



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Gemeinde Lengerich / Emsland

- Bericht -

BBE | Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Mai 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Bedeutung der Nahversorgung	5
2.1 Einordnung in das Planungsrecht	5
2.2 Qualität der Nahversorgung	6
2.3 Einordnung in die Marktentwicklung.....	8
3 Planstandort & Planvorhaben	12
3.1 Makrostandort.....	12
3.2 Mikrostandort	13
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	16
3.4 Flächenleistung des Planvorhabens	17
4 Untersuchungsraum	20
5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	30
6 Angebotssituation im Untersuchungsraum	33
6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	33
6.1.1 ZVB Hauptzentrum Lengerich	33
6.1.2 Nahversorgungsstandort Mühlenstraße	36
6.1.3 Ortslage Bawinkel.....	36
6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	37
6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes.....	38
6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	38
7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	41
7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben	42
7.3 Bedeutung von Schwellenwerten	44

7.4	Exkurs: Randsortimente	46
7.5	Umlenkungswirkungen	48
8	Städtebauliche Bewertung	49
8.1	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	50
8.2	Bewertung des Gesamtvorhabens	52
9	Bewertung weiterer Fragestellungen	56
9.1	Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde	56
9.2	Bewertung der Vorgaben der Regionalplanung	57
10	Zusammenfassung	59
11	Abbildungsverzeichnis	61

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



1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Gemeinde Lengerich / Emsland liegen Planungen zur Erweiterung eines örtlichen Discountmarktes vor. Die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Lingen plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Neuerrichtung bzw. eine damit verbundene Erweiterung ihrer bestehenden Betriebsstätte am Lütemannskamp 4 in 49838 Lengerich / Emsland. Der Discountmarkt soll um rd. 300 qm auf dann 1.000 qm Verkaufsfläche¹ erweitert werden². Nach Erweiterung handelt es sich bei dem ALDI-Markt um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO.

Großflächige Planung

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

Prüfung nach § 11
Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

¹ Als langfristige Option ist zudem ein Erweiterungssaldo von 500 qm auf dann 1.200 qm vorgesehen. Hierauf wird im Rahmen der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eingegangen (vgl. Kap. 8.1).

² Auch die benachbarte POSTENBÖRSE soll im Zuge der baulichen Veränderungen um rd. 200 qm erweitert werden. Die Betriebsstätte befindet sich damit allerdings unterhalb der Großflächigkeit, so dass auch angesichts der Standortlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf eine Verträglichkeitsprüfung dieser Flächen verzichtet wird.

- der regionalplanerischen Versorgungsfunktion,
- der örtlichen Zentrenstruktur,
- zentraler Versorgungsbereiche,
- der wohnungsnahen Versorgung und
- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen

regionalplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

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

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

Weitere Bewertungen

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

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im April 2015 durch die Firma ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO. KG mit Sitz in Lingen beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des LROP 2012.

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

Datengrundlage

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

Sekundärstatistische
Daten

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lengerich, BBE Münster, 2007
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der angrenzenden Städte und Gemeinden (sofern vorliegend)

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

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2014

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

Primärerhebungen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)³ vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten⁴ erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotsituation.

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

³ Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

⁴ EHI Retail Institute, Köln 2014

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015.

Nachfrageanalyse

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

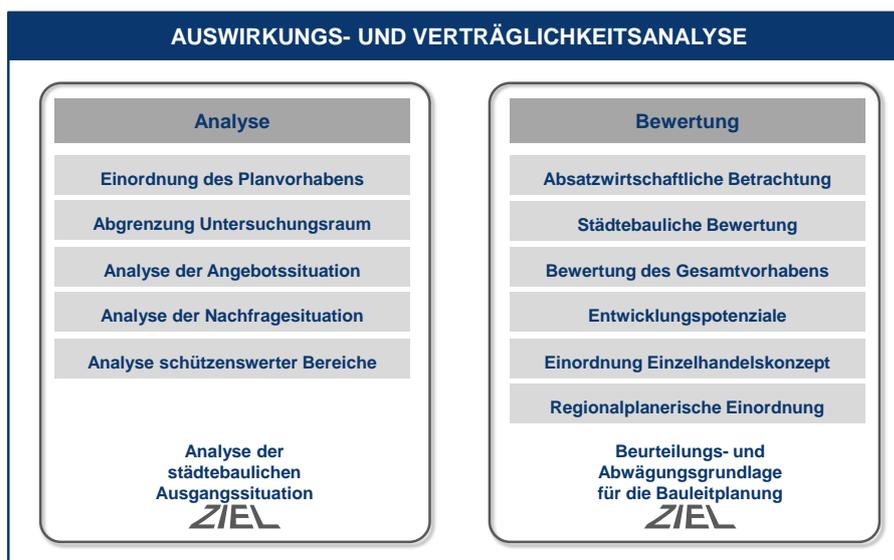
Städtebauliche Analyse

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

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

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

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals ein wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2.1 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

„Regelvermutung“

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 qm Verkaufsfläche gesehen.

Großflächigkeitsgrenze
800 qm VKF

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

Widerlegung
„Regelvermutung“

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente)

ergeben.

Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt lediglich in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“

Auf Grundlage einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 25. April 2013 ist ein Prüfauftrag an eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Handels, der DIHK und der kommunalen Spitzenverbände zu Empfehlungen für eine verbesserte Handhabung der Regelvermutung erteilt worden. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich die Vermutungsregel in der Praxis bewährt hat, allerdings hinsichtlich des Phänomens Agglomeration weiterentwickelt werden müsste.

Auch das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 sowie die Fortschreibung 2014 formuliert das Ziel, dass Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Auf die Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben der Raumordnung und Regionalplanung soll in einem separaten Kapitel (siehe Kapitel 9.2) eingegangen werden.

2.2 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Allerdings werden diese Kennziffern einer sachgerechten und differenzierten Betrachtung nur bedingt gerecht, da neben quantitativen Messgrößen die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle spielen kann, wie etwa:

Qualitätsmerkmale Nahversorgung

- die Vielfalt der Versorgungsangebote
- eine Magnetfunktion für andere Nutzungen
- die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen
- die räumliche Verteilung und Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes

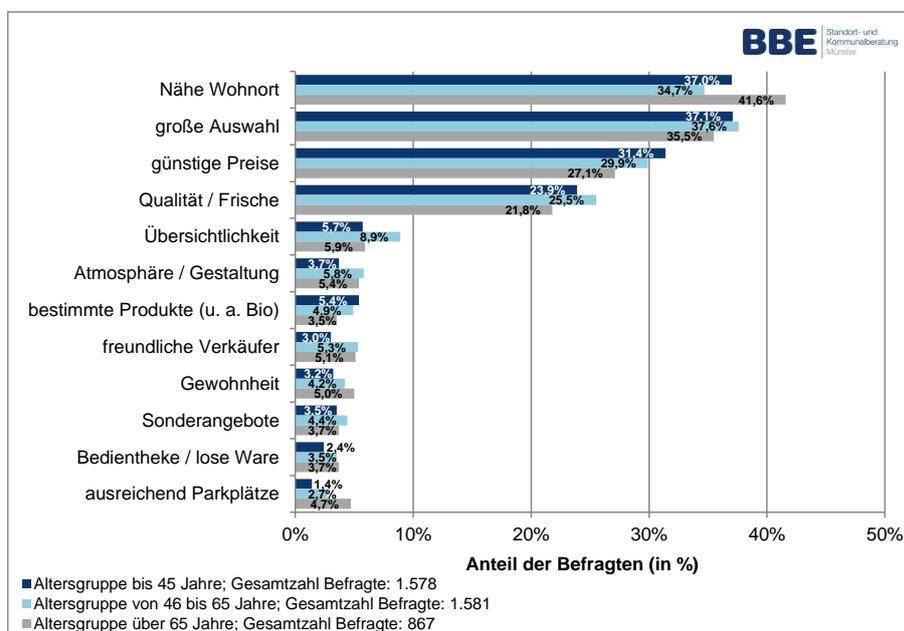
- die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die so genannte 35 %-Regel lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.⁵

sog. 35 %-Regel

Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, so unterscheiden sich die faktischen Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise doch erheblich.

Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes



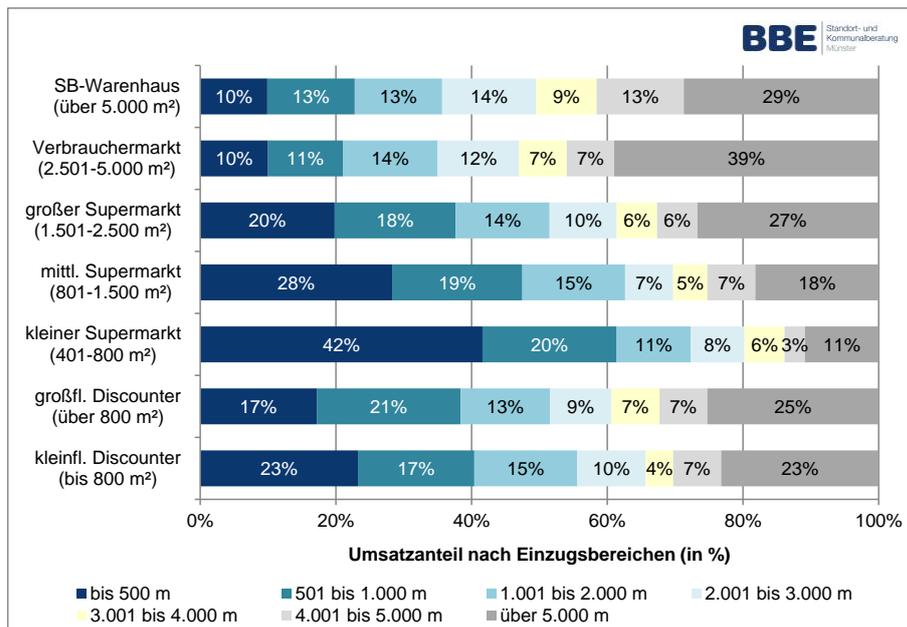
Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während z. B. Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung einzelner Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen und die Verdichtung der örtlichen Strukturen eine bedeutende Rolle.

Determinanten des Einzugsbereiches

⁵ Die 35 %-Regel ist im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserslass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



Quelle: eigene Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Mögliche Veränderungen der Angebotsstrukturen führen in der Regel insbesondere zu Umverteilungswirkungen innerhalb des (Nah-) Einzugsbereiches. Die Summierung bestehender Bindungs- oder Deckungsquoten innerhalb eines Raumes mit der zukünftigen Umsatzleistung eines Vorhabens stellt keine adäquate Abbildung der zukünftigen Versorgungssituation dar, da Effekte wie Umsatzumverteilungen oder eine Veränderung der Flächenleistungen hierüber nicht berücksichtigt werden können.

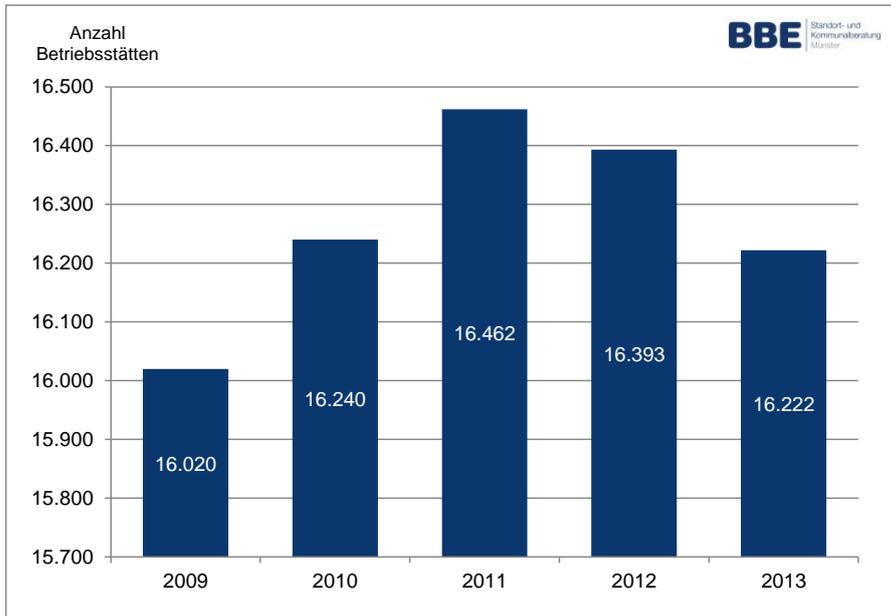
Keine rechnerische
Addition von Umsätzen

2.3 Einordnung in die Marktentwicklung

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens steht im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Bemerkenswert ist trotz eines möglicherweise oftmals entstehenden Eindrucks einer steigenden Zahl von Betriebsstätten eine lediglich geringfügige Zunahme von Betriebsstätten bzw. seit 2012 sogar ein Rückgang gegenüber den Vorjahren. Dies mag damit zusammenhängen, dass im Zuge von Neuerrichtungen zum Teil Altstandorte aufgegeben werden.

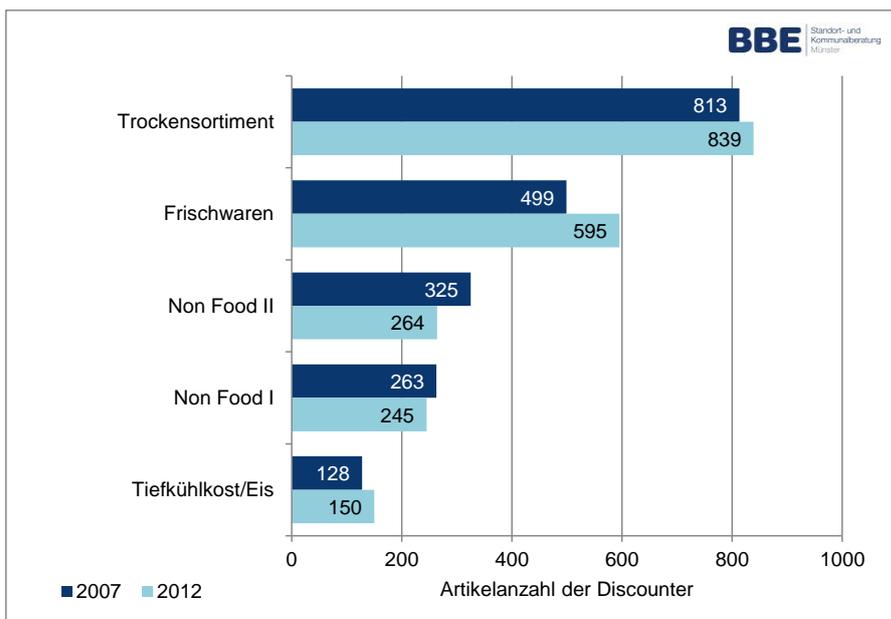
Stagnierende Anzahl
Betriebsstätten

Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Zugleich haben sich die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite in den letzten Jahren verschoben. Die anteilig größten Verschiebungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Veränderte
Sortimentsgestaltung

Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern

Quelle: eigene Darstellung; EHI Retail Institute, Köln 2014

Die obigen Marktentwicklungen gehen mit steigenden Verkaufsflächenansprüchen insbesondere der Discountmärkte einher, die an vielen Standorten bereits den Sprung über die Großflächigkeitsgrenze von 800 qm realisiert haben. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes findet i. d. R. nicht statt. Die zusätzlichen Flächen werden vorrangig für eine verbesserte Warenpräsentation, für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Aannahmestellen o. ä. sowie für verbesserte logistische Abläufe verwendet.

Die Verkaufsflächenausweitungen sind insbesondere gestiegenen Anforderungen an eine moderne Betriebsstätte sowie der demografischen Entwicklung geschuldet:

- großzügigere Gangbreiten sowie breitere Durchgänge für eine bessere und bequemere Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen und Rollstühlen / Gehhilfen (verbesserte Bewegungsfreiheit)
- die Schaffung zusätzlicher Durchgänge zwischen den Produktregalen zur Verkürzung der Laufwege der Kunden
- eine breitere Platzierung einzelner Artikel, bessere Übersichtlichkeit sowie verbesserte Zugriffsmöglichkeiten durch niedrigere Regalhöhen sowie Vermeidung von Über-Kopf-Platzierungen
- eine bessere Lesbarkeit durch klare Platzierungen sowie größere Preis- und Informationsschilder
- die Schaffung eines separaten Bereichs als Leergut-Aannahmestelle und somit bequemere Rückgabe
- verbesserte logistische Abläufe bzw. Erleichterung der Arbeitsabläufe für die Mitarbeiter

Die erhöhten Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung bei gleichbleibender Sortimentsgestaltung ohne wesentliche Erhöhung der Produktanzahl⁶ führt mittelbar zu sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächendimensionierung pro Betriebsstätte.

Allerdings ist die Entwicklung der Flächenleistung auch anderen möglichen Faktoren geschuldet, über die in ihren künftigen Ausprägungen oder Wechselwirkungen nur spekuliert werden kann. Dies betrifft u. a. makroökonomische Entwicklungen wie die Kaufkraftentwicklung oder die Verschiebung von Verbrauchsausgaben sowie Einflüsse durch Wettbewerbsveränderungen.

⁶ Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes findet, wie angeführt, i. d. R. nicht bzw. nur sehr begrenzt statt.

Auch wenn somit aus heutiger Kenntnis von einer sinkenden Flächenproduktivität auszugehen ist, erscheinen die lineare Fortschreibung des bestehenden Umsatzes und damit der Ansatz maximaler Flächenleistungen im Sinne eines worst-case-Ansatzes gerechtfertigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch bei Eintreten eines äußerst unwahrscheinlichen Falles keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Strukturen eintreten werden.

worst-case-Ansatz

3 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte am Lütemannskamp 4 in Lengerich. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

3.1 Makrostandort

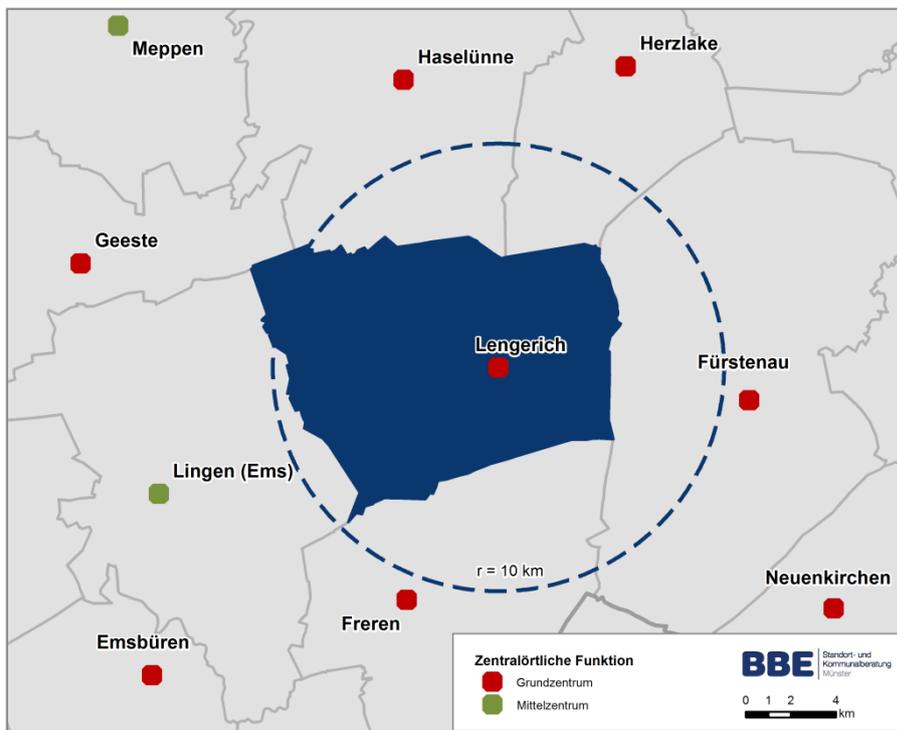
Die Gemeinde Lengerich (Emsland) liegt im südlichen Bereich des Landkreises Emsland innerhalb der Region Weser-Ems. Nachbarkommunen sind u. a. die Stadt Haselünne und die Samtgemeinde Herzlake im Norden, das große Mittelzentrum Lingen (Ems) im Westen, die Samtgemeinde Freren im Süden sowie Fürstenau im Osten.

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Emsland innerhalb der Samtgemeinde die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.

Lage im Raum

Ausweisung als
Grundzentrum

Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2014

Die Gemeinde ist zugleich Sitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Zum 30.09.2014 weist die Samtgemeinde 9.081 Einwohner auf⁷, die sich neben Lengerich selbst auf die fünf weiteren Mitgliedsgemeinden Bawinkel, Gersten, Langen, Handrup und Wettrup verteilen. Lengerich und Bawinkel stellen mit 2.660 bzw. 2.336 Einwohnern die bevölkerungsstärksten Ortsteile dar. Bei einer Fläche von insgesamt 31,73 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 83,8 Einwohnern je km² in der Gemeinde Lengerich.

Etwa 9.081 Einwohner

Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl der Samtgemeinde bis 2021 um nur rd. 52 Einwohner auf dann insgesamt rd. 9.029 Einwohner (-0,6 %) verringern, es ist damit mit einer konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.⁸

Konstante
Bevölkerungsprognose

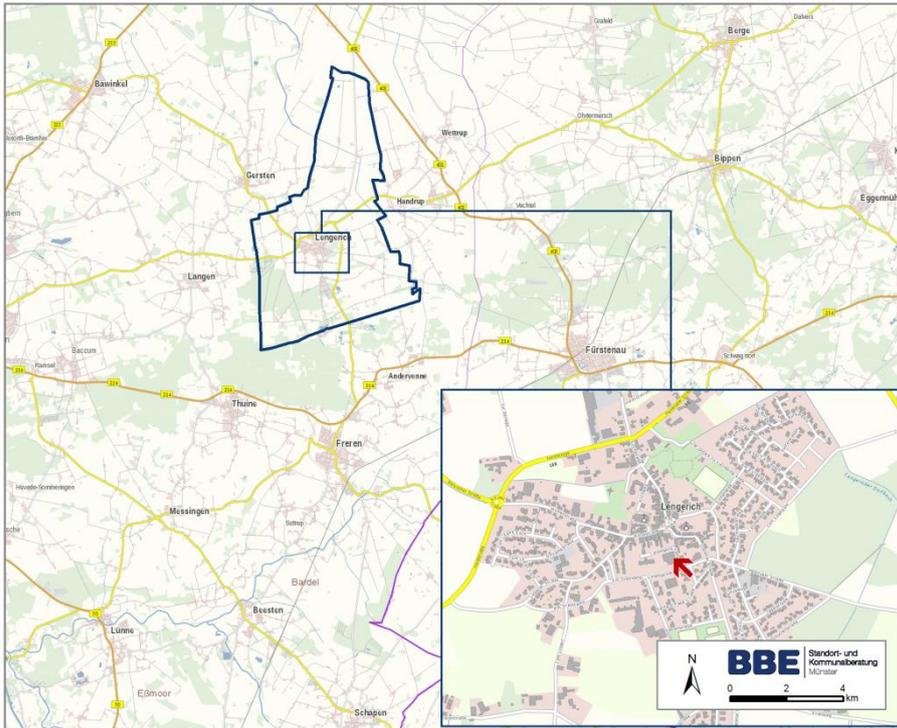
3.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Lengerich.

⁷ Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), 2014

⁸ Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW im Rahmen der Gemeindemodellrechnung basiert auf der Fortschreibung der Daten aus der Volkszählung von 1987 und wurde noch nicht an die Ergebnisse des Zensus 2011 angeglichen.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Der Planstandort befindet sich in der Ortsmitte von Lengering. Das nähere Standortumfeld wird durch eine Mischnutzung aus weiteren z. T. großflächigen Einzelhandelsnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Rathaus, Schule) und ergänzenden Dienstleistungen (u. a. Ärzte, Physiotherapie) innerhalb des südlichen Ortskerns sowie eine aufgelockerte Wohnbebauung bestimmt. Der gewachsene Ortskernbesatz mit seiner weiteren Nutzungsmischung schließt sich nördlich an den Vorhabenstandort an. Der Standort weist aufgrund dieser zentralen Lage eine gute fußläufige Anbindung aus den umliegenden Wohngebieten auf.

Lage im Ortskern

Abb. 8: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind mit der benachbarten POSTENBÖRSE und dem MARKANT-Markt am Lütemannskamp sowie dem weiteren kleinteiligen Einzelhandelsbesatz entlang der Mittelstraße vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über den Lütemannskamp als einer der örtlichen Hauptdurchgangstraßen. Über die Mühlenstraße, Frerener Straße sowie Kirchstraße ist zudem mittelbar ein Anschluss an die Mitgliedsgemeinden gegeben.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 15 Teil B-Ortsmitte Süd“, der für den Geltungsbereich derzeit ein Mischgebiet festlegt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhabenplanung wird die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel geplant.

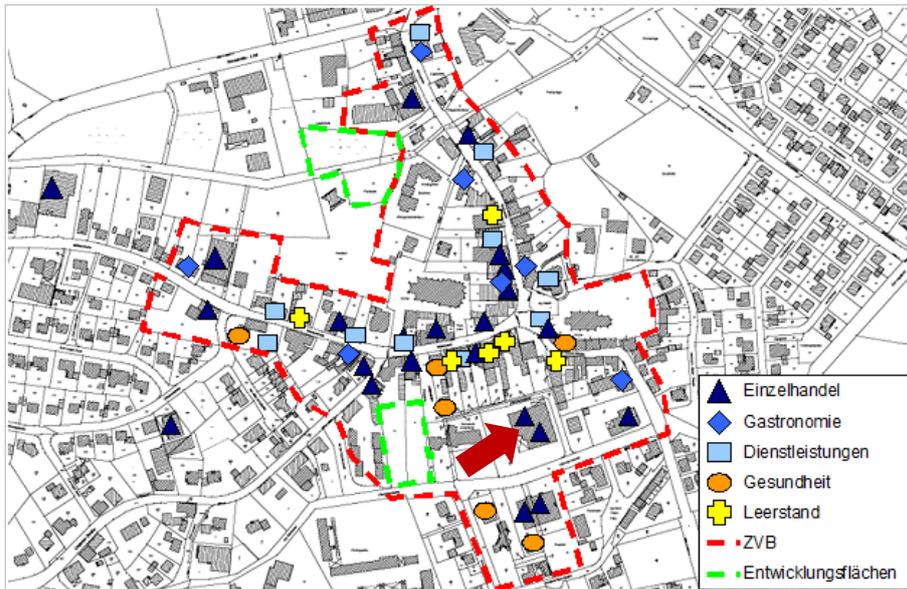
Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Lengerich ist der Standort des Vorhabens als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum der Gemeinde Lengerich eingeordnet worden.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Planungsrechtliche
Einordnung

Einordnung in das
Zentrenkonzept

Abb. 9: Einordnung des Planstandorts in das Konzept



Quelle: eigene Darstellung; Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lengerich, BBE Münster, 2007

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Die geplante gemeinsame Betriebsanlage von ALDI und POSTENBÖRSE entspricht den marktüblichen Standards. Im Zuge der Planung soll der Discountmarkt auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

Stellung und
Flächenzuschnitt

Abb. 10: Fotos Planstandort

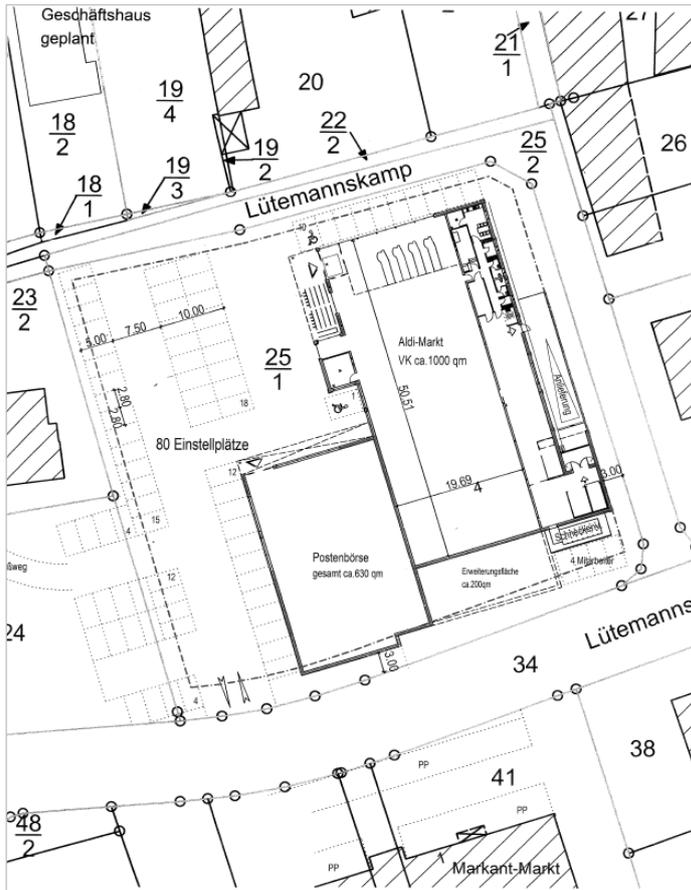


Quelle: eigene Fotos

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper nebengelagert, wobei die Parkflächen überwiegend in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit rd. 80 Parkflächen gut bemessen.

Stellplatzangebot

Abb. 11: Anlagen- Objektplanung



Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt über eine direkte Zufahrt vom Lütemannskamp.

Endanbindung

3.4 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung⁹ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens

Maximale
Flächenleistung

⁹ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

eintreten können.¹⁰ Es wird somit eine maximale Flächenleistung¹¹ angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.¹² Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Für den Betreiber ALDI (Nord) weist das Euro Retail Institute in seinem Statistikportal unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 5.670 € pro qm Verkaufsfläche aus.

Abb. 12: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	750	75%	5.670	4.253	5.300	3.975
Non Food I	120	12%	5.670	680	5.300	636
Non Food II	130	13%	5.670	737	5.300	689
Gesamt	1.000	100%		5.670		5.300

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Heute bestehende Flächen haben sich bereits ausgewirkt und entziehen sich größtenteils einer nachträglichen Betrachtung (vgl. Kap. 8.2). Für die absatzwirtschaftliche Betrachtung wird daher die Leistung der zusätzlich geplanten Fläche angesetzt.

Erweiterungssaldo

Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Discounter						
Food	225	75%	5.670	1.276	5.300	1.193
Non Food I	36	12%	5.670	204	5.300	191
Non Food II	39	13%	5.670	221	5.300	207
Gesamt	300	100%		1.701		1.590

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014

¹⁰ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹¹ Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

¹² Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Die Flächenleistung stellt einen durchschnittlichen Wert über alle angebotenen (Teil-) Sortimente dar. Bei einer geplanten Flächenerweiterung von rd. 300 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben demnach eine absatzwirtschaftliche Leistung von maximal 1,7 Mio. € generieren.

Maximal 1,7 Mio. €
im Saldo

Rund 87 % der Verkaufsflächen (261 qm) sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. etwa 13 % der Verkaufsflächen¹³ den Randsortimenten (Non Food II bzw. Aktionsartikel¹⁴) zuzuordnen. Der Bereich Non Food II nimmt mit seiner Verkaufsfläche von 39 qm einen deutlich untergeordneten Teil der Verkaufsflächen innerhalb des Vorhabens ein. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentsschwerpunkten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen. Auf die Randsortimentsproblematik wird jedoch noch gesondert eingegangen (vgl. Kap. 7.4).

Etwa 87 % nah-
versorgungsrelevant

¹³ In Anlehnung an den Angaben von EHI Retail Institute, Köln und damit im Sinne einer worst-case-Betrachtung.

¹⁴ Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (siehe hierzu die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.4)

4 Untersuchungsraum

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

Zeit-Wege-Aufwand

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

Differenzierung
nach Fristigkeit

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

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

Einflussgrößen

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

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

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

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?

Anhaltspunkte zur
Festlegung des Unter-
suchungsraumes

Abb. 14: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes



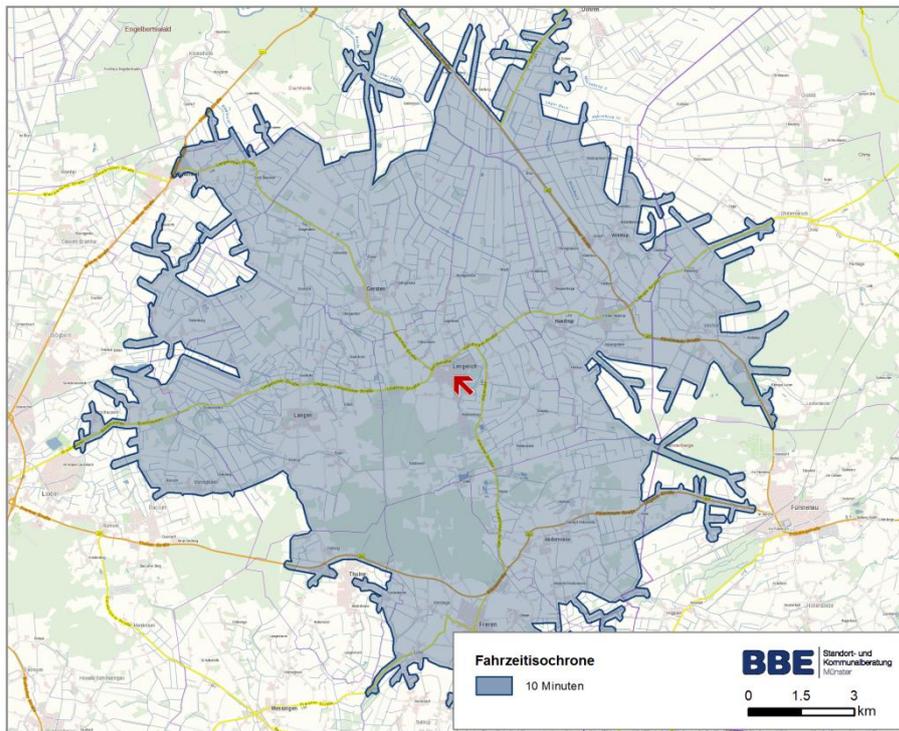
Quelle: eigene Darstellung

Der wirtschaftliche Einzugsbereich eines Vorhabens geht über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Integration des Vorhabens eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist. Selbst in städtebaulich hoch verdichteten Räumen ist davon auszugehen, dass größere oder gar überwiegende Anteile des Umsatzes nicht aus dem Nahbereich generiert werden können. Dies hängt damit zusammen, dass einzelne Betreiber auch bei nicht vorhandenem Wettbewerb innerhalb des Naheinzugsbereiches aufgrund unterschiedlicher Verbraucherpräferenzen nicht die vollständige Kaufkraft aus dem Nahbereich abschöpfen können.

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

Verhältnis zum Nahbereich

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

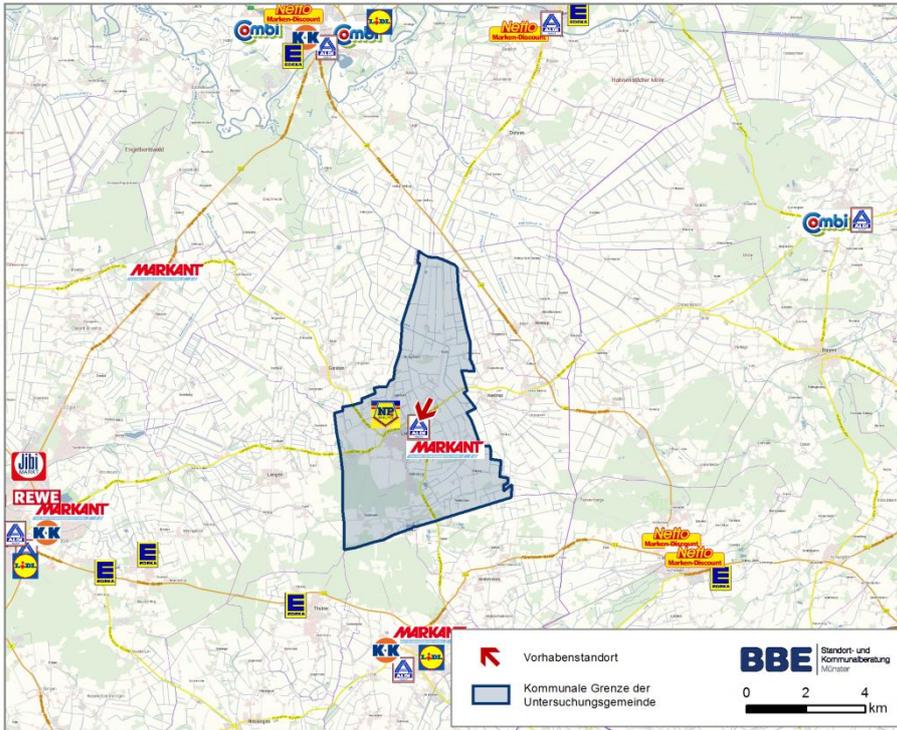
Abb. 15: 10-Min-Fahrzeitisochrone

Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Anhaltspunkt:
regionale Verbreitung

Abb. 17: Wettbewerbsstrukturen im Umland

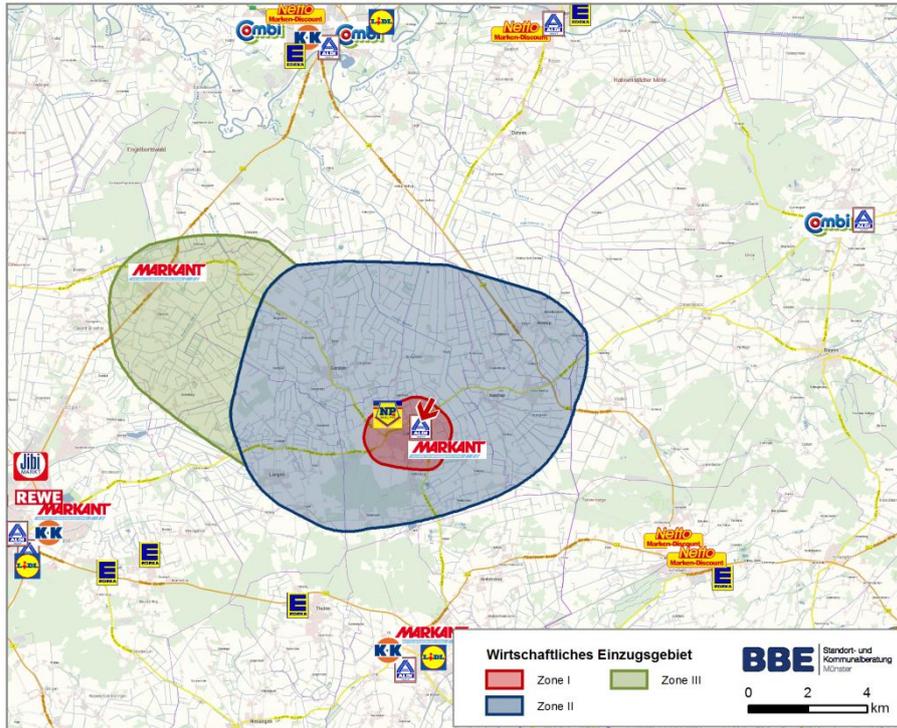


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Ergebnis: Abgrenzung wirtschaftliches Einzugsgebiet

Abb. 18: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

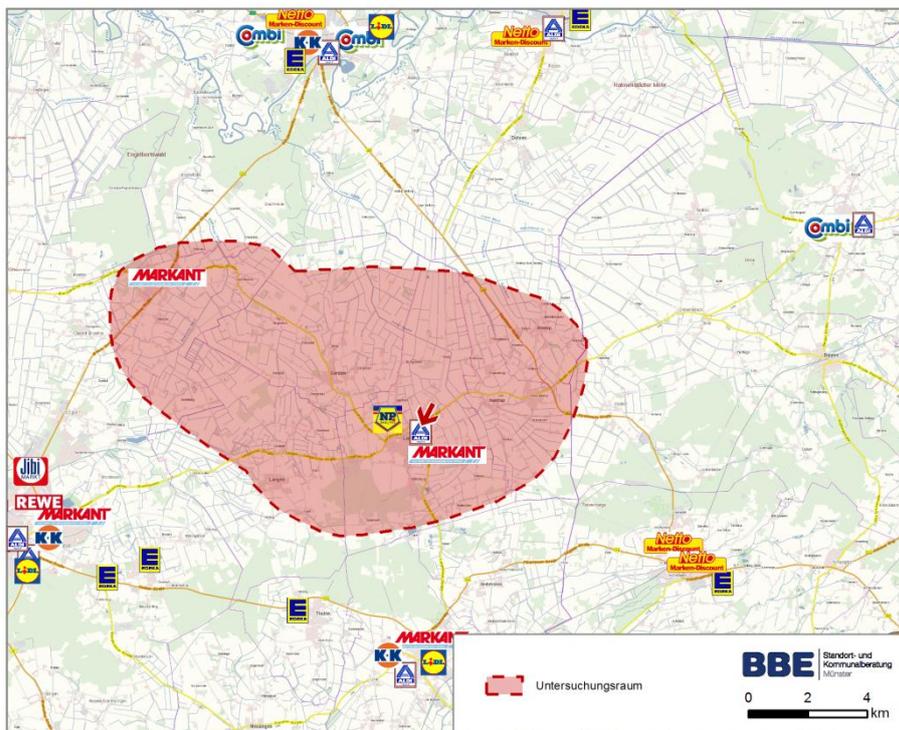
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Gemeinde Lengerich selbst eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Mitgliedsgemeinden eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet stellt die Grundlage zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die hier vorliegende Auswirkungsanalyse dar:

Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

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

Streuumsätze

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

Gefahr des „Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Gemeinden:

- Lengerich
- Gersten
- Handrup
- Langen
- Wettrup

- Bawinkel

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

Kritische Würdigung
begrenzender
Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche¹⁵) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach
Lagequalitäten

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

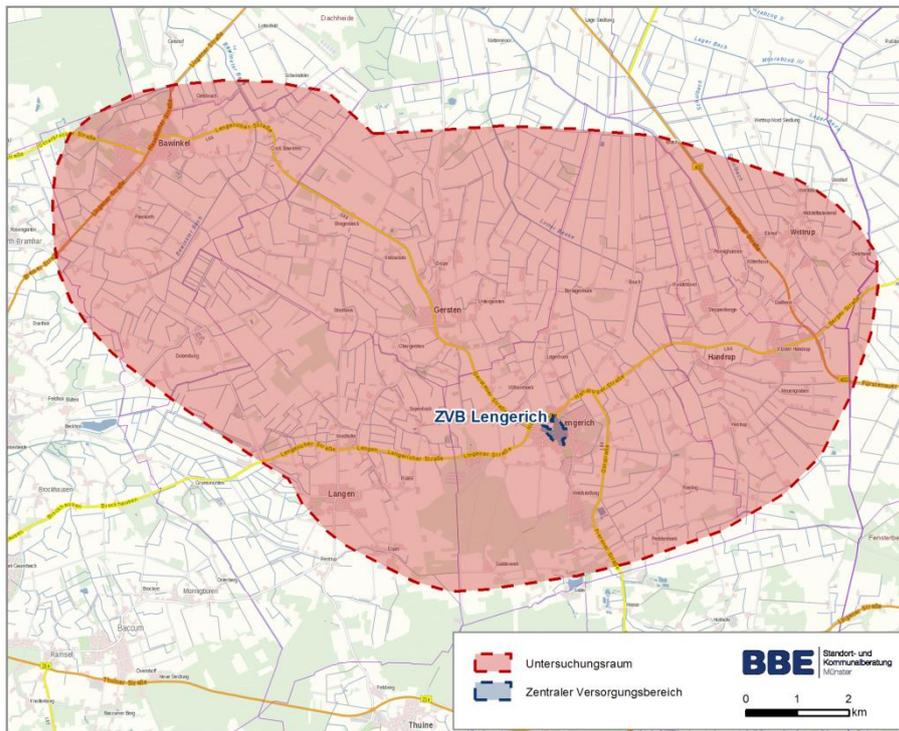
Standortkategorien

- ZVB Hauptzentrum Lengerich
- Nahversorgungsstandort Mühlenstraße
- Ortslage Bawinkel

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden somit auch die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung einbezogen.

¹⁵ Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Abb. 20: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb der Gemeinde Lengerich sowie der weiteren Samtgemeinde. Deren Bestandsdaten fließen in die Modellberechnung ein.

Sonstige Standorte

5 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁶ zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2014 pro Kopf insgesamt 6.064 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.014
Bäckerei / Metzgerei	288
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261
Gesamt	2.564

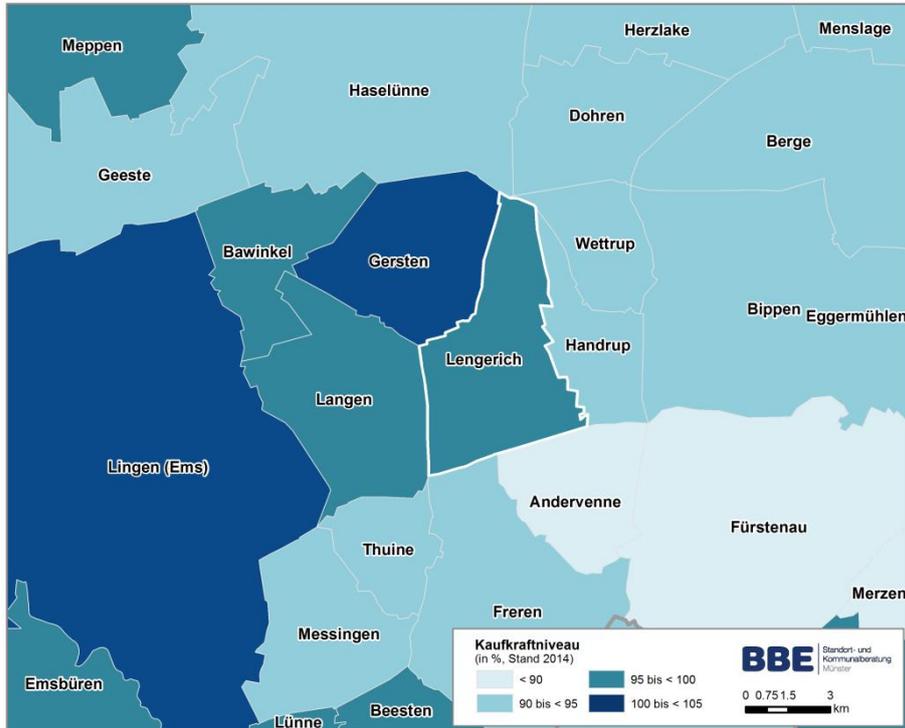
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2015 in der Gemeinde Lengerich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,84 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 2,16 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region sogar vergleichsweise hohen Wert.

Kaufkraftkennziffer

¹⁶ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 22: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015;
© GeoBasis-DE / BKG 2014

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Gemeinde Lengerich in Höhe von insgesamt rd. 22,7 Mio. € für das Jahr 2015.¹⁷

Kaufkraftpotenzial

¹⁷ Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
Lengerich	2.660	97,84	5.252	749	673	6.674
Gersten	1.207	100,40	2.440	350	317	3.107
Handrup	846	91,71	1.574	222	194	1.990
Langen	1.456	97,40	2.863	408	366	3.637
Wettrup	576	90,36	1.057	148	129	1.335
Bawinkel	2.336	98,59	4.645	663	598	5.906
Gesamt	9.081		17.832	2.540	2.277	22.649

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015

6 Angebotssituation im Untersuchungsraum

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

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Lengerich. Es wird dabei insbesondere auf Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

ZVB

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lengerich wurden keine räumlich-funktionalen Festlegungen für Standortlagen in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde getroffen. Dennoch soll aufgrund ihrer Bedeutung auf die Ortslage Bawinkel gesondert eingegangen werden.

6.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

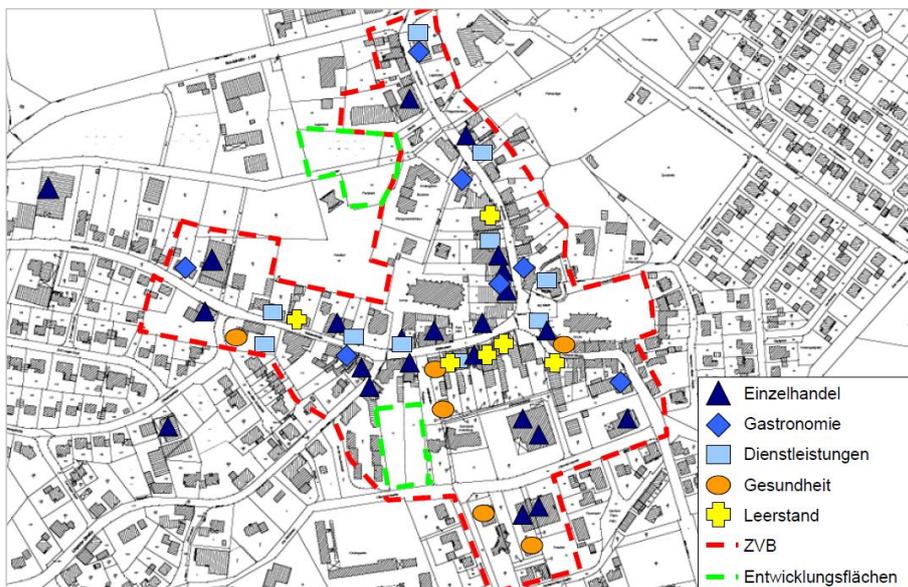
Neben dem zentralen Versorgungsbereich und der Ortslage Bawinkel sind die integrierten Standortlagen als Träger der wohnungsnahen Versorgung als schützenswert zu definieren.

6.1.1 ZVB Hauptzentrum Lengerich

Das Zentrum der Gemeinde Lengerich erstreckt sich von der Mühlenstraße im Westen über die Mittelstraße in nördliche Richtung entlang der Kirchstraße sowie südlich entlang der Frerener Straße. Neben den genannten Straßenzügen schließt die Abgrenzung die Flächen im Bereich Lütemannskamp mit ein.

Räumliche Ausdehnung

Abb. 24: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Lengerich



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lengerich, 2007

Das Zentrum übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der gewachsene, kleinteilige Einzelhandelsbesatz hat sich entlang der Mittel-, der Mühlen- und der Kirchstraße entwickelt, während die größeren Angebotsstätten der Nahversorgung in Nachbarschaft zum Rathaus am Lüttemannskamp zu finden sind. Zum gewachsenen Ortskern bestehen fußläufige Anbindungen, die jedoch durch fehlende Sichtbeziehungen sowie einer eher geringen Anbindungsqualität nur sehr bedingt angenommen werden. Ergänzt wird das Handelsangebot durch Dienstleister, einzelne gastronomische Angebote sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Ortskern von Lengerich verfügt aufgrund seiner verkehrsberuhigten Gestaltung und ortsbildprägenden Bausubstanz über eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität, wenngleich entlang der Mittelstraße einige Leerstände zu finden sind.

Nutzungsstrukturen;
Einzelhandelsbesatz

Abb. 25: Fotos Hauptzentrum Lengerich



Quelle: eigene Fotos

Wesentliche Magnetbetriebe für den Ortskern sind das Planvorhaben selber, die benachbarte POSTENBÖRSE sowie der Supermarkt MARKANT. Ergänzt werden diese großflächigen Anbieter durch einige kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte örtlicher Anbieter unterschiedlicher Branchen.

Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen



Quelle: eigene Fotos

Der örtliche MARKANT-Markt mit Bäckerei in der Vorkassenzzone verfügt als einziger Vollsortimentsanbieter innerhalb der Gemeinde Lengerich trotz einer eher geringen Flächendimensionierung über eine grundsätzlich wettbewerbsfähige und leistungsfähige Betriebsanlage. Er profitiert zudem von der Agglomerationslage mit dem Planvorhaben.

MARKANT

Insgesamt finden sich im Zentrum inklusive Planvorhaben 6 Betriebe mit etwa 1.650 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als gut bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁸

KURZBEURTEILUNG

- Der Ortskern ist Standort mehrerer Magnetbetriebe.
- Das Zentrum wird seiner Versorgungsfunktion als Grundzentrum grundsätzlich gerecht. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, wenngleich Angebotsdefizite im mittelfristigen Bereich festgestellt werden müssen.
- Aufgrund der Leerstandsituation im gewachsenen Ortskern und einer schwachen Anbindung an die größeren Magnetbetriebe besteht nur bedingt eine städtebaulich stabile Ausgangssituation.

Fazit

¹⁸ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

6.1.2 Nahversorgungsstandort Mühlenstraße

Neben dem zentralen Versorgungsbereich werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in der Gemeinde Lengerich an weiteren Standorten vorgehalten.

Zu erwähnen ist insbesondere als Nachfolger des früheren COMA-Marktes eine Betriebsstätte des Discounters NP mit einer Bäckerei in der Vorkassenzone. Die Betriebsstätte entspricht hinsichtlich Anlageeigenschaften und Verkaufsflächendimensionierung allerdings nicht mehr den marktüblichen Formaten. Der Standort ist im Konzept als Nahversorgungsstandort eingeordnet worden.

Nahversorgungsstandort

Abb. 27: Nahversorgungsstandort Mühlenstraße



Quelle: eigenes Foto; Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lengerich, 2007

6.1.3 Ortslage Bawinkel

Nach der Gemeinde Lengerich stellt die Gemeinde Bawinkel die zweitgrößte Mitgliedsgemeinde innerhalb der Samtgemeinde dar. Zugleich ist für die Gemeinde aufgrund der räumlichen Lage auch eine verstärkte Orientierung der dortigen Bürger auf andere Wettbewerbsstandorte insbesondere des benachbarten großen Mittelzentrums Lingen (Ems) anzunehmen.

Entlang der vielbefahrenen Bundesstraße B 213 haben sich aber auch hier einige Versorgungsangebote unterschiedlicher Sortimentsgruppen (z. B. Nahversorgung, GPK / Haushaltswaren) etablieren können.

Im vorhabenrelevanten Bereich existiert ein inhabergeführter Supermarkt nebst einem Bäcker in der Vorkassenzone, der somit eine Grundversorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung übernimmt.

Zudem befinden sich weitere kleinere Anbieter entlang der Bundesstraße sowie innerhalb des gewachsenen Ortskerns im Bereich von Kirch- und Schulstraße (u. a. Ladenhandwerk, Apotheke, Tankstellenshop).

Versorgungsangebote
entlang B 213

MARKANT

Sonstige Anbieter

Abb. 28: Fotos Angebotsstätten in Bawinkel

Quelle: eigene Fotos

Insgesamt finden sich in der Ortslage 6 Betriebe mit knapp 700 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der örtlichen Siedlungsstrukturen als angemessen bezeichnet werden kann.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter¹⁹

6.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Außerhalb der oben beschriebenen Standorte bzw. Betriebsstätten in der Gemeinde Lengerich finden sich im Gemeindegebiet weitere Solitäranbieter wie eine Fleischerei oder Tankstellenshops.

Sonstige Standortlagen - Lengerich

In einigen Mitgliedsgemeinden wie z. B. Langen oder Wettrup sind zudem Dorfläden als örtliche Nahversorger vorzufinden. Darüber hinaus werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) oder Fachmärkten vorgehalten.

Sonstige Standortlagen - Mitgliedsgemeinden

Abb. 29: Anbieter Grundversorgung Mitgliedsgemeinden

Quelle: eigene Fotos

¹⁹ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Insgesamt finden sich in diesen Lagen 6 Betriebsstätten, wengleich mit zusammen lediglich knapp 600 qm Verkaufsfläche.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter²⁰

6.3 Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes

Neben den Angebotsstätten innerhalb des Untersuchungsraumes finden sich teilweise leistungsfähige Angebotsstrukturen, die über eine Funktion als Nahversorger hinausgehen und die räumlichen Grenzen des Untersuchungsraumes bestimmen.

Über die bereits erwähnten bzw. kartierten Angebotsstätten der Firma ALDI hinaus, sind es insbesondere die großen Supermärkte bzw. SB-Warenhäuser sowie die weiteren Discountanbieter, welche den wirtschaftlichen Einzugsbereich begrenzen.

Abb. 30: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Fotos

6.4 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 23 Betriebe (inkl. Planvorhaben) mit insgesamt rd. 3.700 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Diese Angebotsstätten verteilen sich auf unterschiedliche Betriebs- und Vertriebsformen, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist.

23 Betriebe;
3.700 qm

²⁰ Betrachtet werden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 31: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum

Betriebsform	Anzahl Betriebe**		Verkaufsfläche***		Umsatz***	
	absolut	in %	in qm	in %	in T€	in %
Super-/Verbrauchermärkte; SB-Warenhäuser	2	8,7%	1.300	35,1%	4.600	30,8%
Discountmärkte	2	8,7%	1.300	35,1%	5.600	37,5%
Ladenhandwerk / kl. LEH-Geschäfte	12	52,2%	600	16,2%	2.950	19,7%
Drogeriemärkte / Parfümerien / Apotheken	2	8,7%	50	1,4%	400	2,7%
sonstige Angebotsformen*	5	21,7%	450	12,2%	1.400	9,4%
Gesamt	23	100,0%	3.700	100,0%	14.950	100,0%

* Fachmärkte wie Getränkemarkt sowie Anbieter mit nahversorgungsrelevanten (Rand-)Sortimenten wie Kiosk, Tankstellenshops etc.

** inkl. Planvorhaben (Bestandsfläche)

*** nur vorhabenrelevante Verkaufsflächen; ohne Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Aus dem Verhältnis der örtlichen Kaufkraft zu den erzielten Umsätzen der örtlichen Betriebsstätten lässt sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation ableiten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation innerhalb eines Teilraumes dar. Liegt der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse stärker als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % erwirtschaftet der Einzelhandel mehr als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist. Die Kaufkraftbindung von 100 % ist allerdings zunächst eine rechnerische Größe, die in den einzelnen Warengruppen und Sortimenten teilweise deutlich abweichen kann, weil die Bindungsfähigkeit einer Stadt oder eines Standortes von der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebsformen des Handels abhängig ist.

Umsatz-Kaufkraft-
Relation

Abb. 32: Umsatz-Kaufkraft-Relation

Stadt- / Ortsteil bzw. stat. Bezirk	erzielte projekt-relevante Umsätze	einzelhandels-relevante Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in 1.000 € zu Endverbraucherpreisen inkl. MwSt.	in Prozent zur Kaufkraft
Lengerich EL	10.000	6.674	149,8%
Samtgemeinde Lengerich	14.962	22.649	66,1%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen

Für die Gemeinde Lengerich zeigt sich mit einer UKR von knapp 150 %, dass diese als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde wahrnimmt. Allerdings ist in den Mitgliedsgemeinden auch eine Orientierung auf Wettbewerbsstandorte außerhalb der Samtgemeinde gegeben.

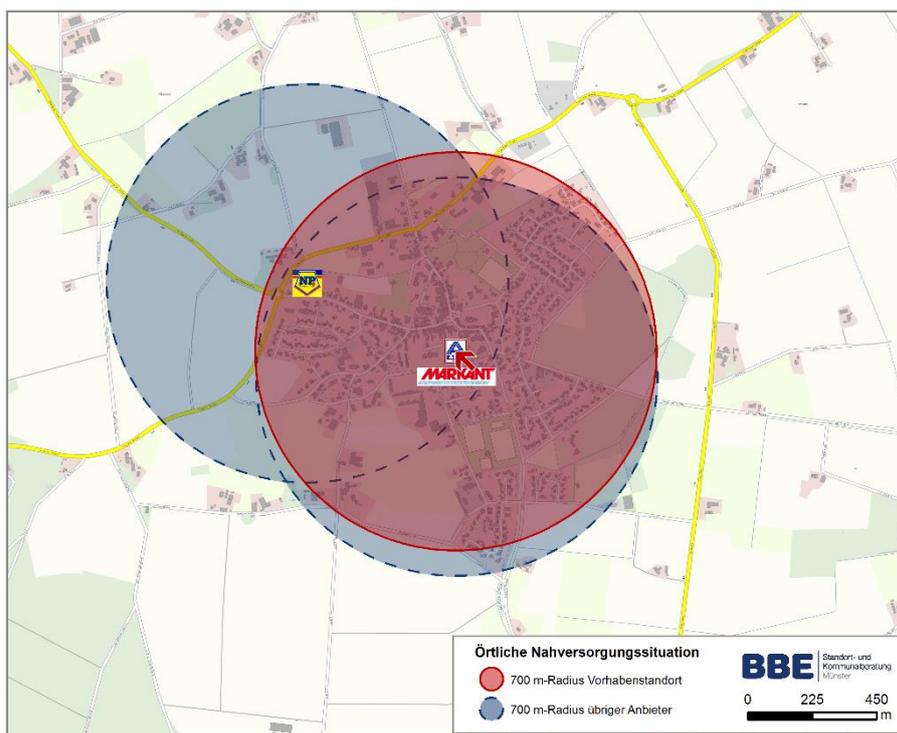
Versorgungsfunktion für
die SG

Auch die hohe Verkaufsflächenausstattung von 0,92 qm Verkaufsfläche pro Einwohner in der Gemeinde Lengerich zeigt die Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde auf.

Verkaufsflächenausstat-
tung

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahversorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius²¹ gezogen worden.

Abb. 33: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lengerich



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Die räumliche Verteilung der Angebotsstätten in Lengerich lässt keine räumlichen Versorgungslücken erkennen. Allein die beiden Anbieter ALDI und MARKANT innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum können aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Gemeinde das vollständige Siedlungsgebiet abdecken.

Gute räumliche Abdeckung

Mit knapp 70% der Verkaufsfläche in der Gemeinde Lengerich befindet sich ein Schwerpunkt der Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum.

Hoher Flächenanteil im ZVB

²¹ Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

7.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

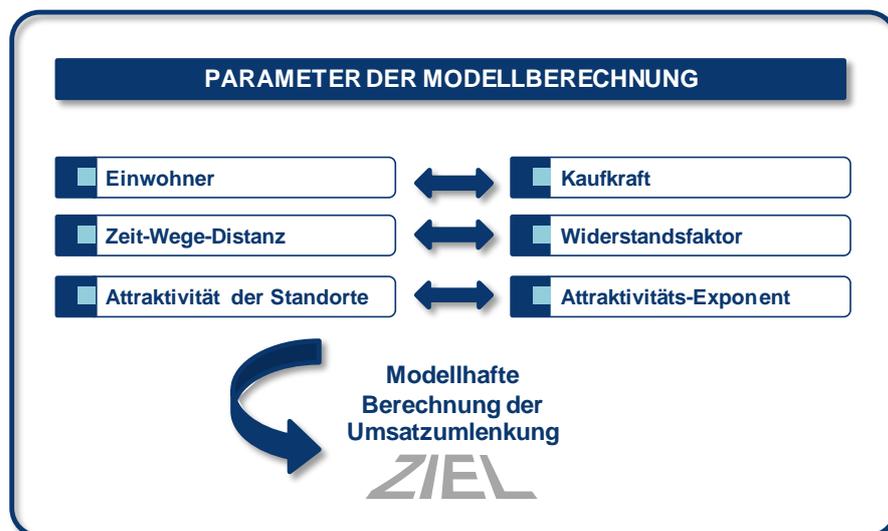
Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Gravitationsmodell

Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Modellparameter

Abb. 34: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

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

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung²² vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

7.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

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

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

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Neue Verflechtungen

²² Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehender Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

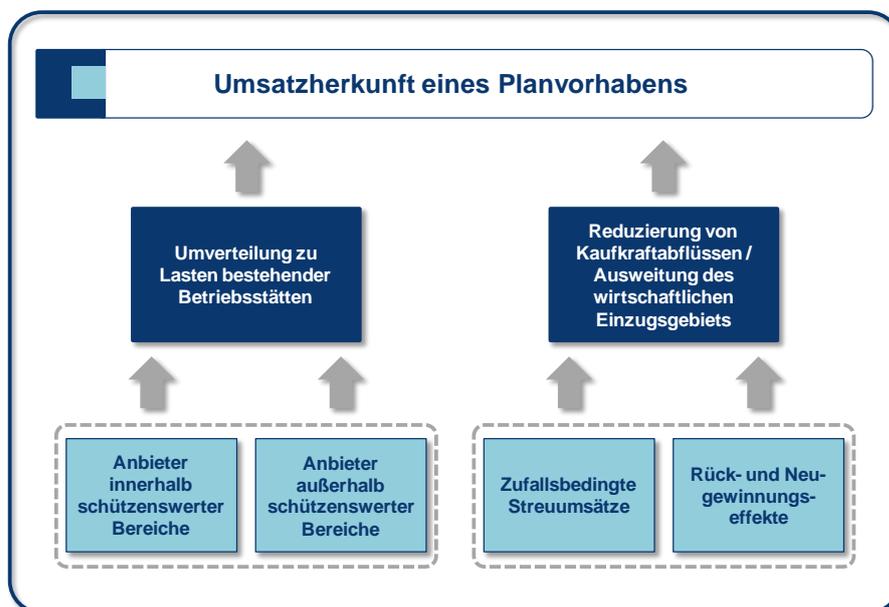
vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

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

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

Streuumsätze

Abb. 35: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

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

Wirkungszusammenhänge

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

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

7.3 Bedeutung von Schwellenwerten

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

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie²³ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.²⁴ Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.²⁵ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird zudem die Frage eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Rechtsprechung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger

Städtebauliche
Betrachtung

²³ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

²⁴ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

²⁵ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²⁶

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

Funktionsstörung

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

Modellparameter

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

Bei den modellhaften Betrachtungen werden die absatzwirtschaftlichen Leistungen zu Grunde gelegt, wie sie zuvor ermittelt worden sind. Es entsteht eine absatzwirtschaftliche Leistung von zusätzlich maximal 1,7 Mio. durch die Vorhabenrealisierung (Flächensaldo).

Maximal 1,7 Mio. €
Umsatzleistung

Allerdings ist bei den Untersuchungen die Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente zu berücksichtigen. Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchungen sind dabei folgende Einordnungen:

Relevanz der Sortimente

- Die Bereiche Food und Non Food I sind als nahversorgungsrelevante Kernsortimente einzuordnen.

²⁶ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Dem gegenüber sind die Randsortimente (Non Food II) unterschiedlichen, teilweise auch zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzuordnen.

7.4 Exkurs: Randsortimente

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

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

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

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

Neben dem Kernsortiment werden bei vielen Vertriebsformen des Einzelhandels darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art wie z. B. Gartenmöbel.

Differenzierung nach
Warenbereichen /
-gruppen

Randsortimente

Abb. 36: Beispiel Randsortimente



Quelle: Website der Firma ALDI, 2015

In den Abbildungen 13 und 14 sind die absatzwirtschaftlichen Leistungen der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente quantifiziert worden. Die dort ermittelten Flächenleistungen stellen eine durchschnittliche Größe quer durch alle angebotenen Sortimente dar. Unter dieser Prämisse wäre für die anteiligen Teilflächen der Randsortimente eine dem entsprechende Flächenleistung anzusetzen. Die rechnerische Gesamtleistung dieser Fläche ist auf maximal 221.000 € zu beziffern.

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

Es ist angesichts der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund oben angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

Keine Differenzierung
möglich

7.5 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar²⁷, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Abb. 37: Umlenkungswirkungen²⁸

Standort	Bestandsstrukturen			Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Anzahl Betriebsstätten**	Verkaufsflächen**	Bestandsumsätze**	in T€	in % der Bestandsumsätze	in T€	in % der Bestandsumsätze
01-ZVB Hauptzentrum Lengerich	5	1.031	3.679	238	6,5%	223	6,1%
02-Nahversorgungsstandort Mühlenstr.	2	699	2.241	798	35,6%	746	33,3%
03-sonstige Standortlagen Lengerich	3	93	550	---	---	---	---
04-Ortslage Bawinkel	7	693	3.122	183	5,9%	171	5,5%
05-sonstige Standortlagen Samtgemeinde	5	560	1.840	67	3,6%	62	3,4%
Streumsätze	---	---	---	148		138	

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

** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

Streumsätze

²⁷ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

²⁸ Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 3.4 sowie 7.4)

8 Städtebauliche Bewertung

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein²⁹:

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

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Letztendlich ist zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

²⁹ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Um möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen als abwägungsrelevant vorgenommen werden.

Abwägungsrelevante
Spannbreite

8.1 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist Folgendes festzustellen:

Umschlagen der
Auswirkungen

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Lengerich selber zu Umlenkungseffekten von maximal 6,5 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Lengerich und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Hauptzentrum Lengerich

Auswirkungen ergeben sich insbesondere für den im Ortszentrum ansässigen MARKANT-Markt. Da dieser als Vollsortimentsbetrieb aber einer anderen Betriebsform zuzurechnen ist, steht er nicht im unmittelbaren Wettbewerb zum Planvorhaben, so dass trotz rechnerischer Umlenkungen keine Betriebsaufgabe zu erwarten ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben vielmehr Agglomerationseffekte und Wechselwirkungen, so dass mittelfristig sogar von einer Stärkung des Standortes auszugehen ist.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungsstandort an der Mühlenstraße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 35,6 % der Bestandsumsätze und damit deutlich oberhalb der definierten Schwellenwerte.

Nahversorgungsstandort
Mühlenstr.

Als betreibergleicher sowie zudem als wettbewerbsanfälligster Anbieter innerhalb der Gemeinde Lengerich ist sich der ansässige NP-Markt am stärksten betroffen. Der Anbieter weist sowohl hinsichtlich Flächendimensionierung, Anlageeigenschaften als auch konzeptioneller Ausgestaltung deutliche Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Planvorhaben auf. Eine Betriebsaufgabe durch Veränderungen des Angebotsbesatzes innerhalb der Gemeinde Lengerich ist daher nicht auszuschließen, wenngleich sich die Wirtschaftlichkeit der Betriebsstätte langfristig sicherlich auch ohne Realisierung des Planvorhabens stellen wird, was sicherlich auch durch die Aufgabe des

Standortes durch den Betreiber COMA bzw. BÜNTING dokumentiert wird.

Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung der wohnungsnahen, flächendeckenden Nahversorgung ist nicht zu erwarten, da der NP-Markt einen identischen Versorgungsradius wahrnimmt wie die im Hauptzentrum ansässigen Anbieter. Die zu prognostizierenden Auswirkungen sind also auch angesichts des städtebaulichen Zentrenhierarchie und einer gegenüber dem Hauptzentrum städtebaulich geringeren Bedeutung abwägbar.

- Die Umsatzzumlenkungen der geplanten Erweiterung gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb von Lengerich befinden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung sind nicht herzuleiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Ortslage Bawinkel belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 5,9 % unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

Betroffen ist hiervon insbesondere der örtliche MARKANT-Markt an der B 213. Durch die Vorhabenrealisierung sind zwar absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen des Anbieters anzunehmen, diese belaufen sich allerdings nicht in einer existenzbedrohenden Größenordnung. Der Markt ist konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung in der Gemeinde Bawinkel ausgerichtet. Zudem steht der Anbieter bereits heute in einem intensiven Wettbewerb mit anderen leistungsfähigen Wettbewerbern in seinem Umfeld (u. a. auch in Lingen oder Haselünne), so dass sich eine Wettbewerbsverschärfung durch die Erweiterung eines Bestandsbetriebes außerhalb dieses Nahbereiches nur bedingt auswirkt.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den weiteren Standortlagen in der Samtgemeinde bewegen sich mit max. 3,6 % deutlich unterhalb der definierten Schwellenwerte und führen damit nicht zu negativen städtebaulichen Folgewirkungen.

Auch bei einer Erweiterungsoption auf eine Gesamtfläche von 1.200 qm Verkaufsfläche wären die prognostizierten Umlenkungseffekte, trotz entsprechend erhöhter Werte, aufgrund der Lage im Zentrum städtebaulich abwägbar. Aus gutachterlicher Sicht sollte von dieser Option allerdings abgeraten werden, um so sowohl die Maßstäblichkeit gegenüber anderen Betriebsstätten als auch deren Entwicklungschancen zu wahren.

Sonstige Standortlagen
Lengerich

Ortslage Bawinkel

Sonstige Standortlagen
Samtgemeinde

Erweiterungsoption
1.200 qm

ZWISCHENFAZIT

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Lengerich zu Umlenkungseffekten von maximal 6,5 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungsstandort Mühlenstraße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 35,6 % der Bestandsumsätze und damit deutlich oberhalb der definierten Schwellenwerte. Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung der wohnungsnahen, flächendeckenden Nahversorgung innerhalb Lengerichs ist hieraus allerdings nicht abzuleiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Ortslage Bawinkel belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 5,9 % unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.
- Die Umsatzumlenkungen der geplanten Erweiterung gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb von Lengerich selber bzw. innerhalb der Samtgemeinde befinden sich, sofern überhaupt messbar, unterhalb der definierten Schwellenwerte.
- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Von einer zusätzlichen Erweiterungsoption auf rd. 1.200 qm ist aus gutachterlicher Sicht eher abzuraten.

8.2 Bewertung des Gesamtvorhabens

Seitens der Verwaltungsgerichte ist festgestellt worden, dass für Beurteilungen von Vorhaben nicht nur die geplante Erweiterung (Saldenbetrachtung), sondern das geplante Vorhaben in Gänze zu betrachten ist,³⁰ da durch eine Erweiterung in den Bestand eingegriffen wird. Bei der Änderung einer baulichen Anlage muss daher das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden.³¹

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen ist der bestehende Betrieb in seiner derzeitigen ausgeübten Nutzung zu betrachten. Zu prüfen ist insbeson-

Vorschädigungen durch
den Bestand?

Vorschädigungen?

³⁰ OVG NRW, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008

³¹ BVerwG, 4C 17/91 vom 17.06.1993

dere, inwieweit durch die bestehenden Nutzungen möglicherweise bereits negative Auswirkungen eingetreten sind, die zu Vorschädigungen schützenswerter Bereiche geführt haben. Zugleich soll so vermieden werden, dass durch mehrere jeweils für sich verträgliche Erweiterungen in der Summe Auswirkungen entstehen, die über den Einzelwirkungen liegen („Salamitaktik“).

Gleichwohl muss angemerkt werden, dass die Auswirkungen bereits bestehender Flächen methodisch nur schwerlich zu erfassen sind, da deren Wirkung bereits eingetreten ist. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Auch ist zu berücksichtigen, dass an dem Planstandort bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb mit einer Bestandsverkaufsfläche betrieben wird, der Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsangebots ist.

Eine Bewertung des Gesamtvorhabens kann sich lediglich an der Bedeutung des Objektes für die örtlichen Versorgungsstrukturen oder aber an möglicherweise schon eingetretenen (Vor-)Schädigungen durch das Vorhaben orientieren. Letzteres zielt darauf ab, inwieweit mögliche Entwicklungen innerhalb städtebaulich wünschenswerter Lagen möglicherweise nicht realisiert werden konnten, da diese bereits am Vorhabenstandort etabliert wurden.

Eine Prüfung hat sich daher an den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Es ist von der tatsächlichen städtebaulichen Situation auszugehen, die sowohl durch den bestehenden Betrieb als auch durch alle weiteren Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum bestimmt wird. Somit ist zu prüfen, ob der bestehende Bestand möglicherweise dazu geführt hat, dass diese Nutzungen nicht in städtebaulich schützenswerten Lagen und Standorten vertreten sind.

Bedeutung für
Versorgungsstrukturen

Einordnung der
tatsächlichen Situation

Hinweise für solche Vorschädigungen können sein:

- größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen,
- eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraumes,
- ein hoher Anteil von Verkaufsflächen in nicht integrierter Lage.

Anhaltspunkte für
Vorschädigungen

Für das Vorhaben ist zunächst festzustellen, dass es sich um einen bestehenden Lebensmittelanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes der Gemeinde Lengerich handelt, dessen Sicherung und Entwicklung das oberste städtebauliche Ziel darstellt.

Bestandteil ZVB

Die Untersuchungen zur Angebotssituation haben aufzeigen können, dass durch die örtlichen Anbieter auch innerhalb des Zentrums keine größeren räumlichen Versorgungslücken vorzufinden sind (siehe Kap. 6.4). Vielmehr decken die prägenden nahversorgungsrelevanten Betriebsstätten das gesamte Gemeindegebiet von Lengerich ab, wobei mit knapp 70 % der Großteil der Angebotsflächen innerhalb schützenswerter Standortlagen vorzufinden ist. Auch besteht insgesamt ein zufriedenstellender Betriebstypenmix aus Discountern und Supermärkten, sonstigen Fachmärkten sowie Ladenhandwerksbetrieben (siehe Kap. 6.4).

Die Untersuchungen und Bewertungen haben zudem ergeben, dass die schützenswerten Standortbereiche und Angebotsstrukturen die ihr jeweils zugedachte Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich im Wesentlichen übernehmen können. Vorschädigungen aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich nicht unmittelbar ableiten.

Keine Vorschädigungen

Hinweise auf die Gesamtwirkung eines Vorhabens können sich auch aus dem Verhältnis der prognostizierten Umsatzwirkungen gegenüber den relevanten Kaufkraftpotenzialen ergeben. Dieses Verhältnis kann insbesondere Anhaltspunkte für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standorte aufzeigen. Der Wert beträgt etwa 8,5 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 6,5 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum.

Verhältnis zu Entwick-
lungspotenzialen

Abb. 38: Anteilsverhältnisse

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufsfläche Planvorhaben*	Besatz im U-Raum**	Anteil in %	Umsatz worst-case Planvorhaben	Kaufkraft im U-Raum	Anteil in %
Erweiterungssaldo	261	3.076	8,5%	1.480	22.649	6,5%
Bestandsflächen	609		19,8%	3.453		15,2%
Gesamt	870		28,3%	4.933		21,8%

* ohne Non-Food II; ** ohne Erweiterungsvorhaben

Quelle: eigene Berechnungen

Für das Vorhaben ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Effekte und der städtebaulichen Auswirkungsprognose festzustellen, dass ein bereits genehmigter Bestandsbetrieb existiert und daher die Auswirkungen lediglich der Erweiterungsfläche einzubeziehen ist, wenngleich natürlich das Vorhaben in der erweiterten Form zulässig sein muss.³²

Prognose nur Saldo

ZWISCHENFAZIT

- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.

Zwischenfazit

³² OVG NRW, 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

9 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

9.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lengerich mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels.³³ Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie weiteren Standortlagen zudem spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Nachfolgende Ziele sind im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes u. a. festgehalten worden:

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereiches (zentraler Versorgungsbereich) in Lengerich
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung

Durch die Lagequalität des Planstandortes innerhalb des Ortskerns bzw. des zentralen Versorgungsbereiches trägt das Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung dieser Lage bei und entspricht somit den Zielsetzungen des Konzeptes.

Zielvorstellungen
des Konzeptes

ZWISCHENFAZIT

- Die Erweiterungsplanung entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Zwischenfazit

³³ Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lengerich ist bisher nicht durch Ratsbeschluss verabschiedet worden.

9.2 Bewertung der Vorgaben der Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012 enthält die Rechtsgrundlage für die regionalplanerische Einzelhandelssteuerung in Niedersachsen und damit die Zielvorgaben der Raumordnung mit den folgenden raumordnerischen Zielen:

LROP

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Abstimmungsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Diese werden in Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens.

RROP

Im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse können diesbezüglich folgende gutachterliche Bewertungen vorgenommen werden:

- Neue großflächige Einzelhandelsvorhaben sind ausschließlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Das sog. Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote der Daseinsvorsorge an zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte sowie zur Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur in den zentralen Orten.

Konzentrationsgebot

Das Planvorhaben befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Lengerich. Innerhalb der Samtgemeinde wird Lengerich die regionalplanerische Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugeordnet.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, neue großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten zudem nur innerhalb der (städttebaulich) integrierten Lagen (mit Einbindung in das ÖPNV-Netz) zulässig.

Integrationsgebot

Die Vorhabenplanung nimmt eine integrierte Lage innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Lengerich ein. Das weitere Umfeld wird durch weitere ortskernrelevante Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen) bestimmt.

- Nach dem Kongruenzgebot müssen Verkaufsflächen und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich dabei auch aus den örtlichen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Sofern der Einzugsbereich des Planvorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet, entspricht das Vorhaben dem Kongruenzgebot³⁴.

Kongruenzgebot³⁴

Die Umsätze des gesamten Planvorhabens werden auch aufgrund der Relevanz des Kernsortiments (= nahversorgungsrelevante Sortimente) innerhalb der Samtgemeinde generiert, für die die Gemeinde Lengerich als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus liegt der Gesamtumsatz des Vorhabens mit maximal 5,7 bzw. 6,8 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kernsortimente unter der örtlichen Kaufkraft von 22,7 Mio. € der Samtgemeinde Lengerich.

- Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue großflächige Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beeinträchtigungsverbot

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wird auf die Ausführungen des hier vorliegenden Gutachtens verwiesen.

ZWISCHENFAZIT

- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Vorgaben der Regionalplanung.

Zwischenfazit

³⁴ Anmerkung: Dem Kongruenzgebot hat das OVG Lüneburg in seinen Urteilen vom 15.03.2012 (Neue Mitte Garbsen) mangels hinreichender Bestimmtheit die Zielqualität abgesprochen. Im Rahmen der Novellierung ist jedoch davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot, wenn auch in abgewandelter Form, wieder Bestandteil der Raumordnung und Landesplanung sein wird.

³⁵ Im Entwurf des LROP 2014 werden mittelzentrale Verflechtungsbereiche auf Grundlage von festgelegten Erreichbarkeitsräumen festgelegt.

10 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens in der Gemeinde Lengerich. Die Untersuchungen kommen zu nachfolgenden Bewertungen der Vorhabenplanung.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Lengerich zu Umlenkungseffekten von maximal 6,5 % der Bestandumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen somit unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums der Gemeinde Lengerich und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nahversorgungsstandort an der Mühlenstraße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 35,6 % der Bestandumsätze und damit deutlich oberhalb der definierten Schwellenwerte. Eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung der wohnungsnahen, flächendeckenden Nahversorgung innerhalb Lengerichs ist hieraus allerdings nicht abzuleiten.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber der Ortslage Bawinkel belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 5,9 % unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %..
- Die Umsatzumlenkungen der geplanten Erweiterung gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb von Lengerich selber bzw. innerhalb der Samtgemeinde befinden sich, sofern überhaupt messbar, unterhalb der definierten Schwellenwerte. Städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung sind damit nicht herzuleiten.
- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten abgeleitet werden.
- Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind nicht gegeben.
- Aus dem Bestand des Planvorhabens lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Die Erweiterungsplanung entspricht den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben den Vorgaben der Regionalplanung.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Es leistet somit einen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns.
- Von einer zusätzlichen Erweiterungsoption auf rd. 1.200 qm ist aus gutachterlicher Sicht zunächst abzusehen.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen oder regionalplanerischen Auswirkungen feststellen.

Münster, 15.05.2015

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

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

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise	4
Abb. 2: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes	7
Abb. 3: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen.....	8
Abb. 4: Entwicklung der Betriebsstätten bei Lebensmitteldiscountern	9
Abb. 5: Entwicklung der Artikelzahlen bei Lebensmitteldiscountern	9
Abb. 6: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	12
Abb. 7: Lage im Raum.....	14
Abb. 8: Fotos Standortumfeld.....	15
Abb. 10: Einordnung des Planstandorts in das Konzept	16
Abb. 11: Fotos Planstandort.....	16
Abb. 12: Anlagen- Objektplanung	17
Abb. 13: Absatzwirtschaftliche Leistung des Gesamtvorhabens.....	18
Abb. 14: Absatzwirtschaftliche Leistung des Flächensaldos	18
Abb. 15: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes.....	22
Abb. 15: 10-Min-Fahrzeitisochrone	23
Abb. 16: Radiale Abgrenzung ($r=5$ km) betreibergleicher Märkte	24
Abb. 17: Wettbewerbsstrukturen im Umland	25
Abb. 18: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	26
Abb. 19: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	27
Abb. 20: ZVB im Untersuchungsraum.....	29
Abb. 21: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	30
Abb. 22: Regionales Kaufkraftniveau.....	31
Abb. 23: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial.....	32
Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – Hauptzentrum Lengerich.....	34
Abb. 25: Fotos Hauptzentrum Lengerich	34
Abb. 26: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen	35

Abb. 27: Nahversorgungsstandort Mühlenstraße	36
Abb. 28: Fotos Angebotsstätten in Bawinkel	37
Abb. 30: Anbieter Grundversorgung Mitgliedsgemeinden	37
Abb. 30: Beispiel für Standortlagen außerhalb des Untersuchungsraumes.....	38
Abb. 31: Betriebs- / Vertriebsformen im Untersuchungsraum	39
Abb. 32: Umsatz-Kaufkraft-Relation.....	39
Abb. 34: Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lengerich	40
Abb. 35: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht).....	42
Abb. 35: Umsatzquellen von Planvorhaben	43
Abb. 36: Beispiel Randsortimente	47
Abb. 37: Umlenkungswirkungen.....	48
Abb. 38: Anteilsverhältnisse	55