



## Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Rewe Supermarktes zzgl. eines ergänzenden Fachmarktes in Vermold, Münsterstraße

---

**Auftraggeber:** Stadt Vermold

**Projektleitung:** Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung

**-bearbeitung:** Julian Battermann , M. Sc. Geogr.

Köln, am 31. Juli 2018

---

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 989438-0  
Telefax: 0221 / 989438-19  
E-Mail: [kirsten.dorothee.marwede@gma.biz](mailto:kirsten.dorothee.marwede@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Die Stadt Versmold erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Rewe Supermarktes zzgl. Ansiedlung eines ergänzenden Fachmarktes in Versmold, Münsterstraße.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und der Stadt Versmold zur Verfügung. Im Mai 2018 wurde von der GMA die projektrelevante Wettbewerbssituation im Stadtgebiet erfasst sowie eine intensive Besichtigung und Bewertung der wesentlichen Standortlagen im Umland durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 31. Juli 2008  
WA/BNJ-aw

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                      | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Angaben zum Planobjekt</b>            | <b>5</b>     |
| 1. Aufgabenstellung                                                            | 5            |
| 2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen              | 6            |
| 2.1 Regelungen der BauNVO                                                      | 6            |
| 2.2 Landesplanung                                                              | 7            |
| 2.3 Einzelhandelskonzept Versmold                                              | 9            |
| 3. Angaben zum Vorhaben                                                        | 10           |
| <b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>                                 | <b>12</b>    |
| 1. Makrostandort Versmold                                                      | 12           |
| 2. Mikrostandort Münsterstraße                                                 | 14           |
| <b>III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation</b>                  | <b>17</b>    |
| 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung                                               | 17           |
| 2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet                                 | 19           |
| 3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand                                      | 19           |
| 3.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Versmold                         | 19           |
| 3.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand außerhalb des Einzugsgebietes       | 21           |
| <b>IV. Beurteilung des Vorhabens</b>                                           | <b>24</b>    |
| 1. Methodischer Ansatz                                                         | 24           |
| 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft                                          | 24           |
| 3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen                                        | 26           |
| 4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen                     | 27           |
| 5. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben                           | 31           |
| 6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Versmold | 32           |
| 7. Exkurs – Summationsszenario mit der Erweiterung des Jibi Supermarktes       | 33           |
| <b>V. Zusammenfassende Beurteilung</b>                                         | <b>36</b>    |
| Verzeichnisse                                                                  | 38           |

## **I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Angaben zum Planobjekt**

### **1. Aufgabenstellung**

In der Stadt Versmold ist an der Münsterstraße 24 die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Der Rewe-Markt (Rewe Rädels) wird dabei seinen Standort in der Wiesenstraße aufgeben. Auf einer sog. Optionsfläche ist ein ergänzender Fachmarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> möglich.

Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Stadt Versmold sowie im Umland zu untersuchen. Insbesondere ist zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in der Stadt Versmold und im Umland ausgelöst werden können und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.

Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Untersuchung basiert somit auf den Regelungen des BauGB und der BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landes- und Regionalplanung Nordrhein-Westfalen.

Darüber hinaus hat in Versmold der Supermarkt Jibi die Baugenehmigung, seine Verkaufsfläche auf rd. 1.490 m<sup>2</sup> zu erweitern, sodass eine Betrachtung dieser Erweiterung im Zusammenhang mit dem Planvorhaben erforderlich ist. Dazu wird ein sog. Summationsszenario erstellt, welches die aus den beiden Planungen resultierenden Umsatzumverteilungen sowie die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen untersucht.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

- /// Darstellung der rechtlichen und planerischen Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Nordrhein-Westfalen
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Versmold und des Mikrostandortes Münsterstraße
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- /// Berechnung der Umsatzerwartung und -herkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes

- Analyse und Bewertung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens
- raumordnerische Überprüfung des Vorhabens gemäß Landesplanung
- Vereinbarkeit mit den Einzelhandelskonzept Versmold.
- Untersuchung der Auswirkungen durch eine mögliche Erweiterung des Supermarktes Jibi.

## **2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen**

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die landesplanerischen Bestimmungen dar.

### **2.1 Regelungen der BauNVO**

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

## 2.2 Landesplanung

Landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen dargelegt.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden, nachdem der Landtag am 14.12.2016 dem Planentwurf zugestimmt hatte. Am 08. Februar 2017 trat der LEP NRW in Kraft.

### **„6.5 Großflächiger Einzelhandel**

#### **Ziele und Grundsätze**

##### **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.

##### **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.

Zentrenrelevant sind

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

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

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

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.

#### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

#### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

#### **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

#### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie



haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

#### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

### **2.3 Einzelhandelskonzept Versmold**

Für die Stadt Versmold liegt ein Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, aus dem Jahr 2008 vor. Das Einzelhandelskonzept basiert auf folgenden wesentlichen Grundsätzen und Strategien:<sup>1</sup>

- Bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche
- Verdichtung / Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im innerstädtischen Versorgungszentrum
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den Ortsteilen (z. B. Peckeloh).

Im Einzelhandelskonzept wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt definiert. Im Rahmen des Branchen- und Standortkonzeptes wird im Hinblick auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis zum Jahr 2020 eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 1.100 m<sup>2</sup> innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt empfohlen. Diese kann als Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe bzw. zur Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb des Versorgungszentrums und für die Arrondierung im Bereich des spezialisierten Einzelhandels (z. B. Reformhaus, Obst, Gemüse, Fisch) genutzt werden.<sup>2</sup>

In Ergänzung zum Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2013 eine Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot in der Stadt Versmold durch die GMA erstellt. In dieser Untersuchung

<sup>1</sup> Quelle: GMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, Dezember 2008.

<sup>2</sup> Seit 2008 ist die Verkaufsfläche bei den beiden strukturprägenden Lebensmittelanbietern Jibi und Rewe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt um rd. 145 m<sup>2</sup> (inkl. Jibi Getränkemarkt) bzw. 20 m<sup>2</sup> angewachsen. In der gesamten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist die Verkaufsfläche gegenüber 2008 um ca. 120 m<sup>2</sup> angestiegen. Der Supermarkt Jibi hat 2014 die Baugenehmigung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.500 m<sup>2</sup> erhalten, die bislang nicht umgesetzt wurde. Es ist nicht bekannt, ob die Baugenehmigung weiterhin Bestand hat und eine Erweiterung der Verkaufsfläche geplant ist.

wurden u. a. Empfehlungen zum Umgang mit verschiedenen Planvorhaben im Lebensmittelsektor abgegeben. Dazu heißt es im Gutachten:

„Es ist festzuhalten, dass die Erweiterungsplanungen der zentral gelegenen Märkte Jibi und Rewe die oberste Priorität erhalten sollten. Diese Märkte befinden sich an städtebaulichen Standorten, weisen ein hohes fußläufiges Nahbereichspotenzial auf und erfüllen wichtige Magnetfunktionen für umliegende, kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe und damit für die Vitalität der Versmolder Innenstadt. Der Marktauftritt beider Märkte ist als noch ausreichend zu bewerten; um auch zukünftig in einem sich weiter verschärfendem Wettbewerb bestehen zu können, sind hier jedoch mittelfristig Attraktivierungsmaßnahmen geboten. [...] Sollten jedoch die innerstädtischen Erweiterungsplanungen aufgrund der erschwerenden Rahmenbedingungen [...] nicht umgesetzt werden können und sollten lediglich die Erweiterungen bei den dezentralen Standorten Lidl und Netto erfolgen, würde die Innenstadt als Lebensmittelversorgungsstandort weiter an Bedeutung verlieren.<sup>3</sup> Dies sollte im Zuge der weiteren Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden.“<sup>4</sup>

### 3. Angaben zum Vorhaben

In Versmold ist die Verlagerung des Rewe-Marktes von der Wiesenstraße an die Münsterstraße geplant. Im Zuge der Verlagerung wird die Verkaufsfläche auf rd. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert; die Verkaufsfläche am Altstandort beträgt rd. 900 m<sup>2</sup>. Damit wird die Verkaufsfläche verdoppelt. Der Altstandort ist aufgrund der versteckten Lage innerhalb der Kernstadt von Versmold sowie der suboptimalen Anfahrbarkeit nicht mehr zeitgemäß. Beide Standorte sind lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Versmold dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet.

Am Planstandort entsteht neben dem Rewe-Markt eine sog. Optionsfläche für einen ergänzenden Fachmarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In Abstimmung mit der Stadt werden verschiedene Nutzungen für die Fläche geprüft. Es handelt sich hierbei um Annahmen, da noch kein konkreter Mieter feststeht. In Erwartung marktüblicher Konzepte erfolgte gutachterlicherseits eine Aufteilung der Betriebstypen auf die einzelnen Kernsortimente (vgl. Übersicht 1).

<sup>3</sup> Sofern die zentral ansässigen Märkte keine Möglichkeiten der Bestandssicherung durchführen können, ist mittelfristig ein Rückzug eines Marktes denkbar (jedoch nicht unabdingbar). Eine solche mögliche Entwicklung kann durch betriebsgefährdende Umverteilungswirkungen im Zuge von Wettbewerbsveränderungen – u. a. durch Betriebserweiterungen an nicht-integrierten Standorten – hervorgerufen werden, darüber hinaus ist sie aber auch von weiteren Faktoren abhängig. Dazu zählen u. a. betriebspolitische Entscheidungen, die städtebauliche Attraktivität der Innenstadt, mögliche anbieter- oder sortimentsbezogene Veränderungen in der Innenstadt bzw. der Gesamtstadt Versmold sowie auch mögliche Entwicklungen in Umlandkommunen. Wenngleich die Stadt Versmold nicht alle Faktoren beeinflussen kann, kann sie durch bauleitplanerische Maßnahmen, stadtentwicklungspolitische Entscheidungen sowie geeignete Kommunikationsstrukturen wesentlich dazu beitragen, die Rahmenbedingungen für eine „funktionierende“ Innenstadt zu verbessern und damit Investitionssicherheit für bestehende oder potenzielle Anbieter in der Innenstadt zu schaffen.

<sup>4</sup> vgl. Analyse zu den Veränderungen im Lebensmittelangebot der Stadt Versmold, GMA, Köln 2013, S. 28f

## Übersicht 1: Geplante Nutzungen am Standort Münsterstraße

| Betriebstyp                |                         | VK in m <sup>2</sup><br>(ca.-Werte) | Kernsortiment                                 | Zuordnung gemäß<br>Versmolder Liste* |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Vollsortimenter (Rewe)     |                         | 1.800                               | Nahrungs- und Genussmittel                    | nahversorgungsrelevant               |
| Optionsfläche<br>Fachmarkt | Getränkemarkt           | 600                                 | Nahrungs- und Genussmittel                    | nahversorgungsrelevant               |
|                            | Haushaltswarenfachmarkt | 600                                 | Glas / Porzellan / Keramik,<br>Haushaltswaren | zentrenrelevant                      |
|                            | Nonfood-Discounter      | 600                                 | Glas / Porzellan / Keramik,<br>Haushaltswaren | zentrenrelevant                      |

\* Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold, GMA, Dezember 2008; GMA-Zusammenstellung 2018

Für den Getränkemarkt sowie den Haushaltswarenfachmarkt gilt, dass das Kernsortiment 90 – 100 % des gesamten Sortimentes ausmacht. Im Falle des Nonfood-Discounters ist zu berücksichtigen, dass die gängigen Anbieter i. d. R. Filialen mit einer Größe zwischen 400 – 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisieren. Zum Sortiment gehören u. a. Geschenk- und Dekorationsartikel, Haushaltswaren, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Drogeriewaren und Kosmetik, Lebensmittel (Süßigkeiten, Getränke), Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, Accessoires, Werkzeug, Klein elektroartikel und Heimtextilien. Als Kernsortiment kann jedoch das Sortiment Haushaltswaren identifiziert werden; die weiteren Sortimente weisen als Randsortimente i. d. R. weitaus geringere Verkaufsflächen auf. Im Rahmen der Analyse werden nur die Kernsortimente der einzelnen Betriebstypen geprüft.

## **II. Standortbeschreibung und -bewertung**

### **1. Makrostandort Versmold**

Die Stadt Versmold ist landesplanerisch als Grundzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen und umfasst gegenwärtig ca. 21.750 Einwohner.<sup>5</sup> Durch die geringe Entfernung zu den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück sowie zu den benachbarten Mittelzentren (u. a. Halle (Westf.), Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Warendorf) in einem Umkreis von ca. 25 km bestehen starke Wettbewerbsbeziehungen zu anderen Einkaufsstädten der Region.

Die siedlungsstrukturelle Situation der Stadt Versmold wird durch insgesamt sechs Ortsteile geprägt. Fast die Hälfte der Einwohner lebt im Kernort Versmold (ca. 10.760 Einwohner), größere Ortsteile mit Einwohnerzahlen zwischen ca. 3.100 und 3.400 sind Loxten und Peckeloh. Demgegenüber sind Oesterweg (ca. 2.270 Einwohner) und Bockhorst (ca. 1.710 Einwohner) kleiner strukturiert. Mit nur rund 530 Einwohnern ist Hesselteich der kleinste Ortsteil der Stadt Versmold.

Die Stadt Versmold verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die Einwohnerzahl stieg von rd. 21.270 Einwohnern im Jahr 2014<sup>6</sup> um rd. 2 % (+ ca. 480 Einwohner) bis 2018 an.

Die wirtschaftliche Entwicklung von Versmold verlief in den vergangenen Jahren positiv. Von 2012 bis 2017 stieg die Zahl der Beschäftigten um ca. 17 %-Punkte an. Zugleich weist die Stadt einen negativen Pendlersaldo auf; so stehen rd. 5.288 Einpendlern ca. 5.560 Auspendler gegenüber.<sup>7</sup>

Die Verkehrsanbindung der Stadt wird insbesondere über die das Stadtgebiet von Südwest nach Nordost durchquerende B 476 sichergestellt; über diese besteht auch Anschluss an die Autobahn A 33 Richtung Osnabrück – mit Anschluss an die E 30 und die A 1. Die Versmolder Innenstadt wird durch die Ringstraße Münsterstraße / Westheider Weg im Nordwesten umfahren.

Versmold gehört zum Verkehrsverbund Ostwestfalen-Lippe. Stadt- und Regionalbusse fahren nach Bielefeld, Halle (Westf.), Borgholzhausen, Harsewinkel und Warendorf. Über den Bahnhof Borgholzhausen besteht zudem eine Zuganbindung an Osnabrück sowie Bad Rothenfelde (Landkreis Osnabrück).

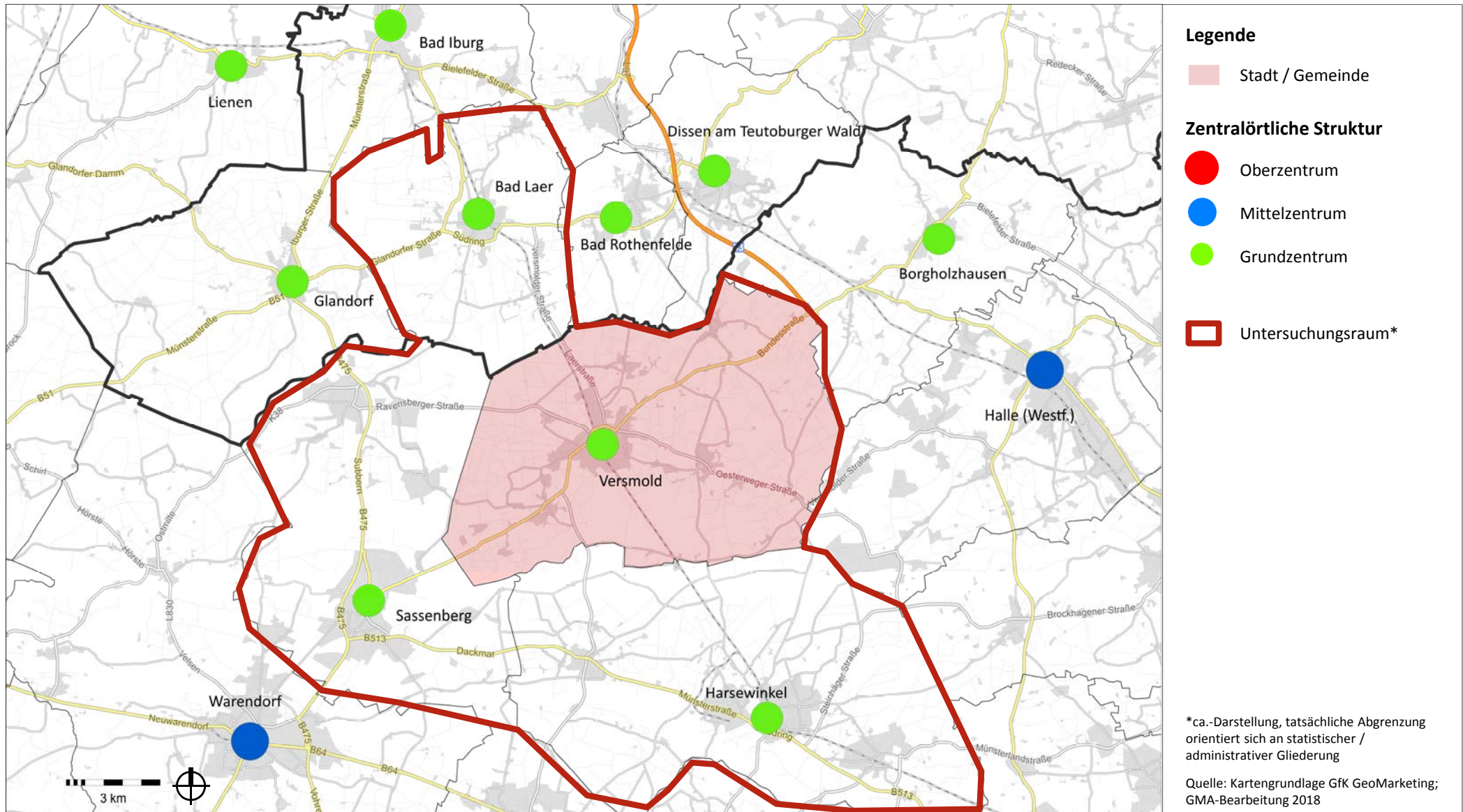
---

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Versmold, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 30.05.2018

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Versmold, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2014

<sup>7</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 06/2017

## Karte 1: Lage und zentralörtliche Funktion



Im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur innerhalb des Stadtgebietes ist insbesondere der zentrale Versorgungsbereich im Bereich Münsterstraße / Berliner Straße / Ravensberger Straße zu nennen. Die beiden Lebensmittelmärkte Jibi und Rewe sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches strukturprägende Anbieter. Ergänzt wird das Angebot im zentralen Versorgungsbereich durch einige Fachmärkte (u. a. Dänisches Bettenlager, kik, TEDi, Rossmann) sowie mehrere Fachgeschäfte im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Darüber hinaus bestehen mehrere teilintegrierte wie auch dezentrale Ergänzungsstandorte. Dazu zählen der Bereich Münsterstraße / Wirusstraße (Aldi, Hogleve Getränkemarkt, Takko), der Bereich westliche Münsterstraße (Edeka, Fressnapf) sowie Solitärstandorte im Bereich Knetterhauser Straße (Lidl), Nordfeldstraße (Trinkfuchs) und Westheider Weg (Netto). In den Ortsteilen sind z. T. ausschnittsweise Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden, diese werden in Bockhorst u. a. durch einen kleinen Edeka-Markt sowie in Oesterweg u. a. durch einen Bio-Bauernmarkt gewährleistet. Im Ortsteil Loxten ist dagegen ein Dorfladen weggefallen. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet verschiedene Lebensmittelhandwerksläden ansässig.

## **2. Mikrostandort Münsterstraße**

Der Planstandort liegt im westlichen Bereich der Innenstadt von Versmold in der Münsterstraße und ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Derzeit befindet sich an dem Standort das Autohaus Nagel + Sohn, welches im Zuge der Neuplanung wegfallen soll. Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold ist der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Das Standortumfeld wird durch Einzelhandelsnutzungen (u. a. Dänisches Bettenlager, kik, Möbelhaus Bartels), Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen geprägt. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage.

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold ist der Planstandort Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt. Der Abschnitt der westlichen Münsterstraße verfügt über keinen geschlossenen Einzelhandelsbesatz, ist allerdings als Teil des innerstädtischen Versorgungszentrums zu bewerten. Ihm kommt im Bereich zwischen Bahnübergang und der Einmündung Ringallee eine ergänzende Versorgungsfunktion zum historisch gewachsenen Stadtkern zu, der sich Richtung Osten im Wesentlichen an den Straßen Münsterstraße, Berliner Straße, Wiesenstraße und Ravensberger Straße anschließt.

Vor dem Hintergrund der direkten Lage an der Münsterstraße ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr als gut zu bezeichnen. Die nächst gelegenen ÖPNV-Haltestellen (Altenzentrum, Bahnhof / ZOB) sind jeweils rd. 250 m (Luftlinie) entfernt.



**Foto 1: Planstandort**



**Foto 2: Sicht von der Münsterstraße auf den Planstandort**



GMA 2018

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung der Planobjekte.

**Positive Standortfaktoren:**

- + Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Versmold
- + integrierter Standort mit unmittelbarem Anschluss an Wohngebiete
- + Synergieeffekte durch Einzelhandelsangebote im Umfeld
- + gute verkehrliche Anbindung über Münsterstraße
- + gute Einsehbarkeit des Standortes

**Negative Standortfaktoren:**

- begrenzte Flächenverfügbarkeit / Grundstückszuschnitt erfordert eine optimale Standortplanung.

Aus **betrieblicher Sicht** ist der Standort an der Münsterstraße in Versmold grundsätzlich für die projektierten Einzelhandelsnutzungen gut geeignet. Hierbei ist v. a. die gute verkehrliche Anbindung des Standortes als positiv zu bewerten.

Aus **städtebaulicher Sicht** ist anzuführen, dass der Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold liegt und damit als städtebaulich integriert zu bewerten ist.

**Legende**

- Planstandort
- zu verlagernde Rewe-Filiale
- Zentraler Versorgungsbereich

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2018



### **III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation**

#### **1. Einzugsgebiet und Bevölkerung**

Das erschließbare Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

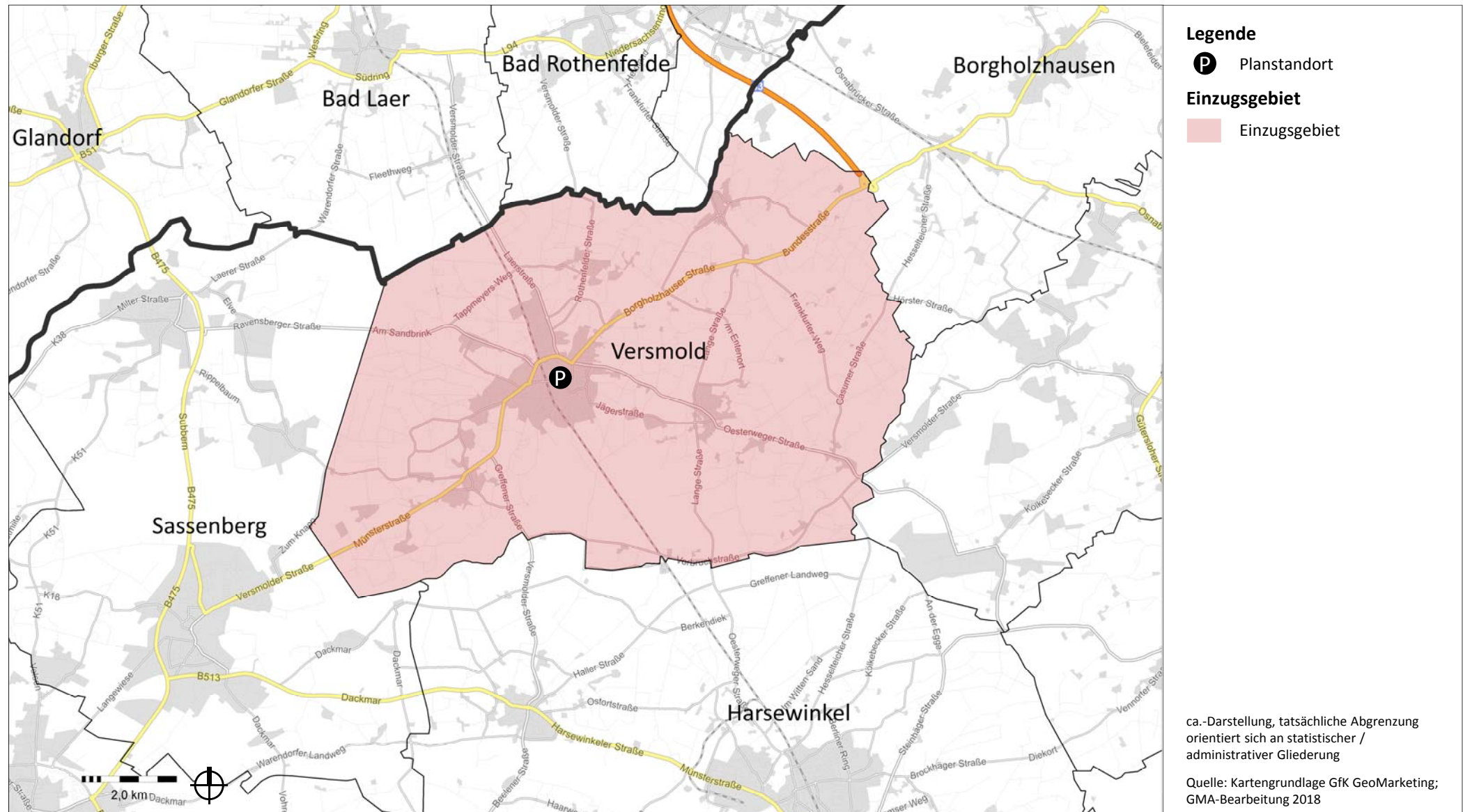
- /// Ausstrahlung des Vorhabens aufgrund der Lage, der Dimensionierung und der Konzeption
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien ist das projektrelevante Einzugsgebiet auf das Stadtgebiet von Versmold zu begrenzen (vgl. Karte 3). Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 21.750 Einwohner<sup>8</sup>. Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v. a. in Bad Laer, Harsewinkel, Sassenberg) sowie der räumlichen Strukturen nicht anzunehmen. Dennoch ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen gewissen Anteil seines Umsatzes mit Kunden außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftet. Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen.

---

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Versmold, Stand: 30.05.2018, nur Hauptwohnsitze.

### Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens



## 2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ländereinzelnhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in den alten Bundesländern pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. 5.570 €**. Für Nahrungs- und Genussmittel sind davon jährlich rd. 2.035 € anzusetzen und für Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik 93 €.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen. Für Versmold ist von einem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten auszugehen<sup>9</sup>.

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet, der projektrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraftwerte und der lokalen Kaufkraftkennziffern kann die im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraft errechnet werden. In der Summe steht somit derzeit ein projektrelevantes Nachfragevolumen von insgesamt rd. 45,5 Mio. € p. a. für das Vorhaben zur Verfügung. Das Kaufkraftvolumen verteilt sich wie folgt auf die einzelnen projektrelevanten Sortimente:

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| /// Nahrungs- und Genussmittel                 | ca. 43,5 Mio. € |
| /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik | ca. 2,0 Mio. €  |

## 3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Juni 2018 eine Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes durchgeführt.

### 3.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Versmold

In der Stadt Versmold ist zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet zu differenzieren.

- /// Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** von Versmold wurde im Einzelhandelskonzept für die Stadt Versmold aus dem Jahr 2008 abgegrenzt und umfasst räumlich den östlichen Abschnitt der Münsterstraße sowie den Bereich zwischen Ringallee, Wilhelm-Vinke-Ring, Bielefelder Straße und Gartenstraße. Die höchste Einzelhandelsdichte ist im Schnittpunkt Münsterstraße / Berliner Straße / Wiesenstraße / Ravensberger Straße vorhanden, u. a. liegt hier der zu verlagernde Rewe-Markt. Der Rewe-Markt übernimmt dabei eine wichtige Frequenzfunktion. Darüber hinaus ist der Jibi Supermarkt an der Kämpenstraße ein strukturprägender Anbieter. Neben den beiden

<sup>9</sup> Die MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf Grundlage der Steuerstatistik. Für die Stadt Versmold liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 98,4 (Bundesdurchschnitt 100,0).

Supermärkten sind sowohl kleinteiliger Facheinzelhandel als auch Fachmärkte in der Versmolder Innenstadt vorzufinden. Innerhalb der Innenstadt sind die Lagen mit der höchsten Einzelhandelsbedeutung die Berliner Straße sowie die Münsterstraße. Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich rd. 2.060 m<sup>2</sup> untersuchungsrelevante Verkaufsfläche vorhanden. Davon entfallen ca. 1.490 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches neben den beiden Supermärkten auch von kleinteiligem Einzelhandel (v. a. Lebensmittelhandwerk) angeboten wird. Das Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik wird v. a. als Teilsortiment geführt. Mit dem Nonfood-Discountmarkt TEDI ist jedoch ein größerer Anbieter vorhanden, der schwerpunktmäßig Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik führt.

- /// In den **sonstigen Lagen** in Versmold ist rd. 6.800 m<sup>2</sup> untersuchungsrelevante Verkaufsfläche vorhanden, wovon ein Großteil auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. So sind in der Kernstadt von Versmold neben dem Supermarkt Edeka noch die Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord, Lidl und Netto ansässig. Mehrere Getränkemarkte ergänzen das Angebot vor Ort. Im Ortsteil Bockhorst ist ein weiterer, für die Nahversorgung wichtiger Edeka-Markt vorhanden. Im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ist auf das Möbelhaus Wohnstore Stelter, das auf Teilflächen das Sortiment führt, hinzuweisen. Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Peckeloh der Sonderpostenmarkt Postenbörse.

Nachfolgend werden alle wesentlichen projektrelevanten Anbieter in Versmold aufgeführt:

- /// **Rewe**, Wiesenstraße, 800 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Versmold, strukturprägender Anbieter, ausreichendes Stellplatzangebot, kein zeitgemäßer Marktauftritt, suboptimale verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.
- /// **Jibi**, Kämpenstraße, 800 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, bildet Standortverbund mit einem Getränkemarkt, verkehrlich gut erreichbar, ausreichende Stellplatzsituation, kein zeitgemäßer Marktauftritt.
- /// **Edeka**, Münsterstraße, 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Streulage mit Wohngebietsanschluss, Standortverbund mit Fressnapf und Getränkemarkt, verkehrlich gut erreichbar, zeitgemäßer Marktauftritt.
- /// **Aldi**, Wirusstraße, 800 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Lage westlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, bildet Standortverbund mit einem Getränkemarkt, im weiteren Umfeld ein Bekleidungs- sowie ein Schuhfachmarkt und ein Raffeisenmarkt, ausreichende Stellplatzsituation, kein zeitgemäßer Marktauftritt.

- /// **Lidl**, Knetterhauser Straße, 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Dezentrale, autokundenorientierte Lage mit ausreichenden Parkmöglichkeiten, verkehrlich gut erreichbar, moderner Marktauftritt.
- /// **Netto**, Westheider Weg, 400 – 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Autokundenorientierter Standort mit guter Sichtbarkeit, ausreichende Stellplatzsituation, durchschnittlicher Marktauftritt.
- /// **TEDi**, Berliner Straße, < 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Einzelhandelsnutzungen im Umfeld u. a. Rossmann Drogeriemarkt und Ernsting's family, zeitgemäßer Marktauftritt.

### 3.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbestand außerhalb des Einzugsgebietes

Als wesentliche Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes sind die Grundzentren Bad Laer, Harsewinkel und Sassenberg zu nennen.

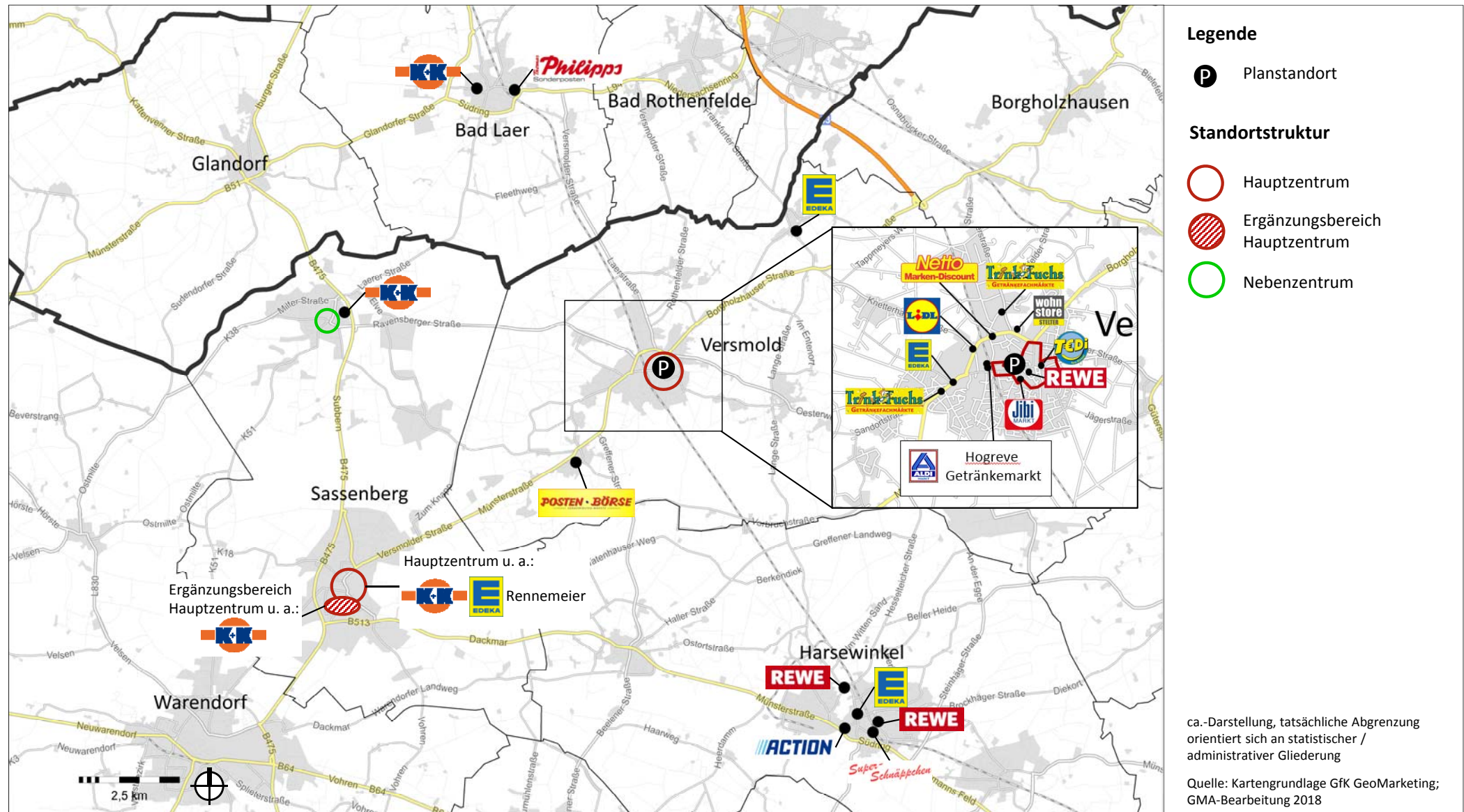
- /// In **Bad Laer** ist auf die Supermärkte K+K sowie Ihr Frischmarkt und den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps hinzuweisen. Der Sonderpostenmarkt befindet sich in integrierter Lage und ist verkehrlich gut zu erreichen. An der Bielefelder Straße ist der Supermarkt Ihr Frischmarkt ansässig, der mit einer Verkaufsfläche von < 500 m<sup>2</sup> für den Betriebstyp über eine vergleichsweise kleine Verkaufsflächengröße verfügt. Am westlichen Rand des Kernortes befindet sich in integrierter Lage ein K+K Supermarkt mit einem zeitgemäßen Marktkonzept.
- /// In **Harsewinkel** sind mit zwei Rewe Supermärkten sowie einem Edeka-Markt mehrere Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Darüber hinaus befinden sich zwei Nonfood-Discounter in der Kernstadt von Harsewinkel. Angrenzend an die Ortsmitte ist neben dem Edeka-Markt ein Action-Markt vorhanden. Dieser ist in siedlungsintegrierter Lage fußläufig an die Innenstadt angebunden und ist ebenso für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Der Edeka-Markt ist modern aufgestellt und verkehrlich gut zu erreichen bei einer ausreichenden Stellplatzsituation. Demnach ist der Markt als leistungsfähig zu bewerten. Im Standortverbund mit einem Netto Lebensmitteldiscountmarkt befindet sich an der Alte Brockhäger Straße ein modern aufgestellter Rewe Supermarkt. Zusätzlich liegt in Sichtbeziehung der Discounter Penny. In dezentraler Lage ist am Stadtrand von Harsewinkel ein weiterer Rewe-Markt mit einem vorgelagerten Getränkemarkt ansässig. Zudem befindet sich am Standort noch ein Aldi Lebensmitteldiscounter. Es handelt sich hierbei um eine autokundenorientierte Lage. In Harsewinkel ist darüber hinaus noch ein Sonderpostenmarkt (Super Schnäppchen) ansässig.

Im Grundzentrum **Sassenberg** ist auf folgende wesentliche Wettbewerber, differenziert nach Lagen, hinzuweisen:

- /// Das **Hauptzentrum** von Sassenberg erstreckt sich entlang der Schürenstraße, Von-Dahlen-Straße und Klingenhagen. Der höchste Einzelhandelsbesatz ist im nördlichen Teilbereich rund um den Edeka-Markt vorzufinden. Neben dem modern aufgestellten Supermarkt Edeka sind ein K+K-Markt sowie ein ethnischer Supermarkt im Hauptzentrum ansässig. Darüber hinaus wird das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von kleinteiligem Facheinzelhandel (v. a. Lebensmittelhandwerk) geführt. Im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ist auf das Fachgeschäft Rennemeier hinzuweisen.
- /// Im **Ergänzungsbereich** vom Hauptzentrum befinden sich ein Getränkemarkt sowie der Supermarkt K+K mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich.
- /// Das **Nebenzentrum** von Sassenberg liegt im Ortsteil Füchtorf; hier ist lediglich auf kleinteiligen Facheinzelhandel im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als untersuchungsrelevanter Einzelhandel hinzuweisen.
- /// In den **sonstigen Lagen** sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mehrere Lebensmitteldiscounter im Kernort vorzufinden (Aldi, Lidl, Netto, Penny). Im Ortsteil Füchtorf befindet sich darüber hinaus noch der Supermarkt K+K. Im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ist das Möbelhaus Möbel Brameyer zu nennen, das auf größerer Teilfläche das Sortiment führt.



#### Karte 4: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



## IV. Beurteilung des Vorhabens

### 1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

### 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

**Tabelle 1: Marktanteile und Umsätze des Vorhabens**

| Betriebstypen       |                         | Einzugsgebiet       |                  |                  | Streuumsatz in Mio. € | Umsatz Kernsortiment in Mio. € |
|---------------------|-------------------------|---------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------------------------|
|                     |                         | Kaufkraft in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatz in Mio. € |                       |                                |
| Rewe Supermarkt     |                         | 43,5                | 13 – 14          | 5,8 – 5,9        | 0,6 – 0,7             | 6,5 – 6,6                      |
| Varianten Fachmarkt | Getränkemarkt           | 43,5                | 2                | 0,8 – 0,9        | < 0,1                 | 0,8 – 0,9                      |
|                     | Haushaltswarenfachmarkt | 2,0                 | 32 – 33          | 0,6 – 0,7        | 0,1 – 0,2             | 0,8                            |
|                     | Nonfood-Discounter*     | 2,0                 | 17 – 18          | 0,3 – 0,4        | < 0,1                 | 0,4                            |

\* Kernsortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; GMA-Berechnungen 2018; ca.-Werte, gerundet

Insgesamt ist je Anbieter von folgenden Umsatzleistungen auszugehen:

- Der **geplante Supermarkt Rewe** wird auf einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> einen Gesamtumsatz von ca. 7,2 – 7,3 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen rd. 6,5 – 6,6 Mio. €

auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf die Randsortimente. Damit wird von einer Flächenleistung von rd. 4.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegangen, dies entspricht der durchschnittlichen Flächenleistung eines Rewe-Marktes.<sup>10</sup> Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der geplante Rewe-Markt eine überdurchschnittlich große Verkaufsfläche haben soll, sodass trotz der durchschnittlichen Flächenproduktivität ein worst-case-Ansatz berücksichtigt wird.

- Der geplante **Getränkemarkt** wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 600 m<sup>2</sup> im Kernsortiment einen Umsatz von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € erwirtschaften. Für den gesamten Markt ist von einer Umsatzleistung von 0,9 – 1,0 Mio. € auszugehen, was einer Flächenproduktivität von rd. 1.600 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Bei Getränkemarkten schwanken die Flächenleistungen zwischen 1.400 € und 1.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>11</sup> Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an Wettbewerbern in der Versmolder Kernstadt (fünf Getränkemarkte) wird mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität dem worst-case-Ansatz Rechnung getragen.
- Im Falle der Ansiedlung eines **Haushaltswarenfachmarktes** mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist von einer Umsatzleistung von rd. 0,8 Mio. € im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik auszugehen. Der gesamte Umsatz des Fachmarktes wird sich auf rd. 0,9 Mio. € belaufen. Dies entspricht einer Flächenleistung von ca. 1.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durchschnittlich erzielen Haushaltswarenfachmärkte Flächenleistungen von rd. 1.200 € bis 1.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>12</sup>.
- Für einen möglichen **Nonfood-Discounter** wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 600 m<sup>2</sup> von einer Gesamtumsatzleistung von rd. 1,1 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenleistung von ca. 1.850 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Den Großteil seines Umsatzes erzielt ein solcher Markt im Sortimentsbereich Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik. In allen weiteren Sortimenten sind jeweils geringe Umsatzleistungen zu erwarten, sodass im Weiteren lediglich das Kernsortiment des Nonfood-Discounters geprüft wird (max. 0,4 Mio. €). In den sonstigen Sortimenten (z. B. Schreibwaren, Bastelbedarf, Spielwaren, Heimtextilien, Lebensmittel) kann bereits an dieser Stelle aufgrund der geringen Umsatzleistung davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen mit der Ansiedlung eines Nonfood-Discounters einhergehen.

<sup>10</sup> vgl. Hahn Retail Estate Report 2017 / 2018; durchschnittliche Verkaufsfläche eines Rewe Supermarktes liegt bei 1.520 m<sup>2</sup> mit einer Flächenproduktivität von 4.020 € je m<sup>2</sup>.

<sup>11</sup> vgl. Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel, BBE, 2017.

<sup>12</sup> Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel, BBE, 2017.

### 3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen

Mit der Verlagerung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile zeigen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft auf. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- ▀ die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben
- ▀ die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- ▀ die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- ▀ die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der Umsatz des geplanten Supermarktes insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen großen Lebensmittelsupermärkten und -discountern erwirtschaftet wird. Die Neuansiedlung eines Getränkemarktes geht insbesondere zu Lasten von anderen Getränkemarkten und großen Supermärkten im Umland, die Ansiedlung eines Haushaltswarenfachmarktes zu Lasten von Wettbewerbern mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Haushaltswaren (z. B. Kodi, TEDi) und die Neuansiedlung eines Nonfood-Discounters zu Lasten anderer Nonfood-Discounter oder Sonderpostenmärkte (z. B. Action, TEDi, Thomas Philipps). Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Anbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Für die nachfolgende Betrachtung der Verlagerung des Rewe-Marktes ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Marktes der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Die Erweiterung des Rewe-Marktes wird einen Umsatz von ca. 2,9 Mio. € neu generieren, davon rd. 2,6 Mio. € bei Lebensmitteln.<sup>13</sup>

Im Detail sind im Untersuchungsraum für die Betriebstypen folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Einzelhandelsvorhaben (Kernsortiment)**

|                                                  | Rewe Supermarkt |          | Getränkemarkt    |          | Haushaltswaren-fachmarkt |                | Nonfood-Discounter |              |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------|------------------|----------|--------------------------|----------------|--------------------|--------------|
|                                                  | in Mio. €       | in %     | in Mio. €        | in %     | in Mio. €                | in %           | in Mio. €          | in %         |
| Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet              | 1,8             | 6 – 7    | 0,8 – 0,9        | 3        | 0,5 – 0,6                | 19 – 20        | 0,2 – 0,3          | 7 – 8        |
| - davon zentraler Versorgungsbereich Versmold    | 0,7 – 0,8       | 12       | 0,1 – 0,2        | 2        | 0,2 – 0,3                | 20 – 21        | 0,1                | 8 – 9        |
| - davon sonstige Lagen                           | 1,0 – 1,1       | 5        | 0,7              | 3        | 0,2 – 0,3                | 18 – 19        | 0,1                | 7 – 8        |
| Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes | 0,8             | 1 – 2    | n.a.             | n.a.     | 0,2 – 0,3                | 7 – 8          | 0,1 – 0,2          | 5            |
| - davon Bad Laer                                 | < 0,1           | 1 – 2    | n.a.             | n.a.     | n.a.                     | n.a.           | n.a.               | n.a.         |
| - davon Harsewinkel                              | 0,2             | 1        | n.a.             | n.a.     | < 0,1                    | 7 – 8          | n.a.               | n.a.         |
| - davon Sassenberg                               | 0,5             | 1 – 2    | n.a.             | n.a.     | 0,1 – 0,2                | 10             | < 0,1              | 4 – 5        |
| <b>gesamt</b>                                    | <b>2,6</b>      | <b>3</b> | <b>0,8 – 0,9</b> | <b>1</b> | <b>0,8</b>               | <b>13 – 14</b> | <b>0,4</b>         | <b>6 – 7</b> |

n.a. = nicht ausweisbar, unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte; ggf. Rundungsdifferenzen)

#### 4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die angebotenen Waren und Sortimente des Vorhabens liegen in erster Linie im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Lebensmittel) und im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik. Dementsprechend ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben am Standort Münsterstraße in

<sup>13</sup> Obwohl die Bestandsfläche auch nach Auszug von Rewe durch einen Lebensmittelmarkt genutzt werden könnte, ist faktisch jedoch nicht von einer Nachnutzung durch einen konventionellen Lebensmittelmarkt auszugehen. Dies hängt zum einen mit den Standort- und Immobilienrahmenbedingungen zusammen (kleine Verkaufsfläche, verwinkelter Ladengrundriss, verkehrliche Lage). Zum anderen sind nahezu alle Betreiber konventioneller Lebensmittelmärkte bereits in Versmold vertreten und belegen hier unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähigere Standorte als den Altstandort von Rewe.



Versmold möglicherweise die Nahversorgung oder Anbieter im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt werden. Dies ist im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche in Versmold und im Umland zu prüfen.

Die geplante Verlagerung des Anbieters Rewe zzgl. einer Optionsfläche für einen Fachmarkt in der Münsterstraße kann wie folgt beurteilt werden:

■ Im **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Versmold** ist im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der ansässige Jibi-Markt der Hauptwettbewerber des Verlagerungsvorhabens Rewe. Die Umsatzumverteilungswirkungen belaufen sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 12 % bzw. rd. 0,7 – 0,8 Mio. €, wovon der größte Anteil auf den Jibi-Markt entfällt. Dieser ist damit stärkeren Wettbewerbswirkungen ausgesetzt. Aufgrund der Umverteilungswirkungen kann für den Jibi-Markt von einer betrieblichen Schwächung ausgegangen werden.

- Wenn auf der Optionsfläche ein **Getränkemarkt** entsteht, sind für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel noch stärkere Umverteilungswirkungen innerhalb der Innenstadt zu erwarten. Dabei stellt für den Getränkemarkt der im Jibi-Markt ansässige Jibi-Getränkemarkt den Hauptwettbewerber dar, sodass für den gesamten Jibi-Markt von einer höheren Umverteilung auszugehen ist. Bei einer gleichzeitigen Ansiedlung des Rewe-Marktes und des Getränkemarktes ist von einer Umsatzumverteilung in der Versmolder Innenstadt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 14 % bzw. ca. 0,8 – 0,9 Mio. € auszugehen.
- Im Falle der Ansiedlung eines **Haushaltswarenfachmarktes** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bei rd. 20 – 21 % bzw. rd. 0,2 – 0,3 Mio. €. Der Hauptwettbewerber innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stellt der Nonfood-Discounter TEDi dar, für diesen ist von einer erheblichen Betriebsschwächung auszugehen. Im Falle einer Schließung dieses Anbieters sind für die Einzelhandelslage an der Berliner Straße (östlicher Teilbereich der Innenstadt) negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.
- Bei einem **Nonfood-Discounter** belaufen sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf rd. 8 – 9 % bzw. rd. 0,1 Mio. €. In diesem Fall ist wiederum der TEDi-Markt der Hauptwettbewerber. Allerdings ist bei Umsatzumverteilungswirkungen in dieser Größenordnung von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung eines Wettbewerbers innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen, sodass auch keine



städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Zu beachten ist, dass ein Non-food-Discountmarkt noch einen gewissen Umsatz in anderen Sortimenten erwirtschaftet, sodass auch Betriebe, die das Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik nicht führen, durch das Vorhaben betroffen sind. Für diese Wettbewerber kann allerdings davon ausgegangen werden, dass keine nachhaltige Betriebschwächung hervorgerufen wird, da die Umsatzleistung in den einzelnen Sortimenten zu gering ist.

■ In den **sonstigen Lagen in Versmold** bewirkt die Verlagerung des Rewe-Marktes eine Umsatzumverteilung von rd. 5 % bzw. rd. 1,0 – 1,1 Mio. €. Die höchsten Wettbewerbswirkungen sind für den an der Münsterstraße gelegenen Edeka-Markt zu erwarten. Darüber hinaus werden die in der Kernstadt von Versmold befindlichen Lebensmittel-discounter Aldi, Lidl und Netto betroffen sein. Der im Ortsteil Bockhorst befindliche Edeka-Markt wird aufgrund seiner ausschließlich lokalen Bedeutung als Nahversorger kaum durch das Vorhaben tangiert sein. Grundsätzlich sind bei Umverteilungen in der genannten Größe für keinen Anbieter in den sonstigen Lagen nachhaltige Betriebschwächungen abzuleiten.

- Bei einem **Getränkemarkt** sind rd. 0,7 Mio. € Umsatz bzw. ca. 3 % umzuverteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Getränkemarkte tendenziell stärker durch das Vorhaben betroffen sind als andere Lebensmittelanbieter. Demzufolge entfällt der größte Anteil des umzuverteilenden Umsatzes auf die Getränkemarkte. Aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte an Getränkemarkten in den sonstigen Lagen in Versmold kann eine nachhaltige Schwächung eines der Wettbewerber nicht ausgeschlossen werden. Die Wettbewerber befinden sich allerdings außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, demnach sind die Auswirkungen als reine Wettbewerbswirkungen ohne städtebauliche Relevanz zu betrachten. Zudem hat keiner der Getränkemarkte für Versmold eine versorgungsstrukturelle Bedeutung.
- Im Falle der Ansiedlung eines **Haushaltswarenfachmarktes** werden in den sonstigen Lagen rd. 18 – 19 % rd. 0,2 – 0,3 Mio. € umverteilt. Der Wettbewerb beschränkt sich auf Anbieter, die Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik als Teilsortiment führen. Die hohen Umverteilungswirkungen lassen vermuten, dass das Sortiment als Randsortiment bei einigen Wettbewerbern wegfallen könnte.
- Für den **Nonfood-Discounter** ist eine Umsatzumverteilungswirkung von rd. 7 – 8 % bzw. rd. 0,1 Mio. € anzunehmen, welche sich auf verschiedene Anbieter verteilt. Wesentlicher Wettbewerber ist der Sonderpostenmarkt Postenbörse im Ortsteil Peckeloh. Aufgrund der geringen absoluten Umverteilungswirkung ist von einer nachhaltigen Betriebsschwächung dieses Wettbewerbers nicht auszugehen.

■ **Außerhalb des Einzugsgebietes** werden bei der Rewe-Verlagerung rd. 0,8 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 % umverteilungswirksam. In den Umlandgemeinden ist für keinen Wettbewerber eine nachhaltige Betriebsschwächung anzunehmen.

- Bei der Ansiedlung eines **Getränkemarktes** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb einer rechnerisch nachweisbaren Grenze, sodass negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ebenfalls auszuschließen sind.
- Beim **Haushaltswarenfachmarkt** betragen die Umsatzumverteilungswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes rd. 7 – 8 % bzw. ca. 0,2 – 0,3 Mio. €. Für die Umlandgemeinde Bad Laer liegen die Wirkungen unterhalb einer rechnerisch nachweisbaren Grenze. In Harsewinkel sind < 0,1 Mio. € bzw. 7 – 8 % insbesondere gegenüber dem Nonfood-Discounter Action und dem Sonderpostenmarkt Super Schnäppchen umzuverteilen. In Sassenberg belaufen sich die Auswirkungen auf rd. 0,1 – 0,2 Mio. €, was einer Umverteilungsquote von ca. 10 % entspricht. Im Hauptzentrum Sassenberg ist insbesondere das Haushaltswarenfachgeschäft Rennemeier betroffen, sodass eine nachhaltige betriebliche Schwächung nicht ausgeschlossen werden kann. Damit würden negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen einhergehen. Darüber hinaus ist in Sassenberg das Möbelhaus Brameyer betroffen, welches allerdings außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt.
- Bei einem **Nonfood-Discounter** sind die Auswirkungen in Bad Laer und Harsewinkel rechnerisch nicht nachweisbar. Allerdings ist anzumerken, dass in Harsewinkel mit den Anbietern Action und Super Schnäppchen und in Bad Laer mit dem Betreiber Thomas Philipps betriebstypengleiche Wettbewerber ansässig sind und neben dem Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik weitere Sortimentsüberschneidungen mit dem möglichen Nonfood-Discounter in Versmold haben. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Anbieter ist von keiner nachhaltigen Betriebschwächung auszugehen. In Sassenberg liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bei rd. 4 – 5 % bzw. unter 0,1 Mio. €. Ein betriebstypengleicher Wettbewerber ist in Sassenberg nicht ansässig, sodass aus gutachterlicher Sicht betriebsschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass durch die Verlagerung des **Rewe-Marktes** die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in der Versmolder Innenstadt selbst zu erwarten sind. Hier ist insbesondere der ansässige Jibi-Markt betroffen, eine nachhaltige Betriebsschwächung dieses Anbieters kann nicht ausgeschlossen

werden. Bedingt durch die räumliche Nähe zum Planstandort sind damit jedoch keine versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen verbunden. Im sonstigen Einzugsgebiet sowie außerhalb des Einzugsgebietes sind durch die Erweiterung des Rewe-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Zustände der Märkte Jibi und Rewe wird aus gutachterlicher Sicht die Verlagerung von Rewe empfohlen, um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Nahversorgungsbedeutung zu stärken. Für die Ansiedlung eines **Getränkemarktes** kann festgehalten werden, dass ein Wegfall eines Getränkemarktes in sonstiger Lage in Versmold nicht ausgeschlossen ist. Aufgrund der hohen Anzahl an Wettbewerbern in Versmold ist allerdings von keiner versorgungsstrukturellen Lücke auszugehen. In den untersuchten Umlandkommunen sind rechnerisch keine Umsatzumverteilungswirkungen zu ermitteln. Durch die Ansiedlung eines **Haushaltswarenfachmarktes** ist eine nachhaltige Schwächung des östlichen Teilbereichs der Versmolder Innenstadt zu erwarten, die auch aufgrund des Wegfalls des Frequenzbringers Rewe zu städtebaulichen Beeinträchtigungen im östlichen Innenstadtbereich führen kann. Auch im Umland können für das Hauptzentrum in Sassenberg negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die Ansiedlung eines Haushaltswarenfachmarktes in der geprüften Größe nicht verträglich. Beim **Nonfood-Discounter** ist durch die Umsatzumverteilungswirkung im Kernsortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik keine nachhaltige Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches in Versmold abzuleiten. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass ein Nonfood-Discounter noch eine Vielzahl anderer Sortimente führt. Allerdings ist in diesen Sortimenten die Umsatzleistung so gering, dass gutachterlich keine Wettbewerbswirkungen nachweisbar sind. Die Auswirkungen in Bad Laer und Harsewinkel sind rechnerisch nicht nachweisbar. In Sassenberg sind die Umsatzumverteilungswirkungen gering, sodass keine nachhaltige Schwächung zu erwarten ist.

**Im Ergebnis können daher der Supermarkt und für die Optionsfläche als alternative Nutzungen ein Getränkemarkt oder ein Nonfood-Discounter empfohlen werden. Ein Supermarkt und ein Getränkemarkt würden eine gute Kombination zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bilden.**

## 5. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Münsterstraße in Versmold sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben steht mit **Ziel 1** in Einklang, da das Vorhaben in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

- Das Vorhaben entspricht **Ziel 2**, weil es sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet.
- Das Vorhaben „Rewe-Verlagerung und Ansiedlung eines Getränkemarktes oder alternativ eines Nonfood-Discounters“ entspricht dem Beeinträchtigungsverbot gemäß **Ziel 3**. Für den Haushaltswarenfachmarkt gilt dies allerdings nicht, da sowohl in Versmold als auch in Sassenberg negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können.
- Die **Grundsätze 4, 6 und 9** sowie die **Ziele 5, 7, 8 und 10** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.

## 6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Versmold

Für die Stadt Versmold liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vor. Die Vorgaben dieser Untersuchung sollen in der Steuerung und Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen künftiger Bauleitplanungen sowie in der Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben Berücksichtigung finden. Das untersuchte Einzelhandelsvorhaben ist im Hinblick auf die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens wie folgt zu bewerten:

- Der Standort des zu untersuchenden Planstandortes befindet sich gemäß des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Versmold innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird die Verdichtung / Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im innerstädtischen Versorgungszentrum empfohlen. Zugleich wird im Hinblick auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis zum Jahr 2020 eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 1.100 m<sup>2</sup> innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches empfohlen. Nach eigenen Erhebungen sind seit 2008 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lediglich rd. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinzugekommen.

Bei der Bewertung des Vorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Planstandort Münsterstraße ist eine **Stärkung der funktionalen Achse Berliner Straße / Münsterstraße** zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld des Standortes sind bereits Einzelhandelsnutzungen vorzufinden, u. a. Dänisches Bettenlager, Kik und Möbel Bartels. Damit würde insbesondere der westliche Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches durch die Verlagerung des Rewe-Marktes zzgl. eines optionalen Fachmarktes profitieren.
- Am aktuellen Standort verfügt der **Rewe-Markt** über keinen zeitgemäßen Marktauftritt; mögliche Umbaumaßnahmen konnten bislang nicht umgesetzt werden. Im Falle

der Verlagerung des Rewe-Marktes an den neuen Standort kann dieser sich marktgerecht aufstellen und seine Verkaufsfläche erweitern. Aus **städtebaulicher Sicht** ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Rewe Supermarkt am aktuellen Standort eine wichtige Funktion als Frequenzträger für den Innenstadtkern (Berliner Straße / Münsterstraße / Ravensberger Straße) erfüllt. Um diese Lage nicht nachhaltig zu schwächen, wird bei einer Verlagerung des Rewe-Marktes für die alte Fläche eine **Nachnutzung** durch Einzelhandel **empfohlen**.

- Mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung des Supermarktes Rewe auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> werden Wettbewerbseffekte gegenüber **Jibi** ausgelöst. Eine Schwächung des Marktes ist deshalb nicht auszuschließen. Bedingt durch die räumliche Nähe zum Planstandort sind damit jedoch keine versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen verbunden.
- Für die **ergänzende Fachmarktfäche** wurden die Auswirkungen eines Getränkemarktes, Haushaltwarenfachmarktes und Nonfood-Discounter untersucht. Aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen ist die Ansiedlung eines **Haushaltswarenfachmarktes** aus gutachterlicher Sicht **nicht zu empfehlen**, da hierdurch eine Schwächung der Berliner Straße als Einzelhandelslage möglich ist. Im Falle der Ansiedlung eines Getränkemarktes oder Nonfood-Discounters kann durch die zu erwartenden Umverteilungswirkungen von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung eines Wettbewerbers im zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden.

**Insgesamt** ist festzuhalten, dass aus gutachterlicher Sicht mit dem Planvorhaben die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gestärkt werden kann. Eine mögliche Schwächung des Jibi-Marktes könnte durch den neuen Markt kompensiert werden. Zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches wird als Ergänzung zum Supermarkt ein Getränkemarkt empfohlen.

## 7. Exkurs – Summationsszenario mit der Erweiterung des Jibi Supermarktes

In Versmold hat der Supermarkt Jibi im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt die Baugenehmigung, seine Verkaufsfläche auf rd. 1.490 m<sup>2</sup> zu erweitern, sodass eine Betrachtung dieser Erweiterung im Zusammenhang mit dem Planvorhaben erforderlich ist. Im Folgenden wird ein sog. Summationsszenario erstellt. Hierbei werden die Umsatzumverteilungseffekte der geplanten Rewe-Verlagerung mit den Umsatzumverteilungseffekten einer Jibi-Erweiterung summiert, um

somit Aussagen zu möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bei Realisierung beider Planungen treffen zu können.<sup>14</sup>

Dabei wird unterstellt, dass die Erweiterungsfläche vollständig auf den Supermarkt entfällt und der Jibi Getränkemarkt durch die Planungen in seiner Verkaufsflächengröße unberührt bleibt. Damit wird für den Supermarkt eine neue Verkaufsfläche von rd. 1.205 m<sup>2</sup> angenommen. Auf der erweiterten Verkaufsfläche wird im Rahmen dieses Summationsszenarios unterstellt, dass der Supermarkt Jibi einen Gesamtumsatz von 4,4 – 4,5 Mio. € erzielen wird, davon ca. 4,0 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann der Jibi-Markt einen Umsatz von rd. 1,1 – 1,2 Mio. € neu generieren, davon ca. 1,0 – 1,1 Mio. € bei Lebensmitteln.

Für den geplanten Rewe-Markt an der Münsterstraße wird ein insgesamt niedrigeres Umsatzpotenzial unterstellt, bedingt durch die Attraktivitätssteigerung des Jibi-Marktes. Demnach wird Rewe einen Gesamtumsatz von rd. 6,9 Mio. € erwirtschaften, davon entfallen ca. 6,2 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Damit wird von einem niedrigeren Umsatz im Kernsortiment in Höhe von rd. 0,3 – 0,4 Mio. € ausgegangen (vgl. Tabelle 1). Demzufolge werden ca. 0,3 – 0,4 Mio. € des Umsatzzuwachses der Jibi-Erweiterung im Kernsortiment gegenüber dem geplanten Rewe-Markt an der Münsterstraße umverteilt. Durch die Verlagerung und Erweiterung des Rewe wird von einem zusätzlichen Gesamtumsatz von 2,5 – 2,6 Mio. € für diesen Markt ausgegangen. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt das Umsatzwachstum 2,3 Mio. €.

Insgesamt werden im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei der Realisierung beider Planungen insgesamt 3,3 – 3,4 Mio. € umverteilt. Daraus resultieren für die relevanten Standortlagen im Untersuchungsraum im worst-case die in Tabelle 3 dargestellten Umverteilungseffekte.

- Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** Versmold belaufen sich die Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 5 – 6 % bzw. 0,1 Mio. € (ohne die Planvorhaben selbst). Die Auswirkungen beziehen sich hier auf den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (v. a. Lebensmittelhandwerk), aufgrund der geringen Größenordnung ist für keinen Einzelbetrieb von einer nachhaltigen betrieblichen Schwächung auszugehen.
- In den **sonstigen Lagen in Versmold** bewirkt die Verlagerung des Rewe-Marktes und die Erweiterung des Jibi-Marktes eine Umsatzumverteilung von ca. 9 – 10 % bzw. rd. 2,0 – 2,1 Mio. €. Davon entfällt der höchste Anteil auf den an der Münsterstraße gelegenen Edeka-Markt, welcher damit höheren wettbewerblichen Wirkungen ausgesetzt ist. Aus Gutachtersicht kann eine nachhaltige Betriebsschwächung dieses Anbieters nicht ausgeschlossen werden. Dies würde versorgungsstrukturelle Auswirkungen

<sup>14</sup> Dieses Szenario ist nach GMA-Einschätzung in der Realität relativ unwahrscheinlich, da bei Verlagerung und Vergrößerung von Rewe nicht zu erwarten ist, dass Jibi die genehmigte Erweiterung umsetzen wird. Im Rahmen des Planverfahrens ist dies jedoch in die Abwägungen mit einzustellen.



für das westliche Stadtgebiet nach sich ziehen. Städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben.

- Außerhalb des Einzugsgebietes** werden rd. 1,1 Mio. € bzw. 2 % umverteilungswirksam. Die wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung wird dabei für den Edeka-Markt und K+K Supermarkt im Hauptzentrum Sassenberg erfolgen. Für beide Märkte ist allerdings von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung auszugehen. In den weiteren Umlandgemeinden verteilen sich die Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern, sodass aus gutachterlicher Sicht betriebsschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für den unwahrscheinlichen Fall einer Realisierung bei der Planungen (Verlagerung und Vergrößerung Rewe und Erweiterung Jibi) eine deutlich höhere Umverteilung gegenüber den sonstigen Lagen in Versmold stattfindet. Davon wird insbesondere der Supermarkt Edeka an der Münsterstraße betroffen sein, eine nachhaltige betriebliche Schwächung kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Umlandgemeinden sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen im Summationsszenario (Kernsortiment)**

|                                                  | Summationsszenario |              |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                                  | in<br>Mio. €       | in %         |
| Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet              | 2,1 – 2,2          | 9            |
| - davon zentraler Versorgungsbereich Versmold*   | 0,1                | 5 – 6        |
| - davon sonstige Lagen                           | 2,0 – 2,1          | 9 – 10       |
| Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes | 1,1 – 1,2          | 2            |
| - davon Bad Laer                                 | 0,1                | 2 – 3        |
| - davon Harsewinkel                              | 0,3                | 1 – 2        |
| - davon Sassenberg                               | 0,7 – 0,8          | 2 – 3        |
| <b>gesamt</b>                                    | <b>3,3 – 3,4</b>   | <b>4 – 5</b> |

\* ohne Rewe (Münsterstraße), Jibi Supermarkt und Jibi Getränkemarkt

n.a. = nicht ausweisbar, unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Größenordnung

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte; ggf. Rundungsdifferenzen)

## V. Zusammenfassende Beurteilung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planvorhaben /<br/>Planstandort</b>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Stadt Versmold soll der an der Wiesenstraße ansässige Rewe-Markt an die Münsterstraße 24 verlagert werden. Auf einer sog. Optionsfläche ist ein ergänzender Fachmarkt (600 m² Verkaufsfläche) möglich.</li> <li>▪ Nach Angaben des Auftragsgebers soll der Supermarkt Rewe im Zuge der Verlagerung auf ca. 1.800 m² erweitern.</li> <li>▪ Für den Fachmarkt wurden als Betriebstypen Getränkemarkt, Haushaltswarenfachmarkt und Nonfood-Discounter geprüft:</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rechtsrahmen und<br/>Untersuchung</b>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Standortrahmen-<br/>bedingungen</b>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Versmold, rd. 21.750 Einwohner</li> <li>▪ Der Verlagerungsstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Einzugsgebiet und<br/>Kaufkraftpotenzial</b>                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Versmold. Damit liegt das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 43,5 Mio. € und im Sortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik bei ca. 2,0 Mio. €.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Umsatzerwartung</b>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die perspektivische Umsatzleistung des verlagerten Rewe-Marktes beträgt rd. 7,2 – 7,3 Mio. €, wobei ca. 6,5 – 6,6 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,7 – 0,8 Mio. € auf Randsortimente entfallen.</li> <li>▪ Für den Getränkemarkt wird von einer Umsatzleistung von rd. 0,9 – 1,0 Mio. € ausgegangen.</li> <li>▪ Der Haushaltswarenfachmarkt wird einen Umsatz von ca. 0,9 Mio. € erzielen.</li> <li>▪ Der Nonfood-Discounter wird einen Umsatz von rd. 1,1 Mio. € generieren, wovon ca. 0,4 Mio. € auf das Kernsortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik entfallen.</li> </ul>                                                                                            |
| <b>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Verlagerung des <u>Rewe-Marktes</u> sind die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der Versmolder Innenstadt selbst zu erwarten sind. Hier ist insbesondere der ansässige Jibi-Markt betroffen, eine nachhaltige Betriebsschwächung dieses Anbieters kann nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die räumliche Nähe zum Planstandort sind damit jedoch keine versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen verbunden. Im sonstigen Einzugsgebiet sowie außerhalb des Einzugsgebietes sind durch die Erweiterung des Rewe-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.</li> </ul> |

## Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Ansiedlung eines <u>Getränkemarktes</u> kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Getränkemarkt in sonstiger Lage in Versmold wegfällt. Aufgrund der hohen Anzahl an Wettbewerbern ist allerdings von keiner versorgungsstrukturellen Lücke auszugehen. In den untersuchten Umlandkommunen sind rechnerisch keine Umsatzumverteilungswirkungen zu ermitteln.</li> <li>▪ Durch die Ansiedlung eines <u>Haushaltswarenfachmarktes</u> ist eine nachhaltige Schwächung des östlichen Teilbereichs der Versmolder Innenstadt zu erwarten, die auch aufgrund des Wegfalls des Frequenzbringers Rewe zu städtebaulichen Beeinträchtigungen im östlichen Innenstadtbereich führen kann. Auch im Umland können für das Hauptzentrum in Sassenberg negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die Ansiedlung eines Haushaltswarenfachmarktes in der geprüften Größe nicht verträglich.</li> <li>▪ Beim <u>Nonfood-Discounter</u> ist durch die Umsatzumverteilungswirkung im Kernsortiment Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik keine nachhaltige Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches in Versmold abzuleiten. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass ein Nonfood-Discounter noch eine Vielzahl anderer Sortimente führt. Allerdings ist in diesen Sortimenten die Umsatzleistung so gering, dass gutachterlich keine Wettbewerbswirkungen nachweisbar sind. Die Auswirkungen in Bad Laer und Harsewinkel sind rechnerisch nicht nachweisbar. In Sassenberg sind die Umsatzumverteilungswirkungen gering, sodass keine nachhaltige Schwächung zu erwarten ist.</li> <li>▪ Im Rahmen eines sog. Summationsszenarios wurden mögliche Auswirkungen einer Verlagerung des Rewe-Marktes und einer Erweiterung des Jibi Supermarktes betrachtet. Es ist festzuhalten, dass für den Edeka an der Münsterstraße eine betriebliche Schwächung nicht auszuschließen ist, was mit versorgungsstrukturellen Auswirkungen einhergehen kann. Für die Umlandgemeinden sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul> |
| <b>Bewertung hinsichtlich der Landesplanung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Ziele 1 und 2 werden erfüllt.</li> <li>▪ Das Vorhaben „Rewe-Verlagerung und Ansiedlung eines Getränkemarktes oder alternativ eines Nonfood-Discounters“ entspricht dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3. Für den Haushaltswarenfachmarkt gilt dies allerdings nicht, da sowohl in Versmold als auch in Sassenberg negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können.</li> <li>▪ Die Prüfung der Grundsätze 4, 6 und 9 sowie der Ziele 5, 7, 8 und 10 entfällt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Im Ergebnis können daher der Supermarkt und für die Optionsfläche als alternative Nutzungen ein Getränkemarkt oder ein Nonfood-Discounter empfohlen werden. Ein Supermarkt und ein Getränkemarkt würden eine gute Kombination zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bilden.**

## Verzeichnisse

### Seite

#### Fotoverzeichnis

|         |                                                  |    |
|---------|--------------------------------------------------|----|
| Foto 1: | Planstandort                                     | 15 |
| Foto 2: | Sicht von der Münsterstraße auf den Planstandort | 15 |

#### Kartenverzeichnis

|          |                                               |    |
|----------|-----------------------------------------------|----|
| Karte 1: | Lage und zentralörtliche Funktion             | 13 |
| Karte 2: | Mikrostandort Münsterstraße                   | 16 |
| Karte 3: | Einzugsgebiet des Vorhabens                   | 18 |
| Karte 4: | Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum | 23 |

#### Tabellenverzeichnis

|            |                                                                                   |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: | Marktanteile und Umsätze des Vorhabens                                            | 24 |
| Tabelle 2: | Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Einzelhandelsvorhaben (Kernsortiment) | 27 |
| Tabelle 3: | Prognose der Umsatzumverteilungen im Summationsszenario (Kernsortiment)           | 35 |