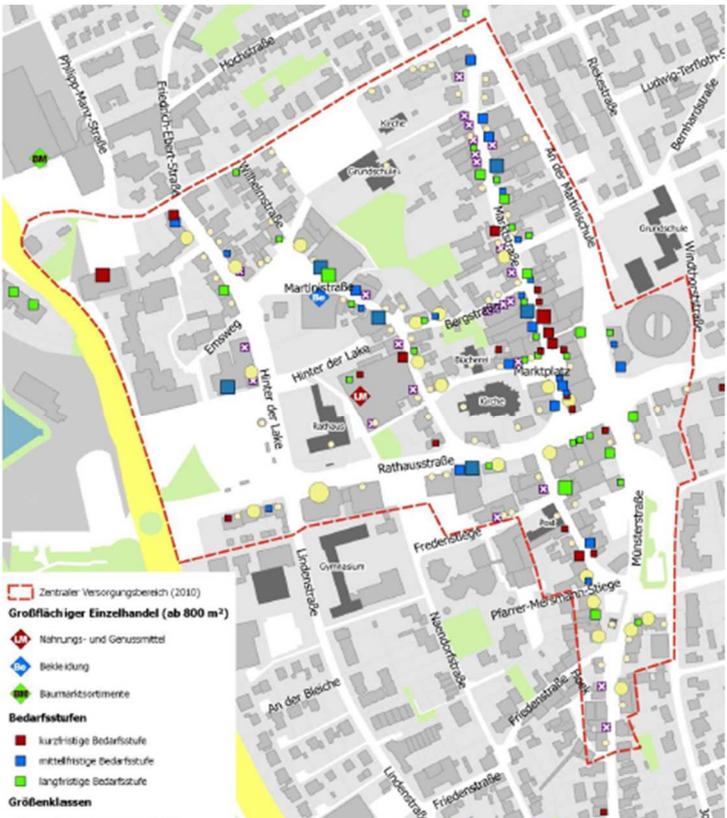
<b>Lage</b>	
Verortung	Innenstadt Emsdetten
Distanz zum Vorhaben	9,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung
<b>Einzelhandelsstruktur</b> ○○○●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist v. a. durch Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufen geprägt. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, K+K, EDEKA, ROSSMANN, dm, Bekleidungsfachmarkt (5 x), Schuhfachmarkt (1 x)
<b>Verkehrliche Anbindung</b> ○○○●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 481 (Nordring) sowie die L 583/L 590/L 592 und mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Es sind ausreichend Parkflächen vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch mehrere Bushaltestellen innerhalb des ZVB (u. a. „Sparkasse“, „Wilhelmstraße“, „Bahnhof“). Im Westen grenzt der Bahnhof Emsdetten an das Zentrum, welcher eine überregionale Anbindung gewährleistet.
<b>Städtebauliche Struktur</b> ○●○○	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum wird vor allem durch den Verlauf der Ringstraße („Mühlenstraße“, „Buckhoffstraße“, „Wilhelmstraße“, „In der Laube“) geprägt. Über den Innenstadtring hinaus umfasst das Zentrum auch die Bereiche um den Bahnhof sowie östlich und südöstlich der Mühlenstraße. Der dichteste Einzelhandelsbesatz ist entlang der Kernachse „Rheinstraße“ festzustellen, welche als Hauptlage zu bezeichnen ist. Die „Emsstraße/Kirchstraße“ sowie die „Bahnhofstraße“ stellen Nebenlagen dar.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und das Umland. Diese wird angesichts der vorhandenen Betriebe erfüllt.

Abgrenzung des ZVB  
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHKZ Emsdetten 2014, 94-97; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

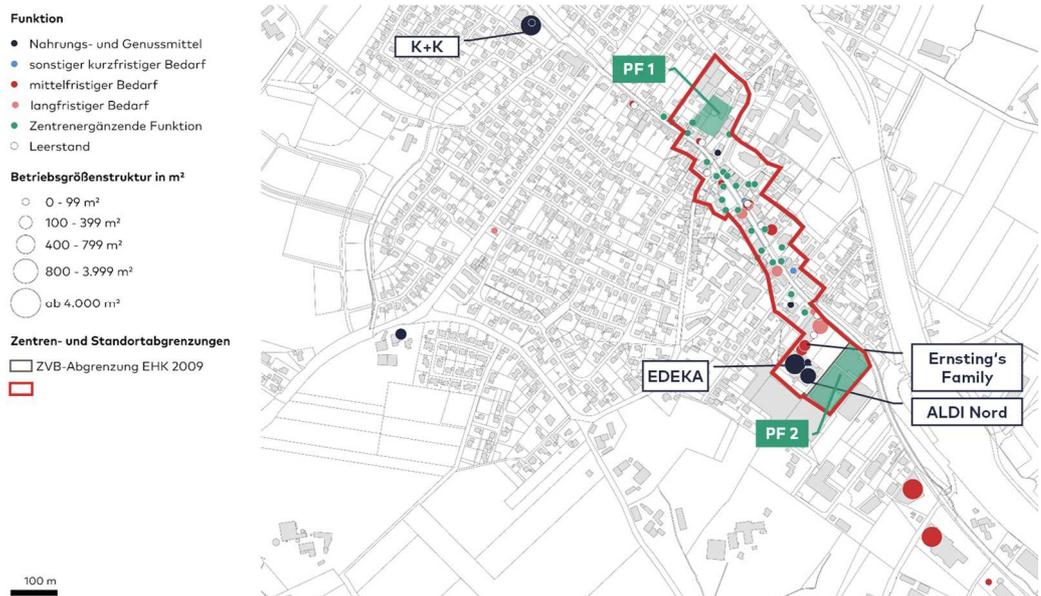
**Tabelle 8:** Steckbrief ZVB Greven

Lage	
Verortung	Innenstadt Greven
Distanz zum Vorhaben	10,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	sehr wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	K+K, ALDI Nord, Biomarkt, ROSSMANN, Bekleidungsfachmarkt (5 x), Schuhfachmarkt (4 x)
8Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 587 (Münsterdamm/Kardinal-von-Galen-Straße) mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar. Es sind ausreichend Parkflächen vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch mehrere Bushaltestellen innerhalb des ZVB (u. a. „Rathausplatz“, „Wilhelmplatz“, „Martinschule“). Keine Anbindung an das regionale Bahnnetz verfügbar.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Zentrum erstreckt sich hauptsächlich entlang der beiden Nord-Süd-Achsen Marktstraße und Niederort bzw. Martinstraße, welche von der Alten Münsterstraße fortgeführt werden. Diese Straßenzüge werden durch die Bergstraße, die Straße „Hinter der Lake“, die „Kirchstraße“ und die „Rathausstraße“ verbunden bzw. ergänzt, welche ebenfalls durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und das Umland. Diese wird angesichts der vorhandenen Betriebe erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p> <span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Zentraler Versorgungsbereich (2010)  <b>Großflächiger Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup>)</b>  <span style="color: red;">■</span> Nahrungs- und Genussmittel  <span style="color: blue;">■</span> Bekleidung  <span style="color: green;">■</span> Bauernmarktsortimente  <b>Bedarfsstufen</b>  <span style="color: red;">■</span> kurzfristige Bedarfsstufe  <span style="color: blue;">■</span> mittelfristige Bedarfsstufe  <span style="color: green;">■</span> langfristige Bedarfsstufe  <b>Größenklassen</b>  <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> &lt; 100 qm Gesamtverkaufsfläche         </p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Greven 2018, 98-102; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 9: Steckbrief ZVB Riesenbeck (Hörstel)**

Lage	
Verortung	Ortzentrum Riesenbeck
Distanz zum Vorhaben	10,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung	
Einzelhandelsstruktur <span style="float: right;">● ● ●</span>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB umfasst vor allem Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Die Magnetbetriebe sind gesammelt im südlichen Teil des Zentrums verortet. In den weiteren Bereichen des ZVB befinden sich mehrere kleinteilige Fachgeschäfte und zentrenergänzende Funktionen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Prägende Betriebe in relevanten Sortimenten	ALDI Nord, EDEKA, Ernsting's family, Schuhhaus Riesenbeck
Verkehrliche Anbindung <span style="float: right;">● ● ●</span>	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten über die L 591 und L 590 für den MIV erreichbar. Es sind ausreichend betriebseigene Parkflächen vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Riesenbeck-Mitte“.
Städtebauliche Struktur <span style="float: right;">● ● ●</span>	
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB befindet sich im Stadtteil Riesenbeck und erstreckt sich entlang der Heinrich-Niemeyer-Straße zwischen ALDI Nord- bzw. EDEKA-Standort im Süd-Osten und Weberstraße im Westen. Der nördliche Teil des Zentrums ist primär von Wohnbebauung und kleinteiligem inhabergeführtem Einzelhandel geprägt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Diese wird angesichts der vorhandenen Betriebe erfüllt (jedoch nur bedingt im Sortimentsbereich Drogeriewaren).
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Hörstel 2023 (Entwurf); Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 10: Steckbrief ZVB Ladbergen**

<b>Lage</b>	
Verortung	Ortskern der Gemeinde Ladbergen
Distanz zum Vorhaben	9,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung	
<b>Einzelhandelsstruktur</b> <span style="color: grey;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: green;">●</span>	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt (insb. Nahrungs- und Genussmittel). Das Zentrum weist überwiegend eine kleinteilige Anbieterstruktur auf. Im Norden des Zentrums liegen die großflächigen Lebensmittelanbieter EDEKA, PENNY und ALDI Nord. Im Süden befindet sich kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel. Das Sortiment der Drogeriewaren ist stark unterrepräsentiert. Im Bereich Kleidung und Schuhe ist ebenfalls nur wenig Angebot zu verzeichnen. Vereinzelt ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, PENNY, ALDI Nord
<b>Verkehrliche Anbindung</b> <span style="color: grey;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: green;">●</span>	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 597/L 555 (Tecklenburger Straße/Grevener Straße) sowie die Mühlenstraße und Dorfstraße erreichbar. Es sind ausreichend betriebseigene Parkflächen vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Christiäner“, „Auf dem Rott“ und „Kreisverkehr“. Keine Anbindung an das regionale Bahnnetz verfügbar.
<b>Städtebauliche Struktur</b> <span style="color: grey;">●</span> <span style="color: yellow;">●</span> <span style="color: green;">●</span>	
Struktur & Erscheinungsbild	Der ZVB umfasst den Ortskern der Gemeinde Ladbergen und erstreckt sich entlang des Straßenzuges Mühlenstraße/Dorfstraße. Im Norden sind die relevanten Magnetbetriebe entlang der Grevener Straße verortet. Der Süden und der Kern des Zentrums werden primär durch Wohnbebauung sowie kleinteilige Nutzungen geprägt.
<b>Versorgungsfunktion</b>	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Ladbergen. Diese wird angesichts der vorhandenen Betriebe erfüllt (jedoch nur bedingt im Sortimentsbereich Drogeriewaren).
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Ladbergen 2010, 58-60; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Der **Vorhabenstandort** an der Industriestraße befindet sich im westlichen Bereich des Ortskerns Saerbeck und liegt gemäß Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck. Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist angesichts der anschließenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert einzuordnen.
- Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Am Vorhabenstandort stehen perspektivisch betriebseigene Parkplätze zur Verfügung.
- Das **Einzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Saerbeck sowie angesichts der zu erwartenden Strahlkraft des Vorhabens und des weitmaschigeren Angebotsnetzes bei den zentrenrelevanten Sortimenten die Gebietsteile der nördlich und südlich angrenzenden Kommunen Ibbenbüren und Emsdetten. Limitiert wird das Einzugsgebiet insbesondere durch die strukturprägenden Angebotsstrukturen der ZVB der benachbarten Kommunen Emsdetten und Greven sowie im Norden und Osten durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen.
- Im Untersuchungsraum bestehen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen mehrere **Verkaufsflächenschwerpunkte** insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen sowie im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch in den sonstigen Lagen der Kommunen. Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsraum eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegen die im ZVB Ortszentrum Saerbeck befindlichen strukturprägenden **Wettbewerber** LIDL, Getränkemarkt Hövel und EDEKA. Die bestehenden Lebensmittelmärkte tragen zu einer guten Versorgung der Bevölkerung bei. Einige der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im ZVB Saerbeck (bspw. ALDI Nord und K+K) sind aktuell nicht vollumfänglich marktadäquat aufgestellt. **Nahrungs- und Genussmittel** werden in Saerbeck zudem durch das Lebensmittelhandwerk und **Drogeriewaren** auf Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte angeboten.
- In den Sortimentsbereichen **Bekleidung und Schuhe** bestehen keine strukturprägenden Angebotsstrukturen in Saerbeck. Die genannten Sortimente werden jedoch von einigen Fachgeschäften (größte Anbieter Textilhaus Wennemann und Schuhhaus Meyer) bzw. in Teilen auf Randsortimentsverkaufsflächen verkauft.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell sowohl im Untersuchungsraum, wie auch in der

Gemeinde Saerbeck als überdurchschnittlich (rd. 0,56 m<sup>2</sup> bzw. 0,57 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) einzustufen.

- Die **Verkausflächenausstattung** im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 0,02 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW. Somit liegt diese deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von rd. 0,04 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW. Aktuell besteht kein Drogeriefachmarkt in Saerbeck.
- Im Untersuchungsraum wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer** von rd. 99 erreicht (IfH 2022).
- Mit Ausnahme des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel sind in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (z. T. deutliche) **Kaufkraftabflüsse** aus der Gemeinde Saerbeck festzustellen. Dies ist insbesondere auf das Fehlen von strukturprägenden Fachmarktformaten in diesen Sortimentsbereichen zurückzuführen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Anbieter (insb. systemähnliche, bzw. mit dem Planvorhaben vergleichbare Anbieter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

# 5 Vorhabendaten

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

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (ALDI Nord und K+K) sowie Drogeriewaren (ROSSMANN).

Für den weiteren geplanten Fachmarkt kommt nach Auskunft der Gemeinde entweder ein Getränkemarkt oder ein Fachmarkt für Bekleidung oder Schuhe in Betracht. Diese Optionen werden nachfolgend ebenfalls dargestellt und geprüft.

Gegebenenfalls kommt auch eine Verlagerung der bereits im ZVB Saerbeck angesiedelten Postenbörse in das Gebäude des „weiteren Fachmarktes“ in Betracht. Da sich die Sortimente der Postenbörse bei der möglicherweise erfolgenden Verlagerung voraussichtlich nur wenig verändern werden, wird auf eine detaillierte Darstellung der Flächen verzichtet.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Betrieben und Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 11:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
<b>ALDI Nord</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	560	843	+ 283
Drogeriewaren	10	70	106	+ 36
sonstige Sortimente	10	70	106	+ 36
<b>ALDI Nord Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>1.055</b>	<b>+ 355</b>
<b>K+K</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	742	1.302	+ 560
Drogeriewaren	10	93	163	+ 70
sonstige Sortimente	10	93	163	+ 70
<b>K+K Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>928</b>	<b>1.628</b>	<b>+ 700</b>
<b>Bäcker (exkl. Café-Bereich<sup>16</sup>)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	50	50	+ / - 0
<b>ROSSMANN</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	15	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	105	+ 105
Drogeriewaren	60		420	+ 420
sonstige Sortimente	25		175	+ 175
<b>ROSSMANN Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>700</b>	<b>+ 700</b>
<b>Fachmarktoptionen</b>				
<i>...Nahrungs- und Genussmittel</i>		<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>		
<i>...Bekleidung</i>			<b>700</b>	<b>+ 700</b>
<i>...Schuhe</i>				
<i>...sonstige Sortimente (Verlagerung Postenbörse)</i>		<i>Bereits im Bestand (im ZVB) vorhanden. Nur geringe bzw. nicht relevante Sortiments- und Umsatzveränderungen anzunehmen.</i>		
<b>GESAMTVORHABEN</b>	-	<b>mind. 1.678 (ohne Postenbörse)</b>	<b>4.133</b>	<b>+ max. 2.455</b>
Gesamt	-	1.352	max. 3.000	+ max. 1.648
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	163	689	+ 526
Gesamt Drogeriewaren	-	-	max. 700	+ max. 700
Gesamt Bekleidung	-	-	max. 700	+ max. 700
Gesamt Schuhe	-	-	max. 700	+ max. 700
Gesamt sonstige Sortimente	-	mind. 163 (ohne Postenbörse)	max. 1.144	+ max. 981

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine **Gesamtverkaufsfläche** von maximal 4.133 m<sup>2</sup> (+ max. 2.455 m<sup>2</sup> VKF).

<sup>16</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird max. 3.000 m<sup>2</sup> betragen (+ max. 1.648 m<sup>2</sup> VKF).

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 689 m<sup>2</sup> erreicht (+ rd. 526 m<sup>2</sup> VKF).

Maximal werden 700 m<sup>2</sup> **Bekleidung** oder 700 m<sup>2</sup> **Schuhe** realisiert.

Die **sonstigen Sortimente** werden auf maximal 1.444 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten (+ max. 981 m<sup>2</sup> VKF).

Bei den sonstigen – für Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte typischen – Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Bei diesen handelt es sich üblicherweise um „klassische“ Mitnahmeartikel, die i. d. R. im Zuge des regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt werden. Durch die Verkaufsflächenzunahme der sonstigen Sortimente im ALDI Nord, im K+K sowie im ROSSMANN des Planvorhabens werden somit insbesondere zu diesen Betriebstypen systemgleiche Anbieter vom Planvorhaben tangiert. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.3).

## 5.2 UMSATZ DER BESTANDOBJEKTE

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität der Bestandsmärkte ALDI Nord und K+K abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>17</sup> des Betreibers ALDI Nord beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021) rd. 6.450 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 934 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>18</sup> des Betreibers K+K beträgt rd. 2.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 922 m<sup>2</sup>. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers K+K angesichts der veralteten Quelle (aus dem Jahr 2013) sowie insbesondere der Einflüsse von COVID-19 (Leistungsanstieg im Lebensmitteleinzelhandel) als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten ist. Aus diesen Gründen ist vor dem Hintergrund der angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen des Lebensmitteleinzelhandels in den letzten Jahren für K+K eine grundsätzlich höhere Flächenproduktivität anzunehmen.

---

<sup>17</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021).

<sup>18</sup> Quelle: Lebensmittelzeitung 47/2014.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität der Bestandsmärkte ableiten.

### Angebotsseitige- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100 (IfH 2022) auf. In Saerbeck liegt das Kaufkraftniveau mit 99 nur leicht unterhalb des Durchschnitts.
- In den letzten Jahren ist ein deutlicher Kaufkraftanstieg der Bevölkerung insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren festzustellen. Von diesem haben alle Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter profitiert.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum aktuell rd. 103 % und in Saerbeck rd. 106 %, d. h. es fließen geringe Kaufkraftpotenziale von außerhalb in den Untersuchungsraum bzw. in die Gemeinde Saerbeck.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell sowohl im Untersuchungsraum wie auch in der Gemeinde Saerbeck als überdurchschnittlich (rd. 0,56 m<sup>2</sup> bzw. 0,57 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) einzustufen.
- Im Untersuchungsraum bestehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Verkaufsflächenschwerpunkte insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auch in einigen Kommunen in den sonstigen Lagen. Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsraum eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegen die im ZVB Saerbeck befindlichen strukturprägenden Wettbewerber LIDL, Getränkemarkt Hövel und EDEKA. Nahrungs- und Genussmittel werden in Saerbeck zudem durch das Lebensmittelhandwerk und Drogeriewaren auf Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte angeboten. Diese Märkte tragen neben den Bestandsbetrieben zu einer guten Versorgung der Bevölkerung bei.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist ein durchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen. Insgesamt zeigt sich anhand der Angebotsstrukturen sowie der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Bereich der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Im Einzugsgebiet bestehen neben den Bestandsbetrieben ein EDEKA, ein LIDL und ein Getränkemarkt. Insgesamt sind unter Beachtung der vorstehenden Aspekte geringere Flächenproduktivitäten des ALDI Nord und des K+K im Vergleich zu den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber anzunehmen.



## Standortspezifische Rahmenbedingungen

- ALDI Nord und K+K sind aktuell nicht vollumfänglich marktdäquat aufgestellt.
- Der ZVB Saerbeck stellt mit rd. 79 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen einen Verkaufsflächenschwerpunkt dar. Es ist anzunehmen, dass die Bestandsbetriebe aufgrund deren Lage im ZVB Saerbeck, sowie der gesamtstädtischen Verkaufsflächenkonzentration auf den ZVB von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren im ZVB verorteten Betrieben (insbesondere den strukturprägenden) sowie den zentrenergänzenden Funktionen profitieren werden.
- Der Standort weist angesichts seiner Lage an der Industriestraße bzw. der Teichstraße (B 475) eine gute MIV-Anbindung sowie eine gute Einsehbarkeit auf. Der Standort weist eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlich den Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Die Lebensmittelmärkte übernehmen an ihrem Standort im ZVB eine wichtige Versorgungsfunktion mit den weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Zudem profitieren Sie von Kopplungsvorteilen. Insgesamt ist somit von einer leicht überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit für den ALDI Nord und den K+K auszugehen.



## Ableitung Flächenproduktivitäten

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb **ALDI Nord** eine Flächenproduktivität erzielt, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.450 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb **K+K** eine Flächenproduktivität von 3.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr erzielt.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

## 5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Nord und des K+K wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Zudem wird der Standort durch die Ansiedlung eines ROSSMANN sowie eines weiteren Fachmarktes insgesamt attraktiver. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens (inkl. Ansiedlung Drogeriefachmarkt und weiterer Fachmarkt) berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Die im vorherigen Kapitel genannten grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind für das Planvorhaben – insbesondere für den Drogeriefachmarkt – wie folgt zu ergänzen bzw. zu spezifizieren:

### ALDI Nord und K+K-Lebensmittelmärkte

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Die Artikelanzahl bleibt in diesem Zusammenhang gleich.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung der Betriebe zu einer Modernisierung und Optimierung der Vorhaben in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist für den **ALDI Nord und den K+K** eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen. Von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.
- Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Standort durch die Ansiedlung eines ROSSMANN sowie eines weiteren Fachmarktes insgesamt attraktiver wird, wovon auch die Lebensmittelmärkte profitieren werden.

#### Aldi Nord und K+K

Die neu strukturierten Betriebe ALDI Nord und K+K werden eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Koppelungseffekte ist insgesamt von einem leichten Ansteigen der Flächenleistung der beiden Betriebe auszugehen.



#### Drogeriefachmarkt

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers ROSSMANN beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021) rd. 5.822 Euro/m<sup>2</sup> VKF<sup>19</sup> pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 603 m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

- Mit drei Drogeriefachmärkten zeigt sich eine bezüglich des geplanten Drogeriefachmarktes zu berücksichtigende moderate Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Im Sortiment Drogeriewaren sind v. a. innerhalb des ZVB Emsdetten sowie etwas nachgeordnet im ZVB Greven und in den sonstigen Lagen Emsdettens Angebotsschwerpunkte vorhanden. Im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes ist derzeit kein strukturprägendes Angebot im Sortimentsbereich Drogeriewaren verortet.
- Der geplante ROSSMANN Drogeriefachmarkt wird zukünftig insbesondere die Bevölkerung im Einzugsgebiet versorgen. Hier leben aktuell rd. 8.100 Einwohner. Für den geplanten ROSSMANN besteht somit ein eingeschränktes Marktpotenzial.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren beträgt rd. 0,02 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW. Somit liegt diese deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von rd. 0,04 m<sup>2</sup> VKF Drog/EW.
- Die Zentralität im Sortiment Drogeriewaren beträgt in Saerbeck aktuell rd. 80 %. Die Bestandsstrukturen können somit die gegebene Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren nicht vollumfänglich binden. Die trotz geringer Bestandsstrukturen hohe Zentralität ist darauf zurückzuführen, dass Drogeriewaren als Randsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten und aufgrund der weiten Entfernungen zu den Angebotsstrukturen der Nachbarkommunen auch oft hier gekauft werden.
- Die für den Drogeriefachmarkt avisierte GVKF von 700 m<sup>2</sup> liegt über betreiberspezifischen Durchschnittswerten gängiger Betreiber von Drogeriefachmärkten, welche den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten zu Grunde liegen<sup>20</sup>.
- Durch die gleichzeitige Erweiterung von ALDI Nord und K+K und die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes sowie eines weiteren Fachmarktes ist von einer Attraktivierung des Vorhabenstandorts aus Kundensicht (Kombinationsstandort) auszugehen, von welcher auch der ROSSMANN profitieren wird.

### Drogeriefachmarkt

Im Sortiment Drogeriewaren besteht im Untersuchungsraum ein moderater Wettbewerb. Gleichzeitig profitiert der avisierte Drogeriefachmarkt von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Angebotsstrukturen am Standort. In Anbetracht des begrenzten eingeschränkten Marktvolumens sowie der überdurchschnittlichen avisierten Verkaufsflächendimensionierung des Marktes ist insgesamt eine unterdurchschnittliche Flächenleistung des Drogeriefachmarktes im Vergleich zu den üblichen Drogeriefachmärkten anzunehmen.



<sup>20</sup> Durchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung dm: rd. 631 m<sup>2</sup>; Rossmann: rd. 603 m<sup>2</sup>; Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

## Fachmarktoptionen

### Getränke

- Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird für das Sortiment Getränke in Fachmärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 1.400 - 1.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF angegeben (vgl. BBE 2020, S. 15).

### Bekleidung

- Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird für das Sortiment Bekleidung in Fachmärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 1.000 - 1.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF angegeben (vgl. BBE 2020, S. 19).

### Schuhe

- Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020 wird für das Sortiment Schuhe in Fachmärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 1.800 - 2.400 Euro/m<sup>2</sup> VKF angegeben (vgl. BBE 2020, S. 29).

### ALDI Nord-Lebensmittelsupermarkt

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird für den ALDI Nord in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **rd. 6.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF** pro Jahr angenommen.

### K+K-Lebensmittelsupermarkt

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird für den K+K in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von **rd. 3.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF** pro Jahr angenommen.

### ROSSMANN

Für den avisierten ROSSMANN ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von **rd. 5.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF** pro Jahr anzunehmen.

Für den **Bäcker** wird ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr angenommen.

## Fachmarktoptionen

### Getränkemarkt

Unter der mit zwei Getränkemärkten im ZVB Saerbeck sehr stark ausgeprägten Konkurrenzsituation im Sortiment Getränke ist im Sinne eines Worst Case-Szenarios davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von bis zu rd. 1.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF erzielen wird.

### Bekleidungsfachmarkt

Unter Berücksichtigung der Strahlkraft des Gesamtvorhabens und angesichts der geringen Zentralität im Sortiment Bekleidung (rd. 26 % in der Gemeinde Saerbeck) ist im Sinne eines Worst Case-Szenarios davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von bis zu rd. 1.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF erzielen wird.

### **Schuhfachmarkt**

Unter Berücksichtigung der hohen Strahlkraft des Gesamtvorhabens sowie der geringen Zentralität (rd. 32 in Saerbeck) wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios von einer Flächenproduktivität von rd. 2.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF ausgegangen.

Demnach ergeben sich folgende Umsätze am Standort (im Worst Case):

**Tabelle 12:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung/Ansiedlung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro*	
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	max. Umsatz in Mio. Euro		
<b>ALDI Nord</b>						
Nahrungs- und Genussmittel	6.450	3,6	6.600	5,6	+ 2,0	
Drogeriewaren		0,5		0,7	+ 0,2	
sonstige Sortimente		0,5		0,7	+ 0,2	
<b>ALDI Nord Gesamt*</b>		<b>4,6</b>		<b>7,0</b>	<b>+ 2,4</b>	
<b>K+K</b>						
Nahrungs- und Genussmittel	3.000	2,2	3.100	4,0	+ 1,8	
Drogeriewaren		0,3		0,5	+ 0,2	
sonstige Sortimente		0,3		0,5	+ 0,2	
<b>K+K Gesamt*</b>		<b>2,8</b>		<b>5,0</b>	<b>+ 2,2</b>	
<b>Bäcker</b>						
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,4	+ 0,1	
<b>ROSSMANN</b>						
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	5.500	5.500	0,6	+ 0,6	
Drogeriewaren				2,3	+ 2,3	
sonstige Sortimente				1,0	+ 1,0	
<b>ROSSMANN Gesamt*</b>				<b>3,9</b>	<b>+ 3,9</b>	
<b>Fachmarktoptionen</b>						
<i>...Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	1.500	1.500	1,1	+ 1,1	
<i>...Bekleidung</i>				1,700	1,2	+ 1,2
<i>...Schuhe</i>				2.200	1,8	+ 1,8
<i>...sonstige Sortimente (Verlagerung Postenbörse)</i>	<i>Bereits im Bestand (im ZVB) vorhanden. Nur geringe bzw. nicht relevante Sortiments- und Umsatzveränderungen anzunehmen.</i>					
<b>GESAMTVORHABEN*</b>	-	<b>mind. 7,7 (ohne Postenbörse)</b>	-	<b>max. 18,1</b>	<b>+ 10,4</b>	
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel*	-	6,1	-	max. 11,7	+ max. 5,6	
Gesamt Drogeriewaren*	-	0,8	-	3,5	+ 2,7	
Gesamt Bekleidung	-	-	-	max. 1,2	+ max. 1,2	
Gesamt Schuhe	-	-	-	max. 1,8	+ max. 1,8	
Gesamt sonstige Sortimente*	-	mind. 0,8 (ohne Postenbörse)	-	2,2 (ohne Postenbörse)	+ 1,4 (ohne Postenbörse)	

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023, BBE 2021); Werte auf 100 m<sup>2</sup> bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 18,1 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 10,4 Mio. Euro).

Max. 11,7 Mio. Euro (+ max. 5,6 Mio. Euro) werden hiervon auf den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,5 Mio. Euro (+ rd. 2,7 Mio. Euro) prognostiziert.

Je nach Ausprägung des Fachmarkts wird im Sortimentsbereich **Bekleidung** ein maximaler Jahresumsatz von rd. 1,2 Mio. Euro oder im Sortimentsbereich **Schuhe** ein maximaler Jahresumsatz von rd. 1,8 Mio. Euro erzielt.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 2,2 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ ggf. Umsätze der Postenbörse). Dieser Umsatz der – für Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte typischen – sonstigen Sortimente verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils in den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

Die **Postenbörse** weist als Multisortimenter eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente auf. Durch den Umzug ist eine Attraktivitätssteigerung (neue Immobilien, neue Einrichtung und Warenpräsentation sowie Kopplungseffekte) der Postenbörse anzunehmen, welche sich auch auf die Umsätze auswirken wird. Selbst bei einer im Worst Case anzunehmenden Umsatzsteigerung von rd. 10 % sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten, da die Postenbörse bereits im ZVB Ortszentrum Saerbeck angesiedelt ist, sich die Sortimente bei einer potenziellen Verlagerung voraussichtlich nicht wesentlich verändern werden und sich die Umsatzzuwächse auf eine Vielzahl an Sortimenten aufteilen. Die Postenbörse wird daher nachfolgend nicht vertiefend untersucht.

# 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Saerbeck 2020 bzw. das Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019) ein?

## 6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMEN-VORGABEN (EHK SAERBECK 2020 BZW. TEIL-FORT. EHK SAERBECK 2023)

Das EHK Saerbeck 2020 wurde im Jahr 2023 in Teilen fortgeschrieben. Mit der Teil-Fortschreibung behält das EHK Saerbeck 2020 weiterhin seine Gültigkeit. Die in der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 aktualisierten Bausteine hinsichtlich des ZVB Ortszentrum Saerbeck ersetzen die Bausteine des EHK Saerbeck 2020.

Das EHK Saerbeck 2020 definiert übergeordnete Entwicklungszielstellungen, Empfehlungen zur Nahversorgung und Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Saerbeck. Zusätzlich werden im Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 Aussagen und Empfehlungen zum Vorhabenstandort formuliert. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet.

### Übergeordnete Entwicklungsziele, Empfehlungen zur Nahversorgung und Steuerungsleitsätze (EHK Saerbeck 2020):

Das EHK Saerbeck 2020 definiert hinsichtlich der Nahversorgung folgende für das Planvorhaben relevante Zielstellungen, Entwicklungsempfehlungen und Steuerungsleitsätze:

#### *„Übergeordnete Entwicklungsziele*

1. **Stärkung der Gesamtgemeinde:** *Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Saerbeck, Erhöhung der Einkaufsqualität, Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale, Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität.*
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** *Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen sowie Beibehaltung der Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für*

den zentralen Versorgungsbereich. Wahrung der zwei-poligen Nahversorgungsstruktur zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung im gesamten Kernsiedlungsgebiet“ (EHK Saerbeck 2020, S. 48).

### **„Empfehlungen zur Nahversorgung**

#### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich**

*Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches,*

*Qualifizierung des Nahversorgungs-Angebotes durch die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes,*

*Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten,*

*Sicherung der zweipoligen Nahversorgungsstruktur im zentralen Versorgungsbereich zur Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung im östlichen Teil des Kernsiedlungsbereiches,*

*Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung des gesamten Marktauftrittes, Anpassung der Betriebe an die aktuellen Flächenanforderungen (Gangbreiten, Regalhöhen) sowie Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels),*

*Aktivierung von Flächenpotenzialen für Betriebsverlagerungen zur Gewährleistung eines zukunftsfähigen Marktauftrittes der Bestandsbetriebe“ (EHK Saerbeck 2020, S. 61).*

### **„Steuerungsleitsätze**

#### **Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.**

*Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Im ZVB Ortszentrum Saerbeck können Einzelhandelsbetriebe ohne Verkaufsflächenbegrenzung vorgesehen werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht möglicher weiterer Standorte gegenüber dem Ortszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.*

#### **Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich vorgesehen werden.**

*Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ebenfalls nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.*

*Im ZVB Ortszentrum Saerbeck können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ohne Verkaufsflächenbegrenzung vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe*

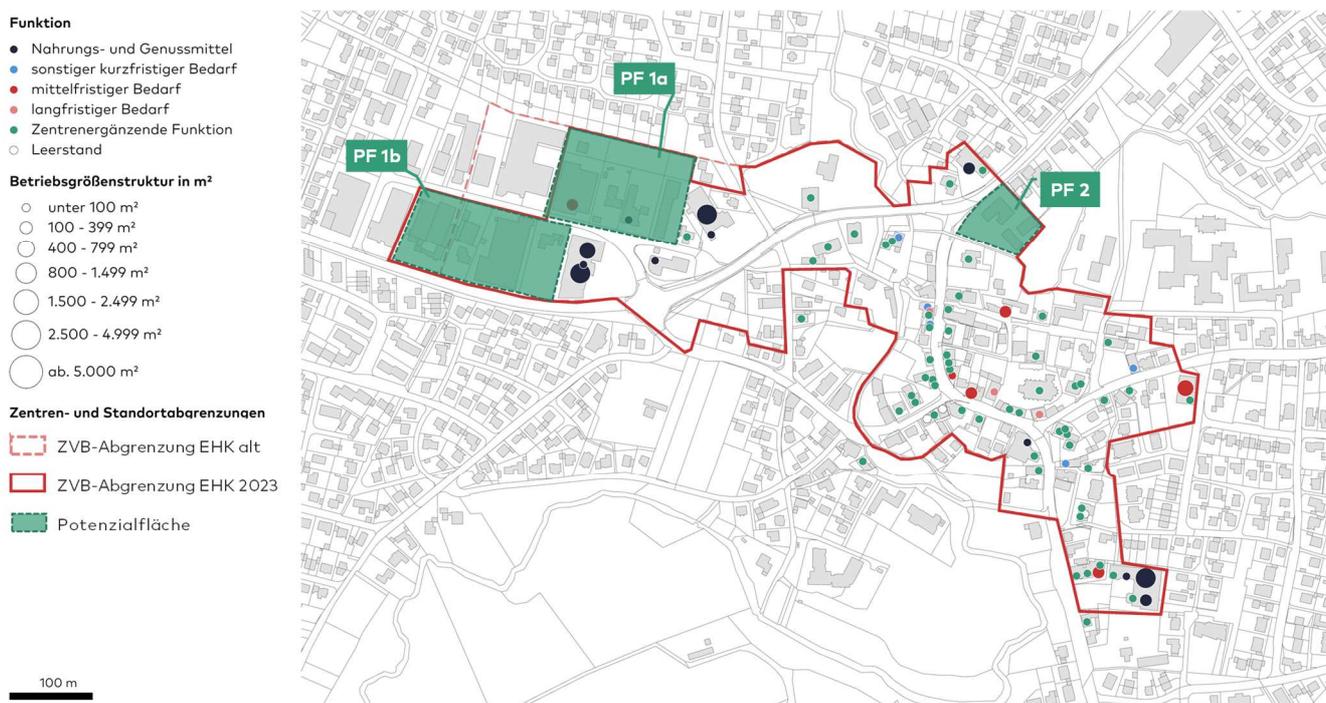
Grundversorgung vermieden werden. Dabei gilt es die zweipolige Nahversorgungsstruktur des Zentrums zu erhalten. Mögliche Entwicklungen können dabei unter Beachtung der zuvor genannten Zielstellungen im Bereich der Potenzialflächen umgesetzt werden“ (EHK Saerbeck 2020, S. 67).

### **Aussagen und Empfehlungen zum Vorhabenstandort (Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023)**

Das Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 enthält die folgende Aussagen und Empfehlungen zum Vorhabenstandort.

In der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 wurde geprüft und bewertet, ob eine Anpassung der Abgrenzung des ZVB Ortszentrum vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen bzw. dem aktuellen Planvorhaben vorgenommen bzw. empfohlen werden kann. Im Ergebnis ergibt sich im Vergleich zum EHK Saerbeck 2020 ergibt sich für den ZVB Ortszentrum die nachfolgend dargestellte Abgrenzung. Hierbei erfolgte eine leichte Ausweitung im Westen im Bereich der Industriestraße sowie eine Reduktion im Bereich nördlich der Industriestraße.

**Abbildung 5:** Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck 2023



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, Kartengrundlage: Gemeinde Saerbeck

Zudem werden in der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 (vgl. ebenda, S. 24) die nachstehenden, u. a. für das Planvorhaben relevanten, Entwicklungszielstellungen für den ZVB Ortszentrum formuliert:

### **„ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM SAERBECK**

- *Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes,*

- *Fokusbereich für Ansiedlungen im Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment,*
- *Durch das Planvorhaben erfolgt eine Stärkung des ZVB im westlichen (bzw. nördlichen) Bereich und damit verbunden auch eine Attraktivierung dieses Bereichs. Zentrale Zielstellung der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 ist weiterhin, die Zweipoligkeit des ZVB Ortszentrums Saerbeck und hierbei den EDEKA im Süden zu erhalten. Daher ist insbesondere bei den geplanten Entwicklungen darauf zu achten, dass diese nur in einer Dimensionierung erfolgen, welche die Zweipoligkeit bzw. den Fortbestand des EDEKA nicht gefährden. Dies ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens her-zuleiten.*
- *Sicherung und Stärkung der bestehenden inhabergeführten Fachgeschäfte,*
- *Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (im Sinne der grundzentralen Versorgungsfunktion),*
- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung, insbesondere durch marktadäquate Aufstellung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter,*
- *Prüfung der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des ZVB in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten,*
- *Attraktivierung des Zentrums durch Schaffung und Akzentuierung von Wegeverbindungen zur Erhöhung der Frequentierung der Marktstraße*

---

### **LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: POTENZIALBEREICHE**

- *Potenzialbereiche für Verlagerungen und Erweiterungen oder ggf. auch Neuansiedlungen, sofern diese keine negativen Auswirkungen auf ZVB sowie die Nahversorgung entfalten.*
- *Im EHK Saerbeck 2020 wurden drei Potenzialflächen mit den folgenden Zielstellungen ausgewiesen:*
  - *„Potenzialfläche 1 umfasst den Bereich entlang der Industriestraße bzw. Teichstraße. Hier besteht eine Potenzialfläche bei Wegfall der aktuellen Nutzungen für größere Handelsnutzungen in westlicher Randlage des ZVB Ortszentrum Saerbeck. Potenzialfläche 1 wird hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen in PF1a (nord-östlicher Bereich) und PF1b (westlicher Bereich) unterteilt.*
  - *Aufgrund der im Umfeld bestehenden Strukturen sowie der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern bestehen für PF 1a insbesondere Potenziale zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen (nahversorgungsrelevante Betriebe) sowie ergänzender zentrenrelevanter Betriebe und*
  - *für PF 1b insbesondere Potenziale für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Im südlichen Teil der Fläche bestehen bereits Bestrebungen zur Ansiedlung eines Baumarktes.*

- *Potenzialfläche 2 betrifft den Bereich der Hofstelle Dahlmann an der Ibbenbürener Straße. Hier besteht eine Potenzialfläche bei Wegfall der aktuellen Nutzungen für größere Handelsnutzungen mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Eingangstor zum historischen Ortskern“ (EHK Saerbeck 2020).*
- *„Die für PF1a und PF1b getroffenen Formulierungen (insbesondere Potenziale zur Weiterentwicklung) weisen auf eine vorrangige Nutzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente auf PF 1a bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente auf PF 1b hin. Ein Ausschluss von Sortimenten erfolgt durch diese Formulierungen nicht, zumal in zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich alle Sortimente zur Stärkung und Weiterentwicklung zulässig sind.*
- *In der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 findet eine neue Definition der Weiterentwicklungsziele für die Potenzialflächen 1a und 1b wie folgt statt. Durch die neue Definitionen findet trotz räumlich geringer Verschiebungen keine wesentliche Änderung der bisherigen Zielstellungen statt. Zudem wird durch diese insbesondere der weitere Erhalt der Zweipoligkeit des Zentrums gewährleistet.*
  - *Für PF 1b bestehen aufgrund der im Umfeld bestehenden Strukturen sowie der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern insbesondere Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie nachgeordnet bzw. ergänzend durch Betriebe mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zudem sollte bei Neuordnung bzw. Nutzung der Potenzialfläche eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität – aktuell Gewerbegebietscharakter mit autokundenorientierter Ausrichtung – angestrebt werden. Zu beachten ist bei Nutzung der Potenzialfläche insbesondere die zentrale Zielstellung zum Erhalt der Zweipoligkeit des Zentrums (Stichwort angemessene Dimensionierung).*
  - *PF 1a sollte zukünftig, insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungen auf PF 2a, für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment genutzt werden.*
- *Stärkung des städtebaulich-funktionalem Zusammenhang zwischen den Potenzialbereichen bzw. den Funktionsbereichen (großfl.) Einzelhandel und dem historischen Ortskern.*
- **Zielperspektive:** *Entwicklungsbereich für großflächigen Einzelhandel“ (Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023, S. 24).*

**Diesbezüglich ist hinsichtlich des Planvorhabens Folgendes festzuhalten:**

- Das Planvorhaben weist mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren nahversorgungsrelevante Hauptsortimente auf. Gegebenenfalls wird zusätzlich auch ein Bekleidungs- oder Schuhfachmarkt mit den zentrenrelevanten Hauptsortimenten Bekleidung oder Schuhe realisiert.
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 vollumfänglich innerhalb des ZVB Ortszentrum Saerbeck.

- Durch das Planvorhaben – die marktadäquate Aufstellung des ALDI Nord und des K+K sowie die Ansiedlung des ROSSMANN und ggf. eines weiteren Fachmarktes – erfolgt eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB (siehe auch Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023) in seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und. Eine deutliche Verbesserung der Versorgung wird insbesondere im Sortimentsbereich Drogeriewaren erzielt.
- Die bestehende zweipolige Struktur bleibt durch das Planvorhaben (in der kleineren reduzierten Variante) erhalten, wobei mit dem Planvorhaben eine Stärkung des westlichen Einzelhandelsschwerpunktes erfolgt. Durch die weiteren Maßgaben und Zielstellungen der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 werden zukünftige Stärkungen und Weiterentwicklungen gezielt auf den Süden bzw. Osten des ZVB bzw. auf die als Bindeglied fungierende Potenzialfläche 2 gelenkt.
- Vorhabeninduzierte negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3 formulierten Maßgaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben entspricht – unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3 formulierten Maßgaben – den übergeordneten Entwicklungszielen, den Empfehlungen zur Nahversorgung und den Steuerungsleitsätzen des EHK Saerbeck 2020 und den Aussagen und Empfehlungen zum Vorhabenstandort der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3 formulierten Maßgaben konform zum EHK Saerbeck 2020 sowie zur Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 ist.**

## 6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung des weitmaschigen Angebotsnetz im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist von höheren einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen auszugehen.

Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2027 i. S. d. Worst Case-Ansatzes ohne die in Summe positive Entwicklung des Kaufkraftvolumens in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren aber mit der in Summe negativen Entwicklung des Kaufkraftvolumens in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe (s. Kapitel 4.3).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen wie folgt dar:

### **Nahrungs- und Genussmittel**

Berücksichtigt wurden hierbei alle maximal aus dem Planvorhaben (Umsätze des Planvorhabens ALDI Nord, K+K, Bäcker und ROSSMANN sowie der Fachmarktop-tion Getränkemarkt) resultierenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

**Tabelle 13:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		perspektivische Bestandsumsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	16,2	3,7	23
	sonstige Lagen	**	***	***
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	34,9	0,4	1
	sonstige Lagen	25,2	0,4	2
Greven**	ZVB Greven	16,5	< 0,1	1
	sonstige Lagen	25,3	0,2	1
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	13,5	0,1	1
	sonstige Lagen	< 2,5	***	***
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	**	***	***
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	14,8	0,2	1
	sonstige Lagen	**	***	***
Tecklenburg**	sonstige Lagen	< 3,0	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,3	
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>151,3</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens; \*\* keine relevanten Strukturen vorhanden; \*\*\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar; \*\*\*\* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine maximale Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 5,5 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## Drogeriewaren

Berücksichtigt wurden hierbei alle maximal aus dem Planvorhaben (Umsätze des Planvorhabens ALDI Nord, K+K und ROSSMANN) resultierenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

**Tabelle 14:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		perspektivische Bestandsumsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	1,5	0,1	10
	sonstige Lagen	**	***	***
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	10,4	1,6	15
	sonstige Lagen	2,3	0,2	8
Greven**	ZVB Greven	3,9	0,4	11
	sonstige Lagen	2,6	0,1	5
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	1,4	***	***
	sonstige Lagen	< 0,5	***	***
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	**	***	***
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	2,3	0,1	4
	sonstige Lagen	**	***	***
Tecklenburg**	sonstige Lagen	< 0,5	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,1	
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>24,9</b>	<b>2,8</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens; \*\* keine relevanten Strukturen vorhanden; \*\*\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar; \*\*\*\* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Drogeriewaren von rd. 2,8 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## Bekleidung

Berücksichtigt wurden hierbei alle maximal aus dem Planvorhaben (Fachmarktoption Bekleidungsfachmarkt) resultierenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung.

**Tabelle 15:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		perspektivische Bestandsumsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	0,6	< 0,1	10
	sonstige Lagen	*	***	***
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	11,7	0,5	5
	sonstige Lagen	*	***	***
Greven**	ZVB Greven	18,9	0,5	2
	sonstige Lagen	*	***	***
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	0,4	***	***
	sonstige Lagen	*	***	***
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	*	***	***
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	0,6	***	***
	sonstige Lagen	*	***	***
Tecklenburg**	sonstige Lagen	*	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			< 0,1	
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>32,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens; \*\* keine relevanten Strukturen vorhanden; \*\*\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar; \*\*\*\* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung von rd. 1,2 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## Schuhe

Berücksichtigt wurden hierbei alle maximal aus dem Planvorhaben (Fachmarkt-  
option Schuhfachmarkt) resultierenden Umsatzumverteilungen im Sortiments-  
bereich Schuhe.

**Tabelle 16:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		perspektivische Bestandsum- sätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	0,3	0,1	31
	sonstige Lagen	**	***	***
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	2,2	0,4	17
	sonstige Lagen	< 1,5	< 0,2	< 18
Greven**	ZVB Greven	6,1	0,9	15
	sonstige Lagen	**	***	***
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	< 1,5	< 0,2	< 11
	sonstige Lagen	**	***	***
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	**	***	***
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	**	***	***
	sonstige Lagen	**	***	***
Tecklenburg**	sonstige Lagen	**	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungs- raum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			< 0,1	
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>10,6</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn  
Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsbetriebe des Plan-  
vorhabens; \*\* keine relevanten Strukturen vorhanden; \*\*\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar; \*\*\*\* Differenzen zu Ges-  
amtsummen rundungsbedingt möglich

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortiment Schuhe  
von rd. 1,8 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersu-  
chungsraum.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumver-  
teilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebauli-  
chen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonsti-  
gen Lagen im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sor-  
timentsbereiche im Folgenden aufgezeigt.

### 6.3.1 Sortimentbereich Nahrungs- und Genussmittel

#### ZVB Ortszentrums Saerbeck

Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** betreffen aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotskonzentration im Kernbereich der Gemeinde sowie der deutlichen Entfernung bis zu den relevanten weiteren Angebotsstrukturen der nächstgelegenen Kommunen insbesondere die Bestandsstrukturen des **ZVB Ortszentrums Saerbeck**. Auf diese werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 3,7 Mio. Euro bzw. max. 23 % induziert. Zudem entfallen auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter auch Umsatzumverteilungen im Sortimentbereich Drogeriewaren (s.u.).

- Die Umsatzverteilungen werden hier insbesondere die systemgleichen bzw. systemähnlichen strukturprägenden Lebensmittelanbieter LIDL und EDEKA sowie die beiden Getränkemarkte tangieren.
- Der LIDL-Markt ist in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort verortet und profitiert absehbar von höheren Passantenfrequenzen sowie Kopplungsvorteilen im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens. Der Markt verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung und weist eine marktgerechte Verkaufsflächendimensionierung auf. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass der LIDL-Markt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen voraussichtlich noch verkraften wird.
- Der EDEKA-Markt profitiert aktuell von seiner integrierten Lage und einer nennenswerten Mantelbevölkerung im Umfeld des Standortes. Jedoch gewinnt im Zuge der Vorhabenrealisierung der ohnehin schon angebotsstarke westliche Bereich des ZVB nochmals deutlich an Angebotsgewicht und -attraktivität im nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich. Aufgrund der damit einhergehenden zu erwartenden Frequenzverschiebungen innerhalb des ZVB ist mit einer Wettbewerbsverschärfung für den EDEKA-Markt zu rechnen. Angesichts der prozentual und monetär als hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sowie der im Vergleich zum Planvorhaben schlechteren Erreichbarkeit ist eine Betriebsaufgabe des EDEKA-Marktes zu erwarten. Dies gilt insbesondere aufgrund der ebenfalls zu beachtenden Betroffenheit des EDEKA im Sortimentbereich Drogeriewaren. Hieraus würde eine nennenswerte Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation für die im östlichen bzw. südöstlichen Ortskern lebende Bevölkerung resultieren (deutliche räumliche Verschiebung der Angebotssituation nach Westen hin).
- Eine deutliche Wettbewerbsverschärfung wird sich bei Realisierung der Fachmarktoption Getränkemarkt auch für die beiden im ZVB bestehenden Getränkemarkte ergeben. Zwar sind diese bereits in den Strukturen etabliert und profitieren auch von Kopplungseffekten, jedoch sind die Getränkemarkte aktuell nicht marktadäquat aufgestellt. Durch die Realisierung eines mit 700 m<sup>2</sup> rd. doppelt so großen neuen Getränkemarktes (im Vergleich jeweils zu den beiden bestehenden Märkten), ist die Standortaufgabe zumindest eines Getränkemarktes im ZVB Ortszentrum Saerbeck zu erwarten.

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

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens (inkl. Fachmarktoption Getränkemarkt) auf das **ZVB Ortszentrums Saerbeck** sind im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel aufgrund einer zu erwartenden Standortaufgabe des EDEKA sowie den damit einhergehenden Folgewirkungen zu erwarten.**

### **ZVB und sonstige Lagen in Emsdetten, ZVB und sonstige Lagen in Greven, ZVB in Hörstel, ZVB in Ladbergen**

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen

- i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Emsdetten,**
- i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen Emsdettens,**
- i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Greven,**
- i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen Grevens,**
- i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Riesenbeck (Hörstel)** und
- i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Ladbergen**

induziert.

Diese tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten, da:

- die Umsatzumverteilungen insgesamt gering ausfallen und sich zudem auf mehrere Anbieter verteilen.
- deutliche Entfernungen zwischen dem Planvorhaben und den nächstgelegenen Anbietern außerhalb des Saerbecker Gemeindegebiets und somit nur geringe Einzugsgebietsüberschneidungen bestehen.
- Die Anbieter in den ZVB überwiegend marktadäquat aufgestellt sind und von Kopplungsvorteilen profitieren.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens (inkl. Fachmarktoption Getränkemarkt) auf den **ZVB und die sonstigen Lagen in Emsdetten, den ZVB und die sonstigen Lagen in Greven, den ZVB in Hörstel und den ZVB in Ladbergen** sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel **nicht zu erwarten.**

### **Sonstige Lagen in Saerbeck, Hörstel, Ibbenbüren, Ladbergen und Tecklenburg**

Auf die sonstigen Lagen in Saerbeck, Hörstel, Ibbenbüren, Ladbergen und Tecklenburg entfallen empirisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher hier nicht zu erwarten.

**Bedingt durch die negativen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens (inkl. Fachmarktoption Getränkemarkt) auf das ZVB Ortszentrums Saerbeck im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine Verkaufsflächenanpassung des Planvorhabens in diesem Sortimentsbereich zu empfehlen.**

**Empfohlen wird hierbei zum einen auf die Neuansiedlung eines weiteren Getränkemarktes zu verzichten. Diese trägt aufgrund der aktuell guten Ausstattung des ZVB Ortszentrum Saerbeck in diesem Sortimentsbereich mit zwei bestehenden Getränkemärkten nicht zu einer deutlichen Angebotsverbesserung bei.**

**Zum anderen wird empfohlen, die geplante Verkaufsflächenerweiterung des K+K auf die Dimensionierung des systemgleichen Wettbewerbers im ZVB (EDEKA) mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Hierdurch findet eine deutliche Reduzierung der mit dem Planvorhaben einhergehenden Wettbewerbsverschärfung für den EDEKA-Markt auf ein verträgliches Maß statt. Gleichzeitig weist sodann keiner der Anbieter ein Angebotsübergewicht auf.**

Durch diese beiden Maßnahmen werden die mit dem Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einhergehenden Umsatzumverteilungen auf ein für die ZVB und die Nahversorgung in Saerbeck verträgliches Maß, wie im Folgenden dargestellt, reduziert:

**Tabelle 17:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ohne Getränkemarkt mit VKF-Reduktion K+K (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		perspektivische Bestandsumsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	16,2	2,0	13
	sonstige Lagen	**	***	***
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	34,9	0,2	1
	sonstige Lagen	25,2	0,2	2
Greven**	ZVB Greven	16,5	< 0,1	< 1
	sonstige Lagen	25,3	0,1	< 1
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	13,5	0,1	1
	sonstige Lagen	< 2,5	***	***
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	**	***	***
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	14,8	0,1	1
	sonstige Lagen	**	***	***
Tecklenburg**	sonstige Lagen	< 3,0	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,2	
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>151,3</b>	<b>3,1</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens; \*\* keine relevanten Strukturen vorhanden; \*\*\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar; \*\*\*\* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

### 6.3.1 Sortimentsbereich Drogeriewaren

#### ZVB Ortszentrum Saerbeck und ZVB Ladbergen

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen

- auf den **ZVB Ortszentrum Saerbeck** i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 10 %,
- auf den **ZVB Ladbergen** i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 %,

induziert.

Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelmärkte der ZVB tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die betroffenen Märkte fungieren als wichtige Magnetbetriebe sowie Frequenzbringer für die ZVB. Sie profitieren zudem aufgrund ihrer Lage im ZVB von einem weitreichenden Einzugsgebiet und Kopplungsvorteilen mit

den weiteren Angebotsstrukturen sowie zentrenergänzenden Funktionen an ihrem jeweiligen Standort. Die Märkte verfügen über eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung, wodurch sie für eine nennenswerte Mantelbevölkerung gut erreichbar sind.

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren fallen monetär nur gering aus und verteilen sich auf mehrere Bestandsbetriebe.
- Der Sortimentsbereich Drogeriewaren wird in den ZVB von Lebensmittelmärkten als dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment angeboten. Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren beeinflussen daher nur geringfügig die Gesamtumsatzleistungen der Lebensmittelmärkte.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den **ZVB Ortszentrum Saerbeck und den ZVB Ladbergen** sind im Sortimentsbereich Drogeriewaren (auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – reduzierte Variante) **nicht zu erwarten**.

#### **ZVB Emsdetten und ZVB Greven**

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen:

- auf den **ZVB Emsdetten** i. H. v. max. 1,6 Mio. Euro bzw. max. 15 %,
- auf den **ZVB Greven** i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 11 %,

induziert.

Die Umsatzumverteilungen werden

- insbesondere die strukturprägenden Drogeriefachmärkte dm und ROSSMANN sowie die strukturprägende Drogerieabteilung des Verbrauchermarktes Kaufland im **ZVB Emsdetten** und
- den strukturprägenden Drogeriefachmarkt ROSSMANN im **ZVB Greven**
- sowie deutlich nachrangig die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in den ZVB

tangieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die betroffenen Drogeriefachmärkte übernehmen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion und verfügen demnach über eine Strahlkraft, die z. T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Die Einzugsgebiete der betroffenen Märkte weisen somit nur teilweise Überschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

## ZVB Emsdetten

- Der **ROSSMANN**-Drogeriefachmarkt in der Bahnhofstraße ist bereits langjährig in den Angebotsstrukturen etabliert und weist eine marktadäquate Aufstellung auf. Zudem profitiert der Markt durch seine gute Integration in die städtebaulichen Strukturen sowie von der Kopplungslage mit weiteren Einzelhandelsbetrieben. Angesichts der als moderat zu bewertenden einzelbetrieblichen Auswirkungen sind für den ROSSMANN-Markt keine negativen Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung zu erwarten.
- Der **dm**-Drogeriefachmarkt an der Emsstraße weist, bedingt durch seine Neuansiedlung eine marktgängige Größenordnung auf bzw. ist modern und zeitgemäß aufgestellt. Zudem profitiert dieser von seiner Kopplungslage mit den neu errichteten EDEKA-Center, seiner verkehrsgünstigen Lage sowie von weiteren Kopplungsbeziehungen mit den Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Funktionen des ZVB.
- Bei dem **Verbrauchermarkt Kaufland** wird der Sortimentsbereich Drogeriewaren als dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment angeboten. Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren beeinflussen daher nur geringfügig die Gesamtumsatzleistungen des Kaufland. Zudem ist der Kaufland langjährig im ZVB etabliert.

## ZVB Greven

- Der **ROSSMANN**-Drogeriefachmarkt in der Marktstraße ist bereits langjährig in den Angebotsstrukturen etabliert und weist eine marktadäquate Aufstellung auf. Zudem profitiert der Markt von seiner Stellung als einziger Drogeriefachmarkt Grevens, seiner verkehrsgünstigen Lage, von seiner sehr guten städtebaulichen Integration sowie von den Kopplungseffekten mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des ZVB. Aktuell ist daher eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit des Marktes anzunehmen. Angesichts der als moderat zu bewertenden einzelbetrieblichen Auswirkungen sind für den ROSSMANN-Markt keine negativen Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der Markt auch nach Realisierung überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen wird.

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

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den **ZVB Emsdetten und ZVB Greven** sind im Sortimentsbereich Drogeriewaren (auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – reduzierte Variante) **nicht zu erwarten**.

## Sonstige Lagen in Emsdetten und Greven

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen

- i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 8 % auf die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen Emsdettens und**
- i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen Grevens,**

induziert.

Diese tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten, da

- die Umsatzumverteilungen insgesamt gering ausfallen und sich zudem auf mehrere Anbieter verteilen;
- deutliche Entfernungen zwischen dem Planvorhaben und den nächstgelegenen Anbietern außerhalb des Saerbecker Gemeindegebiets und somit nur geringe Einzugsgebietsüberschneidungen bestehen;
- der Sortimentsbereich Drogeriewaren von den Lebensmittelmärkten als dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment angeboten wird. Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren beeinflussen daher nur geringfügig die Gesamtumsatzleistungen der Lebensmittelmärkte;
- die Anbieter überwiegend marktadäquat aufgestellt sind.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf **die sonstigen Lagen in Emsdetten und die sonstigen Lagen in Greven** sind im Sortimentsbereich Drogeriewaren (auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – reduzierte Variante) **nicht zu erwarten.**

#### **Sonstige Lagen in Saerbeck, ZVB und sonstigen Lagen in Hörstel, sonstige Lagen in Ibbenbüren, sonstige Lagen in Ladbergen und sonstige Lagen in Tecklenburg**

Auf die sonstigen Lagen in Saerbeck, ZVB und sonstige Lagen in Hörstel, sonstige Lagen in Ibbenbüren, sonstige Lagen in Ladbergen und sonstige Lagen in Tecklenburg entfallen empirisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher hier nicht zu erwarten.

**Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Drogeriewaren (auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – reduzierte Variante) nicht zu erwarten.**

### **6.3.1 Sortimentsbereich Bekleidung**

#### **ZVB Ortszentrum Saerbeck**

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Bekleidung (Fachmarkt-option Bekleidungsfachmarkt)** Umsatzumverteilungen i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Ortszentrum Saerbeck induziert.

- Im ZVB Ortszentrum Saerbeck besteht mit rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aktuell nur ein geringes Angebot im Sortimentsbereich Bekleidung. Angeboten wird Bekleidung durch mehrere kleinere Fachgeschäfte. Diese sind, auch wenn diese nicht mit dem geplanten Bekleidungsfachmarkt zu vergleichen sind, aufgrund der räumlichen Nähe von Umsatzumverteilungen betroffen.
- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf die im Ortszentrum angesiedelten Bekleidungsfachgeschäfte, tangieren aber insbesondere den aktuell größten im ZVB Ortszentrum Saerbeck ansässigen Bekleidungsanbieter, das Textilhaus Wennemann.
- Das Textilhaus Wennemann ist langjährig am Standort etabliert und nicht mehr marktadäquat aufgestellt. Eine Standortaufgabe des Textilhauses ist dennoch bei Ansiedlung eines neuen und großen Wettbewerbers nicht anzunehmen, da das Textilhaus mit einem Fokus auf ältere Zielgruppen eine deutlich vom Planvorhaben abweichende Sortimentsgestaltung und Zielgruppenausrichtung aufweist. Darüber hinaus bestand im ZVB Ortszentrum Saerbeck vor einigen Jahren bereits ein discountorientierter Bekleidungsfachmarkt. Durch die Neuansiedlung eines ähnlichen Anbieters ist daher nicht von relevanten Kundenumorientierungen zu Lasten des Textilhauses auszugehen.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens (Fachmarktoption Bekleidungsfachmarkt) auf **den ZVB Ortszentrum Saerbeck** sind im Sortimentsbereich **Bekleidung nicht zu erwarten.**

### ZVB Emsdetten und ZVB Greven

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Bekleidung** Umsatzumverteilungen

- i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Emsdetten und**
- i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Greven,**

induziert.

Diese tangieren insbesondere die strukturprägenden, mit dem Planvorhaben (Fachmarktoption Bekleidungsfachmarkt) vergleichbaren Anbieter im Sortimentsbereich Bekleidung (Bekleidungsfachmärkte).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten, da:

- die ZVB über ein umfangreiches Angebot im Sortimentsbereich Bekleidung verfügen und die Umsatzumverteilungen insgesamt gering ausfallen und sich zudem auf mehrere Anbieter verteilen.
- deutliche Entfernungen zwischen dem Planvorhaben und den nächstgelegenen Anbietern außerhalb des Saerbecker Gemeindegebiets und somit nur geringe Einzugsgebietsüberschneidungen bestehen.

- aktuell nur ein geringes Angebot im Sortimentsbereich Bekleidung in Saerbeck besteht und Kaufkraft abfließt. Durch das Planvorhaben (Fachmarktoption Bekleidungsfachmarkt) erfolgt somit überwiegend eine Kaufkraftrückbindung nach Saerbeck.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf **den ZVB Emsdetten und den ZVB Greven** sind im Sortimentsbereich **Bekleidung nicht zu erwarten.**

#### **Sonstige Lagen in Saerbeck, sonstige Lagen in Emsdetten, sonstige Lagen in Greven, ZVB und sonstigen Lagen in Hörstel, sonstige Lagen in Ibbenbüren, sonstige Lagen in Ladbergen und sonstige Lagen in Tecklenburg**

Auf die sonstigen Lagen in Saerbeck, sonstige Lagen in Emsdetten, sonstige Lagen in Greven, ZVB und sonstigen Lagen in Hörstel, sonstige Lagen in Ibbenbüren, sonstige Lagen in Ladbergen und sonstige Lagen in Tecklenburg entfallen empirisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher hier nicht zu erwarten.

**Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Bekleidung nicht zu erwarten.**

### **6.3.2 Sortimentsbereich Schuhe**

#### **ZVB Ortszentrum Saerbeck**

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Schuhe (Fachmarktoption Schuhfachmarkt)** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 31 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Ortszentrum Saerbeck induziert.

- Im ZVB Ortszentrum Saerbeck besteht mit rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aktuell nur ein geringes Angebot im Sortimentsbereich Schuhe. Angeboten werden Schuhe durch mehrere kleinere Fachgeschäfte. Diese sind, auch wenn diese durch ihre Betriebsausrichtung nicht mit dem geplanten Schuhfachmarkt zu vergleichen sind, aufgrund der räumlichen Nähe von Umsatzumverteilungen betroffen.
- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf die im Ortszentrum angesiedelten Schuhfachgeschäfte, tangieren aber insbesondere den aktuell größten im ZVB Ortszentrum Saerbeck ansässigen Schuhanbieter, das Schuhhaus Meyer.
- Zwar ist das Schuhhaus Meyer langjährig am Standort etabliert und weist mit Kinderschuhen eine gewisse Sortimentsspezialisierung auf, jedoch ist das Schuhhaus nicht mehr marktadäquat aufgestellt. Eine Standortaufgabe des Schuhhaus Meyer ist daher bei Ansiedlung eines neuen, modern aufgestellten großen Wettbewerbers nicht vollumfänglich auszuschließen. Insgesamt erfolgt durch die Ansiedlung eines neuen großen Schuhanbieters auch bei möglicher Standortaufgabe des Schuhhauses Meyer ein deutlicher Ausbau der Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Schuhe und somit auch eine deutliche Stärkung und Qualifizierung des ZVB Ortszentrum Saerbeck.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens (Fachmarktoption Schuhfachmarkt) auf **den ZVB Ortszentrum Saerbeck** sind im Sortimentsbereich **Schuhe auch bei möglicher Standortaufgabe des Schuhhauses Meyer nicht zu erwarten.**

### **ZVB und sonstige Lagen in Emsdetten, ZVB Greven, ZVB Riesenbeck (Hörstel)**

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich **Schuhe** Umsatzumverteilungen

- i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 17 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Emsdetten,**
- i. H. v. weniger als 0,2 Mio. Euro bzw. weniger als 18 % auf die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen Emsdettens,**
- i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 15 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Greven** und
- i. H. v. weniger als 0,2 Mio. Euro bzw. weniger als 11 % auf die Bestandsstrukturen im **ZVB Riesenbeck,**

induziert.

Diese tangieren insbesondere die strukturprägenden, mit dem Planvorhaben (Fachmarktoption Schuhfachmarkt) vergleichbaren Anbieter im Sortimentsbereich Schuhe (Schuhfachmärkte).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht vollumfänglich auszuschließen, da

- die ZVB zwar über ein umfangreiches Angebot im Sortimentsbereich Schuhe verfügen und die Umsatzumverteilungen auf mehrere Anbieter streuen, gleichwohl ergeben sich einzelbetrieblich jedoch zum Teil höhere Umsatzumverteilungen;
- Schuhanbieter bundesweit in den letzten Jahren, bedingt durch den wachsenden Onlinehandel sowie die Corona-Pandemie z. T. deutliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen hatten.

Aktuell besteht nur ein geringes Angebot im Sortimentsbereich Schuhe in Saerbeck, was einen Kaufkraftabfluss zur Folge hat. Durch das Planvorhaben (Fachmarktoption Schuhfachmarkt) erfolgt somit überwiegend eine Kaufkraftrückbindung nach Saerbeck. Dies könnte dennoch insbesondere im ZVB oder den sonstigen Lagen Emsdettens oder im ZVB Greven zu einer Wettbewerbsverschärfung beitragen, als Folge derer der ein oder andere Schuhanbieter vom Markt abgehen könnte. Für den Schuhanbieter im ZVB Riesenbeck ergibt sich ebenfalls eine Wettbewerbsintensivierung, wobei der Betrieb diese aufgrund der besonderen Bedeutung des Betriebes als einziger Schuhanbieter im Ortsteil Riesenbeck verkraften sollte. Da die ZVB in Emsdetten und Greven aktuell gut sowie breit aufgestellt und keine Vorschädigungen erkennbar sind und zudem jeweils ein großes Angebot im Schuhsegment besteht, sollte die Aufgabe des ein oder anderen Schuhanbieters nicht zu einer Schädigung des ZVB oder einer wesentlichen Verschlechterung der Versorgung führen.

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf **den ZVB und die sonstigen Lagen Emsdettens, den ZVB Greven und den ZVB Riesenbeck** sind im Sortimentsbereich **Schuhe nicht zu erwarten.**

**Sonstige Lagen in Saerbeck, sonstige Lagen in Greven, sonstige Lagen in Hörstel, sonstige Lagen in Ibbenbüren, ZVB und sonstige Lagen in Ladbergen und sonstige Lagen in Tecklenburg**

Auf die sonstigen Lagen in Saerbeck, sonstige Lagen in Greven, sonstige Lagen in Hörstel, sonstige Lagen in Ibbenbüren, ZVB und sonstige Lagen in Ladbergen und sonstige Lagen in Tecklenburg entfallen empirisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher hier nicht zu erwarten.

**Städtebauliche negative Auswirkungen des Planvorhabens auf die ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Schuhe nicht zu erwarten.**

Vor dem Hintergrund der deutlichen, mit dem Planvorhaben (Fachmarktoption Schuhfachmarkt) einhergehenden Umsatzumverteilungen und den möglichen Auswirkungen auf die ZVB Emsdettens und ZVB Greven sowie insbesondere auf das Schuhhaus Meyer im ZVB Ortszentrum Saerbeck, ist eine Verkaufsflächenreduktion des Schuhfachmarktes auf 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zu empfehlen. In dieser Größenordnung sind keine negativen Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen zu erwarten. Zudem entspricht die Größenordnung von 400 m<sup>2</sup> der für die Gemeinde Saerbeck angemessenen Versorgungsfunktion (Bindung der Kaufkraft im Sortimentsbereich Schuhe).

Durch diese Maßnahme werden die mit dem Planvorhaben (Fachmarktoption Schuhfachmarkt) im Sortimentsbereich Schuhe einhergehenden Umsatzumverteilungen auf ein für die ZVB und die Versorgung verträgliches Maß, wie im Folgenden dargestellt, reduziert:

**Tabelle 18:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case) mit GVKF-Reduktion auf 400 m<sup>2</sup>

Kommune	Lagedetail	Prognose 2027		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %	
Saerbeck	ZVB Ortszentrum Saerbeck*	0,3	< 0,1	18
	sonstige Lagen	**	***	***
Emsdetten**	ZVB Emsdetten	2,2	0,2	10
	sonstige Lagen	< 1,5	< 0,2	< 11
Greven**	ZVB Greven	6,1	0,5	9
	sonstige Lagen	**	***	***
Hörstel**	ZVB Riesenbeck	< 1,5	< 0,1	< 7
	sonstige Lagen	**	***	***
Ibbenbüren**	sonstige Lagen	**	***	***
Ladbergen**	ZVB Ladbergen	**	***	***
	sonstige Lagen	**	***	***
Tecklenburg**	sonstige Lagen	**	***	***
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			< 0,1	
<b>GESAMT**** (Worst Case)</b>		<b>10,6</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* ohne Bestandsbetriebe des Planvorhabens; \*\* keine relevanten Strukturen vorhanden; \*\*\* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar; \*\*\*\* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich

### 6.3.3 Verträgliches Flächenprogramm des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Analysen ergibt sich für das Planvorhaben das nachfolgende für ZVB und Versorgungsstrukturen verträgliche Flächenprogramm.

**Tabelle 19:** Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
<b>ALDI Nord</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	560	843	+ 283
Drogeriewaren	10	70	106	+ 36
sonstige Sortimente	10	70	106	+ 36
<b>ALDI Nord Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>1.055</b>	<b>+ 355</b>
<b>K+K</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	742	880	+ 138
Drogeriewaren	10	93	110	+ 17
sonstige Sortimente	10	93	110	+ 17
<b>K+K Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>928</b>	<b>1.100</b>	<b>+ 172</b>
<b>Bäcker (exkl. Café-Bereich<sup>21</sup>)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	50	50	+ / - 0
<b>ROSSMANN</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	15	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	105	+ 105
Drogeriewaren	60		420	+ 420
sonstige Sortimente	25		175	+ 175
<b>ROSSMANN Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>700</b>	<b>+ 700</b>
<b>Fachmarktoptionen</b>				
<i>...Bekleidung</i>		<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	<b>700</b>	<b>+ 700</b>
<i>...Schuhe</i>			<b>400</b>	<b>+ 400</b>
<i>...sonstige Sortimente (Verlage- Bereits im Bestand (im ZVB) vorhanden. Nur geringe bzw. nicht relevante rung Postenbörse)</i>				
<b>GESAMTVORHABEN</b>	-	<b>mind. 1.678 (ohne Postenbörse)</b>	<b>max. 3.605</b>	<b>+ max. 1.927</b>
Gesamt	-	1.352	max. 1.878	+ max. 526
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-	163	636	+ 473
Gesamt Drogeriewaren	-	-	max. 700	+ max. 700
Gesamt Bekleidung	-	-	max. 400	+ max. 400
Gesamt Schuhe	-	-	max. 1.144	+ max. 981
Gesamt sonstige Sortimente	-	mind. 163 (ohne Postenbörse)	max. 1.144	+ max. 981

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers sowie Modifizierungen Stadt + Handel gemäß voranstehenden Ausführungen; Verkaufsfächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

<sup>21</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten, sofern auf die Realisierung des Getränkemarktes verzichtet wird und die Flächen des K+K auf 1.100 m<sup>2</sup> GVKF sowie des Schuhfachmarktes auf 400 m<sup>2</sup> GVKF reduziert werden.

## 6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt.

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

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

Bzgl. 6.5-1. Ziel ist festzuhalten:

- Der Regionalplan Münsterland 2014 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus (vgl. Regionalplan Münsterland 2014 – Plandarstellung Blatt 04).

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

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

- *„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort an der Industriestraße befindet sich gemäß Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

### 6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben bei Verzicht auf die Realisierung des Getränkemarktes und Reduktion der Flächen des K+K auf 1.100 m<sup>2</sup> GVKF sowie des Schuhfachmarktes auf 400 m<sup>2</sup> GVKF keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Vorhaben ist in der dargestellten „kleineren Variante“ konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

**Das Planvorhaben ist in der dargestellten „kleineren Variante“ kongruent zum Konzentrationsgebot (Ziel 6.5-1) zum Integrationsgebot (Ziel 6.5-2) und zum Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3).**

# 7

## Zusammenfassung der Ergebnisse

In Saerbeck ist die Verlagerung und Erweiterung des bereits aktuell im ZVB befindlichen Lebensmitteldiscounters ALDI Nord sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts ROSSMANN und eines weiteren Fachmarktes geplant. Darüber hinaus soll auch die Verkaufsfläche des im ZVB befindlichen Lebensmittelvollsortimenters K+K Marktes erweitert werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Industriestraße in städtebaulich integrierter Lage und liegt gemäß der Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck.

Als Grundlage für das Planverfahren wurden folgende Punkte bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung bzw. die Versorgung im Untersuchungsraum i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei einer Anpassung des Flächenprogramms des Planvorhabens wie folgt nicht zu erwarten.

**Tabelle 20:** Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
<b>ALDI Nord</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	560	843	+ 283
Drogeriewaren	10	70	106	+ 36
sonstige Sortimente	10	70	106	+ 36
<b>ALDI Nord Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>1.055</b>	<b>+ 355</b>
<b>K+K</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	742	880	+ 138
Drogeriewaren	10	93	110	+ 17
sonstige Sortimente	10	93	110	+ 17
<b>K+K Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>928</b>	<b>1.100</b>	<b>+ 172</b>
<b>Bäcker (exkl. Café-Bereich<sup>22</sup>)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	50	50	+ / - 0

<sup>22</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche.

<b>ROSSMANN</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	15	<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	105	+ 105
Drogeriewaren	60		420	+ 420
sonstige Sortimente	25		175	+ 175
<b>ROSSMANN Gesamt</b>	<b>100</b>		<b>700</b>	<b>+ 700</b>
<b>Fachmarktoptionen</b>				
<i>...Bekleidung</i>		<i>Im Bestand nicht vorhanden</i>	<b>700</b>	<b>+ 700</b>
<i>...Schuhe</i>			<b>400</b>	<b>+ 400</b>
<i>...sonstige Sortimente (Verlage- Bereits im Bestand (im ZVB) vorhanden. Nur geringe bzw. nicht relevante Sortiments- und Umsatzveränderungen anzunehmen. Sortiments- und Umsatzveränderungen anzunehmen.</i>				
<b>GESAMTVORHABEN</b>	-	<b>mind. 1.678 (ohne Postenbörse)</b>	<b>max. 3.605</b>	<b>+ max. 1.927</b>
Gesamt	-	1.352	max. 1.878	+ max. 526
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	-			
Gesamt Drogeriewaren	-	163	636	+ 473
Gesamt Bekleidung	-	-	max. 700	+ max. 700
Gesamt Schuhe	-	-	max. 400	+ max. 400
Gesamt sonstige Sortimente	-	mind. 163 (ohne Postenbörse)	max. 1.144	+ max. 981

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers sowie Modifizierungen Stadt + Handel gemäß voranstehenden Ausführungen; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2023.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023 vollumfänglich innerhalb des ZVB Saerbeck.
- Durch das Planvorhaben, die marktadäquate Aufstellung des ALDI Nord und des K+K sowie die Ansiedlung des ROSSMANN und eines weiteren Fachmarktes, erfolgt eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde und des ZVB (vgl. auch Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023). Eine deutliche Verbesserung der Versorgung wird insbesondere im Sortimentsbereich Drogeriewaren erzielt.

Das Planvorhaben ist in der vorstehenden Dimensionierung konform zum EHK Saerbeck 2020 sowie zur Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023.

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist in der vorstehenden Dimensionierung kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist in der dargestellten „kleineren Variante“ konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Saerbeck 2020 sowie zur Teil-Fort. EHK Saerbeck 2023) sowie hinsichtlich normativer Aspekte (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW 2019).

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Kommunalgrenze der Gemeinde Saerbeck.....	9
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens .....	10
Abbildung 3:	Einzugsbereich des Planvorhabens und Untersuchungsraum Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.....	14
Abbildung 4:	Einzugsbereich des Planvorhabens und Untersuchungsraum Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe.....	15
Abbildung 5:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck 2023 .....	43

—

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	17
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	18
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	19
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	20
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen .....	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Saerbeck .....	23
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Emsdetten .....	24
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Greven .....	25
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB Riesenbeck (Hörstel) .....	26
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB Ladbergen.....	27
Tabelle 11:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	31
Tabelle 12:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	39
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	48
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren (Worst Case).....	49
Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung (Worst Case) .....	50
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case) .....	51
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ohne Getränkemarkt mit VKF- Reduktion K+K (Worst Case) .....	55
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case) mit GVKF-Reduktion auf 400 m <sup>2</sup> .....	63
Tabelle 19:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	64
Tabelle 20:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	67



# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

**EHI (2022):** EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

**Hahn Gruppe (2022):** Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen – IT. NRW.**

**Stadt + Handel (2020):** Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Saerbeck 2020.

**Stadt + Handel (2023):** Teil- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Saerbeck 2023.

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	NuG .....	Sortimentsbereich
B .....	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB .....	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB .....	Baugesetzbuch	NVZ .....	Nahversorgungszentrum
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF .....	Bruttogeschossfläche	ÖPNV .....	öffentlicher
bspw. ....	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG .....	Bundesverfassungs- gericht	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	OZ .....	Ortszentrum
bzw. ....	beziehungsweise	p. a. ....	per annum
d. h. ....	das heißt	rd. ....	rund
EW .....	Einwohner	S. ....	Seite
gem. ....	gemäß	s. ....	siehe
ggf. ....	gegebenenfalls	s. o. ....	siehe oben
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	s. u. ....	siehe unten
i. d. R. ....	in der Regel	u. a. ....	unter anderem
inkl. ....	Inklusive	v. a. ....	vor allem
i. H. v. ....	in Höhe von	VG .....	Verwaltungsgericht
i. S. ....	im Sinne	vgl. ....	vergleiche
IZ .....	Innenstadtzentrum	v. H. ....	von Hundert
L .....	Landesstraße	VKF .....	Verkaufsfläche
m .....	Meter	ZVB .....	zentraler
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max. ....	maximal	z. B. ....	zum Beispiel
Mio. ....	Millionen	z. T. ....	zum Teil

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer  
HRB 33826,  
Hauptsitz: Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43