

# STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

zu geplanten Einzelhandelsvorhaben  
im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Ascheberg

## **Hinweise**

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden stets männliche und weibliche Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## **Datenschutzerklärung**

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

## Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung,

Markt 5 | D-44137 Dortmund

Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und

Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |

Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50

E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) |

[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)

# Städtebauliche Wirkungsanalyse zu geplanten Einzelhandelsvorhaben im zentralen Versorgungsbereich in Ascheberg

---

Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Ascheberg

Eva Bauch  
Stefan Kruse

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5  
44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0  
Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)  
[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

April 2020



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Einordnung der Planvorhaben.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .....</b>	<b>18</b>
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	18
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation .....	20
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation .....	21
<b>5</b>	<b>Mögliche Auswirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>24</b>
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft und zum umsatzumverteilungs- relevanten Anteils der Vorhaben .....	25
5.2	Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel .....	26
5.3	Prognostizierte Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren .	27
5.4	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben .....	29
<b>6</b>	<b>Fazit und Empfehlungen .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>32</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Im Mai 2016 wurde durch das Büro Junker+Kruse eine städtebauliche Wirkungsanalyse zu geplanten Erweiterungsvorhaben der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe sowie zum Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters Combi im zentralen Versorgungsbereich in Ascheberg vorgelegt<sup>1</sup>.

Im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich im Verfahren nunmehr einige relevante Veränderungen ergeben, die eine Überarbeitung und Aktualisierung des Gutachtens erforderlich machen. Grundlage für die Bewertung bilden die im Rahmen des aktuellen Bebauungsplan-Verfahrens im Rahmen der textlichen Festsetzungen formulierten maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Einzelhandelsbausteine.

Demnach ist die maximal zulässige Verkaufsfläche des im Ortskern neu hinzukommenden Verbrauchermarktes von 2.100 m<sup>2</sup> auf 1.800 m<sup>2</sup> reduziert worden. Zudem hat sich der für dieses Vorhaben in Frage kommende mögliche Betreiber geändert (jetzt: HIT Handelsgruppe). Die Größenordnung des Lebensmitteldiscounters Aldi beträgt maximal 1.300 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Lebensmittelmarkt der Fa. K+K wird seinen Betrieb einstellen und durch einen Drogeriemarkt (Betreiber steht nicht fest) ersetzt. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes Rewe ist mittlerweile umgesetzt (1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Gegenüber der Planung und der städtebaulichen Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 ergibt sich eine deutlich reduzierte zusätzliche Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rund 1.230 m<sup>2</sup> (2016: ca. 2.860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Im Sortiment Drogeriewaren kommen durch die Planungen insgesamt ca. 670 m<sup>2</sup> hinzu<sup>3</sup>.

Bei zwei der drei Planstandorte handelt es sich um großflächige Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist die städtebauliche Verträglichkeit der Vorhaben zu überprüfen. Auch für den Drogeriemarkt, der sich zwar als nicht großflächiger Markt (ca. 740 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) etablieren wird, wird in der vorliegenden Untersuchung die städtebauliche Verträglichkeit überprüft.

Die Vorhabenstandorte befinden sich in siedlungsräumlich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg. Im weiteren Umfeld des Hauptzentrums Ascheberg befinden sich zudem der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Herbern sowie die zentralen Versorgungsbereiche Drensteinfurt und Nordkirchen.

Der Fokus der aktualisierten Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch die **Summe der drei Planvorhaben** relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaukraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen (Ascheberg-Herbern und Drensteinfurt) oder der wohnortnahen Versorgungssituation im Untersuchungsraum nach sich ziehen könnten. Daher sollen auf Grundlage der bestehenden Marktsituation im Rahmen einer städtebaulichen Verträglich-

---

<sup>1</sup> Vgl. Junker+Kruse: Städtebauliche Wirkungsanalyse zu den geplanten Erweiterungsvorhaben der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe sowie zum Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters Combi im zentralen Versorgungsbereich in Ascheberg, Mai 2016

<sup>2</sup> Abzgl. der Verkaufsfläche NuG (Nahrungs- und Genussmittel) des K+K Marktes

<sup>3</sup> Vgl. hierzu auch Kapitel 3 der vorliegenden Untersuchung

keitsuntersuchung die potenziellen (positiven wie negativen) Auswirkungen der Vorhaben aufgezeigt und gutachterlich bewertet werden.

Durch die Lage im Hauptzentrum der Gemeinde Ascheberg kann festgehalten werden, dass die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben insbesondere den städtebaulichen Entwicklungszielen aus dem bestehenden und teilfortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen<sup>4</sup>:

- Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg,
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung durch Sicherung und Ausbau nahversorgungsrelevanter Angebote im Zentrum,
- Stärkung der Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet.

Etwaige Beeinträchtigungen durch die Vorhaben, die sich gegenüber den Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg ergeben, werden demnach in dieser Untersuchung außer Acht gelassen<sup>5</sup>. Alle Vorhaben sollen laut Planung innerhalb des Hauptzentrums Aschebergs realisiert werden und damit an dem unter konzeptionellen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten bestmöglichen Standort für entsprechende Vorhaben. Außerdem handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich der Ansiedlungskommune, der sich grundsätzlich, so die einschlägige Rechtsprechung hierzu, nicht selbst schädigen kann.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen (zusätzlichen) Umsatz werden die geplanten Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie sind die avisierten Standortbereiche unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung aller drei geplanten Vorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)

---

<sup>4</sup> Vgl. Junker+Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ascheberg, April 2009 Kapitel 8.3 i.V.m. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ascheberg – Teilaktualisierung – Überprüfung der konzeptionellen Bausteine vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen, Mai 2016

<sup>5</sup> Wie auch in der städtebaulichen Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2016

## 2 Methodische Vorgehensweise

### Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus einer aktuellen primärstatistischen Erhebung des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** im Untersuchungsraum in Ascheberg und den angrenzenden Nachbarkommunen, die durch das Büro Junker + Kruse im Dezember 2019 durchgeführt wurde. Untersuchungsrelevant im Sinne dieser Wirkungsanalyse sind alle Betriebe, die die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment führen. Im Rahmen dieser Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des im Vorfeld abgegrenzten Untersuchungsraumes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller relevanten Ladengeschäfte. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen sowie die restlichen Verkaufsflächen der Randsortimente der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben.

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (Sortiment der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach ihrer städtebaulichen Lage (zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage) vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Ascheberg und den Umlandkommunen ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Gemeinde Ascheberg liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 und der Teilaktualisierung aus dem Jahr 2016 ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die räumliche Zentren- und Einzelhandelsentwicklung vor. Für die benachbarten Kommunen liegen ebenfalls Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vor<sup>6</sup>, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte in den jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebieten sowie Abgrenzungen und De-

---

<sup>6</sup> Vgl. Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden, Mai 2018; Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordkirchen, März 2017; Stadt und Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Mai 2010



definitionen der möglicherweise betroffenen Zentren im Untersuchungsraum enthalten. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf dessen Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen erfolgt.

### **Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen**

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der Planvorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>7</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren aus der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,

<sup>7</sup> Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

### **Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen**

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend.

Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung<sup>8</sup> in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die Bedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der benachbarten Angebotsstandorte (insbes. der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) in Ascheberg und im Umland ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als **Belang einzustellen und zu bewerten, denn** „Überschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>10</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender

---

<sup>8</sup> Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

<sup>9</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „C e n t r a l b e i l “

<sup>10</sup> Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>11</sup>

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendete **Funktionsstörung**“ feidneers „zentrale als Versorgungsbereich Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>12</sup>

Als Ergebnis werden die Vorhaben insbesondere im Hinblick auf ihr (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

---

<sup>11</sup> Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>12</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

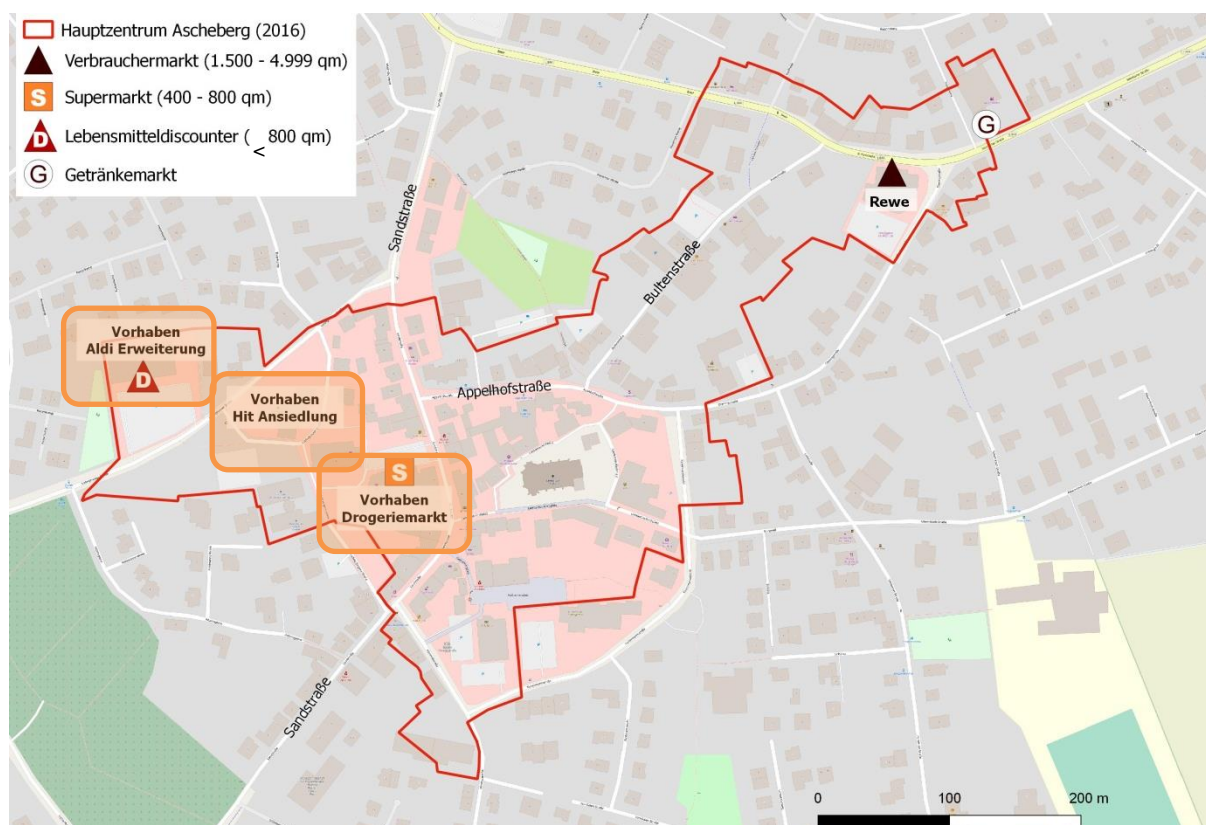
### 3 Beschreibung und Einordnung der Planvorhaben

#### Lage der Vorhabenstandorte

Alle drei Vorhabenstandorte befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Ascheberg und damit in siedlungsräumlich **integrierter Lage** im Ascheberger Gemeindegebiet (vgl. Karte 1). Der Lebensmitteldiscounter Aldi, der eine Verkaufsflächenerweiterung beabsichtigt, befindet sich am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters HIT soll auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache gegenüber dem Aldi Standort im Westen des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. In unmittelbarer Nähe hierzu, an der Sandstraße gelegen, befindet sich der Anbieter K+K, der zu einem Drogeriemarkt umgenutzt werden soll.

Erreichbar sind die Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hauptsächlich über die Sandstraße und die Lüdinghauser Straße, über die jeweils ein Anschluss an die Bundesstraße B 58 gegeben ist. Diese stellt eine wichtige Verkehrsachse im nördlichen Kernbereich Aschebergs mit direkten Verbindungen nach Lüdinghausen im Westen und Drensteinfurt im Osten dar. Zudem ist über die B 58 ein Anschluss an die Autobahn A 1 gegeben, die östlich des Ascheberger Ortskerns verläuft. Das siedlungsstrukturelle Umfeld der Vorhabenstandorte zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung aus. Durch die Lage der Vorhabenstandorte im zentralen Versorgungsbereich Ascheberg befinden sich mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in direkter räumlicher Nähe. Darüber hinaus ist das siedlungsstrukturelle Umfeld im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Durch die zentrale Lage im Ascheberger Ortskern sind die drei Standorte jeweils für zahlreiche Bewohner des Wohnumfeldes – vor allem auch fußläufig – gut zu erreichen.

Karte 1: Lage der Vorhabenstandorte



Quelle: eigene Darstellung; © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Weitere nahversorgungsrelevante Anbieter in räumlicher Nähe, die eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> aufweisen und Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führen, befinden sich aktuell mit dem jüngst erweiterten Lebensmittelvollsortimenter Rewe im nördlichen Ortskern Aschebergs an der Bultenstraße, mit dem kleinen Lebensmittelvollsortimenter Edeka in Davensberg, mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich in Herbern sowie mit weiteren Lebensmittelmärkten außerhalb der Gemeinde Ascheberg im Untersuchungsraum. Ergänzungen des Nahversorgungsangebotes finden überwiegend durch kleinteilige Betriebe statt. Diese sind vor allem Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei) sowie Getränkemärkte. Bedeutendster Anbieter von Drogeriewaren im Untersuchungsraum ist der Rossmann im zentralen Versorgungsbereich von Nordkirchen.

### Beschreibung des Planvorhabens

Das gesamte Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg setzt sich aus drei Einzelvorhaben zusammen. Zum einen ist dies die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi von ca. 780 m<sup>2</sup> auf rund **1.300 m<sup>2</sup>** Gesamtverkaufsfläche. Zum anderen sieht die Planung eine Umnutzung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters K+K in einen Drogeriemarkt vor (ca. 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Zusätzlich ist die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. HIT mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **1.800 m<sup>2</sup>** geplant.

Voraussetzung für die Realisierung dieser Planvorhaben ist es, dass die nahversorgungsrelevanten Angebotsstandorte – und insbesondere nahe gelegene zentrale Versorgungsbereiche – durch die Planvorhaben nicht gefährdet werden. Daher wird sowohl für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch das Sortiment Drogeriewaren (zugehörig zur Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel) eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, die mögliche Auswirkungen eines vergrößerten sortimentspezifischen Angebotes am Vorhabenstandort zentraler Versorgungsbereich Ascheberg in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte aufzeigen soll.

Bei einem Lebensmitteldiscounter entfallen üblicherweise rund 78 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, bei einem Verbrauchermarkt sind dies rund 75 %. Das übrige Angebot umfasst Waren aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.). Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens der Fa. **HIT** von rund 1.800 m<sup>2</sup> etwa **1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** sowie rund **140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf das (Rand-)Sortiment **Drogeriewaren** entfallen werden. Bei der Erweiterungsfläche des Lebensmitteldiscounters Aldi von ca. 520 m<sup>2</sup> entfallen

ca. **400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und ca. **50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf das Sortiment Drogeriewaren. Bei der Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der die bestehende Verkaufsfläche des K+K von ca. 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besetzen soll, entfallen auf das Kernsortiment Drogeriewaren ca. **550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, auf Nahrungs- und Genussmittel ca. **110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**.

**Tabelle 1: Verkaufsflächen der Vorhaben (Gegenüberstellung Bestand und Planung) in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren**

Wrengruppe/Sortiment	Anteil in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		
		Bestand	Planung	Differenz
<b>Lebensmittelvollsortimenter HIT (1.800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	75		1.350	<b>1.350</b>
Drogeriewaren	8		140	<b>140</b>
Sonstige Sortimente	17		310	310
<b>Lebensmitteldiscounter Aldi (1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	78	610	400	<b>400</b>
Drogeriewaren	9	70	50	<b>50</b>
Sonstige Sortimente	13	100	70	70
<b>Drogeriemarkt (im ehem. K+K) (740 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)</b>				
Drogeriewaren	74		550	<b>550</b>
Nahrungs- und Genussmittel	15		110	<b>110</b>
Sonstige Sortimente	11		80	80
<b>K+K Bestand (in Abzug zu bringen) (740 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	86	640		<b>-640</b>
Drogeriewaren	7	60		<b>-60</b>
Sonstige Sortimente	7	60		-60

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

### Umsatzprognose für das Planvorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Erweiterungs-, und Ansiedlungsvorhaben gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren voraussichtlich durch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Aldi-Marktes sowie durch eine Neuansiedlung von Verkaufsfläche durch den HIT-Markt und einer Nachnutzung des K+K Marktes durch einen Drogeriemarkt – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um marktübliche Flächenproduktivitäten zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung<sup>13</sup> verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen **Worst-Case-Szenario** (g). Die in diesem Zusammenhang bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird. Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse in der Regel eine **„betreiberscharfe“** Betrachtung und Bewertung. Wenn es sich aber, wie im vorliegenden Fall der Lebensmittelmarktvorhaben, um konkrete Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe handelt bzw. der Betreiber des neu anzusiedelnden Marktes bekannt ist, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitäts-Worst-Case-Abstraktion“ (Urteil des OVG 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – geboten, die betreiberspezifischen Rahmendaten anzuwenden, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unterschätzen noch zu überschätzen. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zu Grunde zu legen. Im Falle des Drogeriemarktes ist der Untersuchung noch kein Betreiber zugrunde gelegt. Die vorliegende Untersuchung orientiert sich daher an den Werten des Marktführers (i. S. d. maximalen betriebstypenspezifischen Flächenproduktivität).

Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben warengruppenspezifisch **maximal erzielbaren Umsatzes** dar. Zur Berechnung dieser Umsätze wird in der Regel auf durchschnittliche, **warengruppenspezifische** und/oder **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandels-Unternehmen basieren<sup>14</sup>. Somit ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen und -ansiedlung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **möglichen Umsätze für die Sortimentsschwerpunkte Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren**.

Für die Erweiterung des Aldi Marktes sowie die Ansiedlung des HIT Verbrauchermarktes und die Umnutzung des K+K Marktes in einen Drogeriemarkt werden jeweils die Anteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren betrachtet. Für darüber hinaus angebotene Randsortimente ergeben sich zwar ebenfalls Umsätze, die jedoch bei der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nachrangig sind. Diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina werden in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hierfür ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

<sup>13</sup> Vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

<sup>14</sup> Vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany, 14. Ausgabe 2019/2020, S. 31 und S. 37

Für einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi am Vorhabenstandort und in der angestrebten Größenordnung kann – auch mit Blick auf die bereits vorhandene Wettbewerbssituation – eine realistische **Flächenproduktivität** bis zu **6.650 Euro/m<sup>2</sup>** angesetzt werden. Für einen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. HIT ist eine realistische Flächenproduktivität von bis zu **4.500 Euro/m<sup>2</sup>** anzunehmen. Für den Drogeriemarkt ist eine Flächenproduktivität von maximal **6.752 Euro/m<sup>2</sup>** anzunehmen. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Faktoren Einwohner, Kaufkraftniveau sowie Wettbewerbssituation in Ascheberg für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein zusätzliches jährliches **Umsatzvolumen** bis zu **6,6 Mio. Euro**, für das Sortiment Drogeriewaren ein hinzukommendes Umsatzvolumen von ca. 4,3 Mio. Euro.

Hierbei ist berücksichtigt, dass der Aldi Markt bereits seit Jahren marktwirksam ist und in einer Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nur der hinzukommende Umsatz zum Ansatz abgebracht wird. Ebenso wird der zukünftig nicht mehr gebundene Umsatz des K+K, der den Standort schließt, in Abzug gebracht.



**Tabelle 2: Umsätze der Vorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren**

Warengruppe/Sortiment	Geplante Fläche bzw. Erweiterungsfläche (m <sup>2</sup> )	davon untersuchungsrelevante Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (Euro / m <sup>2</sup> )	Perspektivischer Umsatz NuG (in Mio. Euro)
HIT, Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	1.800	1.350	4.500	6,1
Aldi, Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	520	400	6.650	2,7
Drogeriemarkt, Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	740	110	6.752	0,7
<b>K+K ABZUG</b>	<b>-740</b>	<b>- 630</b>	<b>4.570</b>	<b>- 2,9</b>
<b>gesamt</b>		<b>1.230</b>		<b>6,6</b>
Warengruppe/Sortiment	Geplante Fläche bzw. Erweiterungsfläche (m <sup>2</sup> )	davon untersuchungsrelevante Verkaufsfläche Drogeriewaren (m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (Euro/m <sup>2</sup> )	Perspektivischer Umsatz Drogeriewaren (in Mio. Euro)
HIT, Drogeriewaren (Worst Case)	1.800	140	4.500	0,6
Aldi, Drogeriewaren (Worst Case)	520	50	6.650	0,3
Drogeriemarkt, Drogeriewaren (Worst Case)	740	550	6.752	3,7
<b>K+K ABZUG</b>	<b>-740</b>	<b>- 60</b>	<b>4.570</b>	<b>- 0,3</b>
<b>gesamt</b>		<b>680</b>		<b>4,3</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 – 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Das bedeutet im vorliegenden Fall jedoch nicht, dass die gesamte Verkaufsfläche als neu hinzutretende Fläche anzusetzen ist, sind doch die vorhandenen Verkaufsflächen bereits langjährig an dem bestehenden Standort etabliert (vgl. hierzu auch Kapitel 5).

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

### 4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Die Vorhabenstandorte liegen, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg. Innerhalb des Ascheberger Ortskerns sind die Planstandorte fußläufig gut zu erreichen, insbesondere für die Bewohner des jeweils direkten Wohnumfeldes der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Vorhabenstandorte werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung der Erweiterungs- bzw. des Ansiedlungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche sowie auf das gesamte Gemeindegebiet Aschebergs insgesamt beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Planvorhabens aus einem eng gefassten Einzugsgebiet selbst stammen würde, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandorten vorhanden ist.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes der Vorhabenstandorte, da Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben die Versorgungsstrukturen auch in Siedlungsbereichen benachbarter Städte und Gemeinden nicht gefährden dürfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 10- bis 15-Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um die Vorhabenstandorte innerhalb des Hauptzentrums Ascheberg bewegen (vgl. Karte 2). Neben Nachfrage-

standorten innerhalb der Gemeinde Ascheberg – Ortsteile Ascheberg, Herbern und Davensberg – befinden sich auch die Stadt Drensteinfurt, die Gemeinde Nordkirchen sowie der Ortsteil Ottmarsbocholt der Gemeinde Senden im Untersuchungsgebiet, die jeweils auch über nennenswerte Angebotsstandorte verfügen.

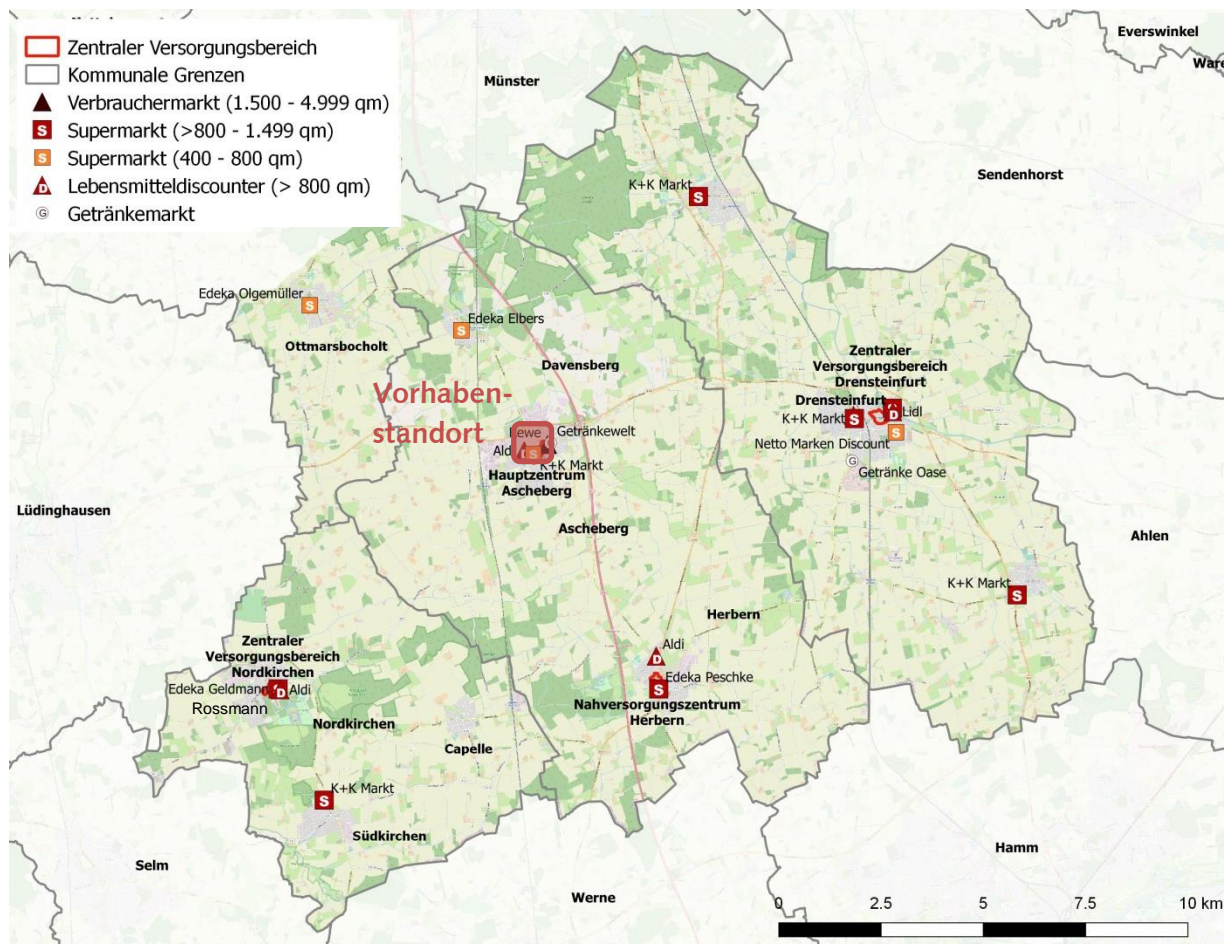
Auswirkungen der Erweiterungs- und des Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Nahversorgungsstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile der geplanten Vorhaben auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass die untersuchten Vorhaben in den genannten Größenordnungen außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen werden.

Ausgehend von den dargelegten Annahmen wird als Untersuchungsraum der in Karte 2 abgebildete Bereich definiert<sup>15</sup>:

---

<sup>15</sup> Die Abgrenzung des Untersuchungsraums entspricht der Abgrenzung aus der im Jahr 2016 vorgelegten städtebaulichen Wirkungsanalyse. Im Unterschied dazu ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Senden (Vgl. Junker+Kruse im Mai 2018) im Ortsteil Ottmarsbocholt kein zentraler Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum) mehr ausgewiesen worden.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: eigene Darstellung; © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

## 4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen, die im nachstehenden Kapitel kurz dargelegt werden, speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, besteht der Untersuchungsraum aus dem Gebiet, das den Vorhabenstandort (zentraler Versorgungsbereich Ascheberg) mit einer 10- bis 15-Minuten-Isochrone umgibt (vgl. Karte 2). In diesem Einzugsgebiet leben derzeit insgesamt ca. **45.340 Einwohner**<sup>16</sup>.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Gemeindegebiet Ascheberg liegt bei einem Wert von **103,3** und damit rund 3 % über dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100)<sup>17</sup>. Über dem Bundesdurchschnitt liegen auch die Kaufkraftkennziffern der weiteren Städte und

<sup>16</sup> Quelle Einwohner Aschebergs: Gemeinde Ascheberg Stand: 29.01.2020; übrige Einwohner Quelle: IFH Retail Consultants Köln, 2019

<sup>17</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2019

Gemeinden im Untersuchungsraum (Drensteinfurt: 105,5; Nordkirchen: 102,7; Senden (Ottmarsbocholt): 104,1).

Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt in der Gemeinde Ascheberg bei **2.542 Euro**<sup>18</sup>. In der Stadt Drensteinfurt liegt diese bei einem Wert von 2.594 Euro, in der Gemeinde Nordkirchen bei 2.530 Euro und in der Gemeinde Senden bei 2.562 Euro. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund **45.340 Einwohner** im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **116 Mio. Euro**<sup>19</sup> in der projektrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. In der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**, zu der das Sortiment **Drogeriewaren** zählt, errechnet sich ein Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. **20,5 Mio. Euro**.

### 4.3 Untersuchungsrelevante Angebotsituation

Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums liegen – neben dem im Ascheberger Hauptzentrum bestehenden Vorhabenstandort Aldi und dem K+K Markt, der den Standort aufgibt – 15 Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils mehr als 400 m<sup>2</sup>. Davon sind elf Lebensmittelmärkte großflächig (> 800 m<sup>2</sup> VK). Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig **69 Einzelhandelsbetriebe**, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment auf einer sortimentspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt knapp **18.700 m<sup>2</sup>** führen. Auf die Gemeinde Ascheberg entfallen rund 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. K+K).

Der zentrale Versorgungsbereich Nordkirchen zeichnet sich dabei durch das Vorhandensein einer attraktiven Betriebsformenmischung aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter in entsprechend modernen und zukunftsfähigen Größenordnungen aus. Im Ortsteil Herbern von Ascheberg ist innerhalb des Nahversorgungszentrums ein großflächiger Vollsortimenter vorhanden. Ergänzt wird die Versorgung hier durch einen großflächigen Aldi Markt in städtebaulich integrierter Lage. In Drensteinfurt liegen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte fast ausschließlich in städtebaulich nicht integrierter Lage und leisten damit einen nur sehr eingeschränkten Beitrag zur wohnortnahen, fußläufigen Versorgung der Einwohner Drensteinfurts.

Ergänzende Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind mit jeweils einem großflächigen K+K in den Ortsteilen Südkirchen (zu Nordkirchen) sowie den beiden Drensteinfurter Stadtteilen Rinkerode und Walstedde zu finden.

Im Ascheberger Ortsteil Davensberg und in Senden-Ottmarsbocholt ist je ein kleiner Edeka Markt in städtebaulich integrierter Lage vorhanden.

<sup>18</sup> Inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2019

<sup>19</sup> Eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der im Untersuchungsraum liegenden Städte / Gemeinden sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2019)

Aus dieser untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,41 m<sup>2</sup> pro Einwohner** im Untersuchungsraum und in der Gemeinde Ascheberg<sup>20</sup>. Dieser Wert liegt unter dem bundesdeutschen Referenzwerte von 0,45-0,50 m<sup>2</sup> pro Einwohner und weist auf eine unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung sowohl für den Untersuchungsraum als auch für die Vorhabengemeinde Ascheberg hin<sup>21</sup>.

Der auf dieser Fläche generierte **sortimentspezifische Umsatz** beträgt rund **93 Mio. Euro**.

Durch die Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität<sup>22</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Bei einem **Kaufkraftvolumen von ca. 116 Mio. Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich eine **Zentralität von 0,80**<sup>23</sup>. Per Saldo kann demnach ein Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes von rund 20 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konstatiert werden.

Für die **Gemeinde Ascheberg** lässt sich durch die Gegenüberstellung des sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes von rd. **30,4 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit dem ortsspezifischen Kaufkraftvolumen von rund **39,6 Mio. Euro** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe eine sortimentspezifische **Zentralität von 0,77** ermitteln, der demnach unter dem errechneten Wert für den Untersuchungsraum liegt. Diese derzeit auch für ein Grundzentrum hohen Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb Aschebergs können durch eine verbesserte Angebotssituation in weiten Teilen zurückgewonnen werden.

Das Sortiment **Drogeriewaren** wird im Untersuchungsraum von **vier Betrieben** mit dem entsprechenden Kernsortiment angeboten und ist ein bedeutendes Randsortiment der ansässigen Lebensmittelbetriebe. Der bedeutendste Drogeriemarkt im Untersuchungsraum ist der rund 600 m<sup>2</sup> große, im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen ansässige Rossmann. In der Ansiedlungsgemeinde Ascheberg gibt es derzeit keinen modernen, größeren Drogeriemarkt. Hier wird das Sortiment von zwei kleineren Drogeriemärkten (Drogerie Bose und Instyle-Kosmetik) und den Lebensmittelmärkten vorgehalten. Im zentralen Versorgungsbereich Drensteinfurt gibt es den zweitgrößten Drogeriemarkt im Untersuchungsraum (DroNova mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Insgesamt werden derzeit auf rund **2.300 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche Drogeriewaren im Untersuchungsraum angeboten. Die **Zentralität** liegt demnach über die betrachteten Kommunen hinweg bei rund **0,73** in der Gemeinde Ascheberg bei deutlich unterdurchschnittlichen **0,51**.

<sup>20</sup> Rund 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 15.580 Einwohner (Quelle Einwohner: Gemeinde Ascheberg Stand 29.01.2020)

<sup>21</sup> Vergleichbare Kommunen (ähnliche Einwohnerzahl, vergleichbare Wettbewerbssituation im Umland und gleiche landesplanerische Einstufung als Grundzentrum), die in den vergangenen acht Jahren vom Büro Junker+Kruse erhoben wurden, erreichen einen Durchschnittswert von ca. 0,45 m<sup>2</sup> VK NuG/Kopf (Elf Vergleichskommunen Junker+Kruse erhoben zwischen 2012 und 2017).

<sup>22</sup> Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert  $< 1$  verwendet. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

<sup>23</sup> Eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Quelle Einwohner Aschebergs: Gemeinde Ascheberg Stand: 29.01.2020; übrige Einwohner Quelle: IFH Retail Consultants Köln, 2019)

In beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten kann aufgrund der vorliegenden unterdurchschnittlichen Kennwerte für die Gemeinde Ascheberg von einem deutlichen Rückgewinn bisher abfließender Kaufkraft ausgegangen werden. Der ansässige Einzelhandel ist derzeit nicht in der Lage eine Vollversorgung oder eine annähernde Vollversorgung für die Einwohner Aschebergs in den beiden wichtigen nahversorgungsrelevanten Warengruppen sicherzustellen. Dieser Umstand kann es rechtfertigen, dass ein Großteil der derzeit abfließenden Kaufkraft vom prognostizierten Vorhabenumsatz abgezogen werden kann.

Mit Blick auf die städtebauliche Wirkungsanalyse ist nachfolgend zu prüfen, ob die Nahversorgungsstrukturen im definierten Einzugsgebiet durch die Summe der Planvorhaben in dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel beeinträchtigt werden könnten. Zugleich sollen mögliche Auswirkungen auf die nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Ascheberg-Herbern, Drensteinfurt, Nordkirchen und Senden-Ottmarsbocholt ausgeschlossen werden können.

## 5 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Grenze“ zu verstehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden<sup>24</sup>.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in diesem „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die **verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur in Ascheberg bzw. der Nachbargemeinden nachhaltig verändert wird**. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von **erfüllenden Geschäftsaufgaben** befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>25</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**<sup>26</sup>.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>27</sup>

**Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich** Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Um-

<sup>24</sup> Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

<sup>25</sup> Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>26</sup> Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>27</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007



schlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

## 5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft und zum umsatzumverteilungsrelevanten Anteils der Vorhaben

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens wird durch ein realitätsnahes städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 4, Annahmen zur Höhe des gegenüber den Untersuchungsstandorten im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Den Berechnungen werden die in Kapitel 3 dargestellten, maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) der Vorhaben zugrunde gelegt. Entsprechend der Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der zu prognostizierende, sortimentspezifische Umsatz der Vorhaben wird im Rahmen der Modellrechnung mit Hilfe einer sog. „**Δ-Betrachtung**“ zum **Ansatz** gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz des bestehenden Marktes Aldi, bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. D. h. es wird nur der durch das (Erweiterungs-) Vorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnung eingestellt.
- Der Umsatz des vom Markt gehenden Anbieters K+K wird entsprechend in **Abzug gebracht**.
- Die Ansiedlungen des Verbrauchermarktes HIT und des Drogeriemarktes, der in das Gebäude des ehemaligen K+K zieht, fließen als **Neuansiedlungen** voll in die Berechnung ein.
- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** liegt der Zentralitätswert in Ascheberg bei **unterdurchschnittlichen 0,77**. Mit der Realisierung der geplanten Verkaufsflächen in diesem Bereich läge die Zentralität bei rund 0,93 (ca. 6,6 Mio. Euro zusätzlicher Umsatz), einem Wert der immer noch unter 1 und damit unter der anzustrebenden Vollversorgung der Einwohner Aschebergs liegt.
- Die derzeit unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausstattung von 0,41 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, würde sich mit der Realisierung der Planungen auf einen durchschnittlichen Wert von 0,46 erhöhen.
- Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes kann aufgrund dieser Werte davon ausgegangen werden, dass nur **50 %<sup>28</sup> des Vorhabenumsatzes** in der Warengruppe Nahrungs- und Genuss-

<sup>28</sup> Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 ging von einem umsatzumverteilungsrelevanten Anteil von ca. 43 % aus, bei einer deutlich höheren geplanten Verkaufsflächen und Vorhabenumsatz.

mittel zum Ansatz gebracht werden können. Ein Kaufkraftrückgewinn von rund 3,3 Mio. Euro scheint vor diesem Hintergrund realistisch.

- Im Bereich der **Drogeriewaren** ist für die Gemeinde Ascheberg von einer zukünftigen Vollversorgung ihrer Bevölkerung auszugehen. Derzeit fließen rund **50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb der Gemeinde** ab. Die Gemeinde Ascheberg erhält mit der Planung ihren ersten modernen, großen Drogeriemarkt, der demzufolge zu einem hohen Prozentsatz seinen Umsatz innerhalb der Ansiedlungsgemeinde generieren wird. Daher ist für dieses Sortiment in der Umsatzumverteilung davon auszugehen, dass nur das Umsatz-Delta umverteilt wird, das nicht durch die Kaufkraft vor Ort gebunden werden kann. Diesen Überlegungen folgend werden im Sortiment Drogeriewaren nur **ca. 17 % des Vorhabenumsatzes zum Ansatz gebracht** (0,7 von 4,1 Mio. Euro), **was einem realistischen Kaufkraftrückgewinn von ca. 3,4 Mio. Euro entspricht**.
- Es ist davon auszugehen, dass bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs eine hohe Distanzempfindlichkeit vorliegt. Daher wird im Sinne einer erforderlichen **Worst Case-Betrachtung** die Annahme getroffen, dass **100 % des wie zuvor beschrieben zum Ansatz gebrachten Umsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird**.

## 5.2 Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens wird durch ein städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4 sowie Kapitel 5.1 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Aus den in Kapitel 5.1 vorangestellten Überlegungen ergibt sich das folgende umverteilungsrelevante Umsatzvolumen:

**Tabelle 3: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Angebotsstandorte	Maximale Umsatzumverteilungen	
	<i>monetär (in Mio. Euro)</i>	<i>Anteil (in %)</i>
<b>zentrale Versorgungsbereiche</b>		
Ascheberg-Herbern (NVZ)	*	-
Drensteinfurt	*	-
Nordkirchen	*	-
<b>Sonstige städtebaulich integrierte Standorte</b>		
Ascheberg	*	-
Ascheberg-Davensberg	*	-
Ascheberg-Herbern	*	-

Angebotsstandorte	Maximale Umsatzumverteilungen	
	monetär (in Mio. Euro)	Anteil (in %)
Drensteinfurt	*	-
Drensteinfurt-Rinkerode	*	-
Drensteinfurt-Walstedde	*	-
<b>Forts. Sonstige städtebaulich integrierte Standorte</b>		
Nordkirchen	*	-
Nordkirchen-Capelle	*	-
Nordkirchen-Südkirchen	*	-
Senden-Ottmarsbocholt	*	-
<b>Sonstige städtebaulich nicht integrierte Standorte</b>		
Ascheberg	*	-
Drensteinfurt	0,4	1 %
Drensteinfurt-Rinkerode	*	-
Nordkirchen-Südkirchen	*	-

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

\* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro; rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar bzw. nachweisbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

- Im Hinblick auf die drei **zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum zeigen die Berechnungen für den **Worst Case** monetäre Umsatzumverteilungen, die sich unter 0,1 Mio. Euro bewegen.
- Auch für die Anbieter in **sonstigen städtebaulich integrierten Streulagen** (Nahversorgungsstandorte in Ascheberg, Drensteinfurt, Nordkirchen und Senden) ergeben sich Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro.
- Für die Anbieter in **sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen** (Streulagen und Sonderstandorte) ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 0,4 Mio. Euro gegenüber Anbietern in Drensteinfurt, was einer Umsatzumverteilungsquote von rund 1 % entspricht.

### 5.3 Prognostizierte Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens wird durch ein städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4 sowie Kapitel 5.1 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Aus den in Kapitel 5.1 vorangestellten Überlegungen ergibt sich das folgende umverteilungsrelevante Umsatzvolumen:

**Tabelle 4: Potenzielle Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum**

Angebotsstandorte	Maximale Umsatzumverteilungen	
	<i>monetär (in Mio. Euro)</i>	<i>Anteil (in %)</i>
<b>zentrale Versorgungsbereiche</b>		
Ascheberg-Herbern (NVZ)	*	-
Drensteinfurt	*	-
Nordkirchen	0,1	3 %
<b>Sonstige städtebaulich integrierte Standorte</b>		
Ascheberg	*	-
Ascheberg-Davensberg	*	-
Ascheberg-Herbern	*	-
Drensteinfurt	*	-
Drensteinfurt-Rinkerode	*	-
Drensteinfurt-Walstedde	*	-
Nordkirchen	*	-
Nordkirchen-Capelle	*	-
Nordkirchen-Südkirchen	*	-
Senden-Ottmarsbocholt	*	-
<b>Sonstige städtebaulich nicht integrierte Standorte</b>		
Ascheberg	*	-
Drensteinfurt	*	-
Drensteinfurt-Rinkerode	*	-
Nordkirchen-Südkirchen	*	-

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

\* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro; rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar bzw. nachweisbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

- Im Hinblick auf die drei **zentralen Versorgungsbereiche** im Untersuchungsraum zeigen die Berechnungen für den **Worst Case** monetäre Umsatzumverteilungen, die für den zentralen Versorgungsbereich in Nordkirchen bei ca. 0,1 Mio. Euro liegen, was einem Anteil von rund 3 % am sortimentspezifischen Gesamtumsatz im zentralen Versorgungsbereich entspricht.
- Auch für die Anbieter in **sonstigen städtebaulich integrierten Streulagen** (Nahversorgungsstandorte in Ascheberg, Drensteinfurt, Nordkirchen und Senden) ergeben sich Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro.

#### 5.4 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben

Unter **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** sind die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen lassen sich im Bereich der Drogeriewaren die höchsten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ausweisen<sup>29</sup>, die jedoch nur knapp oberhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit liegen. Die geringe monetäre Beeinträchtigung wird sich nicht städtebaulich negativ auf den zentralen Versorgungsbereich Nordkirchen auswirken. Der hier ansässige Drogeriemarkt Rossmann, der insbesondere wettbewerblich von der Planung in Ascheberg betroffen wäre, ist derzeit der einzige größere Drogeriemarkt im Untersuchungsraum. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes in Ascheberg wird nicht dazu führen, dass dem Markt in Nordkirchen eine Geschäftsaufgabe droht, die zu städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich führen würde.
- Gegenüber allen anderen relevanten Angebotsstandorten ergeben sich sowohl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren monetäre Umsatzeinbußen von unter 0,1 Mio. Euro, die sich in einem methodisch und rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich bewegen.
- Es gibt demnach keinen Anhaltspunkt dafür, dass sich die (geringen) absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhaben insbesondere gegenüber den zentrale Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum noch gegenüber den vorhandenen schützenswerten Nahversorgungsstrukturen in den betrachteten Kommunen städtebaulich negativ auswirken.
- Im Hinblick auf die bestehende Versorgungsstruktur in Aschenberg würde die Umsetzung der Vorhaben **einer Stärkung und Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Ascheberg dienen**. Außerdem kann die gesamte Bevölkerung bei Realisierung des Vorhabens von einer **deutlich verbesserten Angebotsstruktur im Lebensmittelbereich und insbesondere im Bereich der Drogeriewaren** profitieren.
- Da die Standorte in städtebaulich nicht integrieren darstellen, sind etwaige Umsatzumverteilungen bzw. negative Auswirkungen aufgrund des Vorhabens städtebaulich nicht relevant.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation ist davon auszugehen, dass der Einzelhandel in den

<sup>29</sup> Nach den monetären Auswirkungen auf Anbieter in nicht integrierten Streulage in Drensteinfurt

zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten nicht mit absatzwirtschaftlichen Einbußen dergestalt zu rechnen hat, als dass diese zu städtebaulich negative Folgewirkungen führen könnten. Das bringen die errechneten Umsatzumverteilungen zum Ausdruck. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Folgewirkungen ist demnach auszuschließen.

Alle Vorhabenbausteine, in Summe ihrer Auswirkungen betrachtet, lassen keine signifikanten Effekte auf die Versorgungsstrukturen weder in Ascheberg noch im übrigen Untersuchungsraum erwarten.

## 6 Fazit und Empfehlungen

In Bezug auf die untersuchten Vorhaben der Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie die Umwandlung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters in einen Drogeriemarkt sind im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung mit einer vollständigen Umverteilung der prognostizierten Umsätze (abzüglich des in Ascheberg vorhandenen Kaufkraftrückgewinnungspotenzials) im Untersuchungsraum die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Durch die Lage aller drei Vorhabenstandorte im Hauptzentrum der Gemeinde Ascheberg kann festgehalten werden, dass die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben **den städtebaulichen Entwicklungszielen aus dem bestehenden und teilfortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen**.
- Modellhaft berechnete, jedoch nicht ausgewiesene absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Vorhaben, die sich gegenüber den Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg ergeben, sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele, die mit den Vorhaben erreicht werden können, zu relativieren. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um den **zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) der Ansiedlungskommune**, der sich grundsätzlich, so die einschlägige Rechtsprechung hierzu, **nicht selbst schädigen kann**.
- Die hinzukommende Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund **1.230 m<sup>2</sup>** (Erweiterungsfläche Aldi, Neunsiedlung HIT und Drogeriemarkt abzgl. der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen des vom Markt gehenden K+K). Im Vergleich zur vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 ergibt sich demnach eine **deutliche Reduzierung um ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**<sup>30</sup>. Im Sortiment Drogeriewaren kommen saldiert ca. **680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** hinzu.
- Der Untersuchungsraum insgesamt und die Gemeinde Ascheberg zeichnen sich durch **unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungen bzw. Zentralitäten in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten** aus, so dass für Ascheberg von einer signifikanten Kaufkraftrückgewinnung durch die Vorhaben ausgegangen werden kann/muss. Dies führt

---

<sup>30</sup> Die Reduzierung der hinzukommenden Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich zum Einen aus der geringeren geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes (1.300 m<sup>2</sup> im Vergleich zu 1.400 m<sup>2</sup>), einer geringeren Verkaufsfläche des geplanten HIT-Marktes im Vergleich zum damals geplanten Combi-Markt (1.800 m<sup>2</sup> im Vergleich zu 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der sich bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Rewe-Marktes und der vom Markt abgängigen Verkaufsfläche des K+K Marktes (vgl. hierzu auch Kapitel 1 und 3).

zu einer **realistischen, deutlichen Reduzierung der entsprechenden umsatzumverteilungsrelevanten Anteile.**

- Da die Gemeinde Ascheberg im Hinblick auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren aktuell hohe Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Gemeindegebietes zu verzeichnen hat, kann ein Großteil der derzeit abfließenden Kaufkraft in die Berechnungen der Planvorhaben eingestellt werden. Nach Abzug des Kaufkraft-rückgewinnungspotenzials beträgt der **umverteilungsrelevante Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 3,3 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren rund 0,7 Mio. Euro.**
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zeigen bei vollständiger Realisierung der Planvorhaben gegenüber allen untersuchten Angebotsstandorten so geringe Umverteilungsquoten in Verbindung mit unter der Schwelle der Nachweisbarkeit liegenden monetären Umsatzumverteilungen, **dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebaulich negative und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden kann.**
- Das gesamte Vorhaben (in summarischer Betrachtung) stellt sich demnach als **städtebaulich verträglich** dar und die Realisierung kann aus Gutachtersicht, insbesondere vor dem Hintergrund der Stärkung des Ascheberger Hauptzentrums und der Zentralitäten, **befürwortet** werden.

## 7 Verzeichnisse

### Karten

Karte 1:	Lage der Vorhabenstandorte.....	12
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraums .....	20

### Tabellen

Tabelle 1:	Verkaufsflächen der Vorhaben (Gegenüberstellung Bestand und Planung) in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren .....	14
Tabelle 2:	Umsätze der Vorhaben in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren .....	17
Tabelle 3:	Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum .....	26
Tabelle 4:	Potenzielle Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum .....	28