

# STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

zur den geplanten Erweiterungsvorhaben  
der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe sowie zum  
Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters  
Combi im zentralen Versorgungsbereich in Ascheberg



# Städtebauliche Wirkungsanalyse zu den Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im zentralen Versorgungsbereich in Ascheberg

---

Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Ascheberg

Stefan Kruse  
Corinna Breker



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)

Mai 2016

---

---

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Einordnung der Planvorhaben .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Abgrenzung des Einzugsgebietes.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>Untersuchungsrelevante Nachfragesituation .....</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Untersuchungsrelevante Angebotssituation .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Mögliche Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Fazit und Empfehlungen.....</b>	<b>23</b>

---

## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

---

Für drei Standorte im zentralen Versorgungsbereich im Ortskern der Gemeinde Ascheberg bestehen Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsabsichten. Für den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi ist eine Erweiterung von ca. 780 m<sup>2</sup> auf rund 1.400 m<sup>2</sup> angefragt worden. Für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe ist eine Erweiterung von ca. 940 m<sup>2</sup> auf rund 1.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zudem soll ein Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Combi mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.100 m<sup>2</sup> im Hauptzentrum Ascheberg angesiedelt werden. Somit handelt es sich bei allen drei Planstandorten um großflächige Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist die städtebauliche Verträglichkeit der Vorhaben zu überprüfen.

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, Nordkirchen und Senden-Ottmarsbocholt.

Der Fokus der 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, Senden-Ottmarsbocholt, Drensteinfurt) oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten.

Ziel dieser gutachterlichen Analyse soll es somit sein, zu prüfen, welche absatzwirtschaftlichen und ggf. daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen sich durch die Summe der Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben ergeben können. Daher sollen auf Grundlage der bestehenden Marktsituation im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung die potenziellen (positiven wie negativen) Auswirkungen der Vorhaben aufgezeigt und gutachterlich bewertet werden.

Folgende Fragestellungen stehen somit 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 sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige 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)

## 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 September 2015 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 Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel<sup>1</sup>. 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 für die Gemeinde Ascheberg“ aus dem Jahr 2009 ein verbindlicher Orientierungsrahmen für die räumliche Zentren- und Einzel-

---

<sup>1</sup> Zwar zählen zur Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters neben der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel regelmäßig weitere Sortimentsgruppen – wie vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel oder auch Glas / Porzellan / Haushaltswaren, zoologische Artikel, Papier / Büroartikel / Schreibwaren und Zeitungen / Zeitschriften –, für die sich ebenfalls Umsätze ergeben, diese sind jedoch bei der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen im Rahmen dieser Untersuchung nachrangig. Für die Randsortimente ergeben sich lediglich untergeordnete quantitative Verkaufsflächenanteile, von denen – im Hinblick auf die geplante Erweiterungsfläche des Aldi Süd-Marktes – keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachgewiesen werden könnten.

handelsentwicklung vor. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet 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 Auswirkungsbereich 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>2</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 verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel 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,
- 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

---

<sup>2</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 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>3</sup> in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen 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 „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>4</sup>

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.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städttebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>5</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>6</sup>

---

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

<sup>4</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

<sup>5</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>6</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zenterschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725



Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereiches als 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>7</sup>

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

---

<sup>7</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

### 3 Beschreibung und Einordnung der Planvorhaben

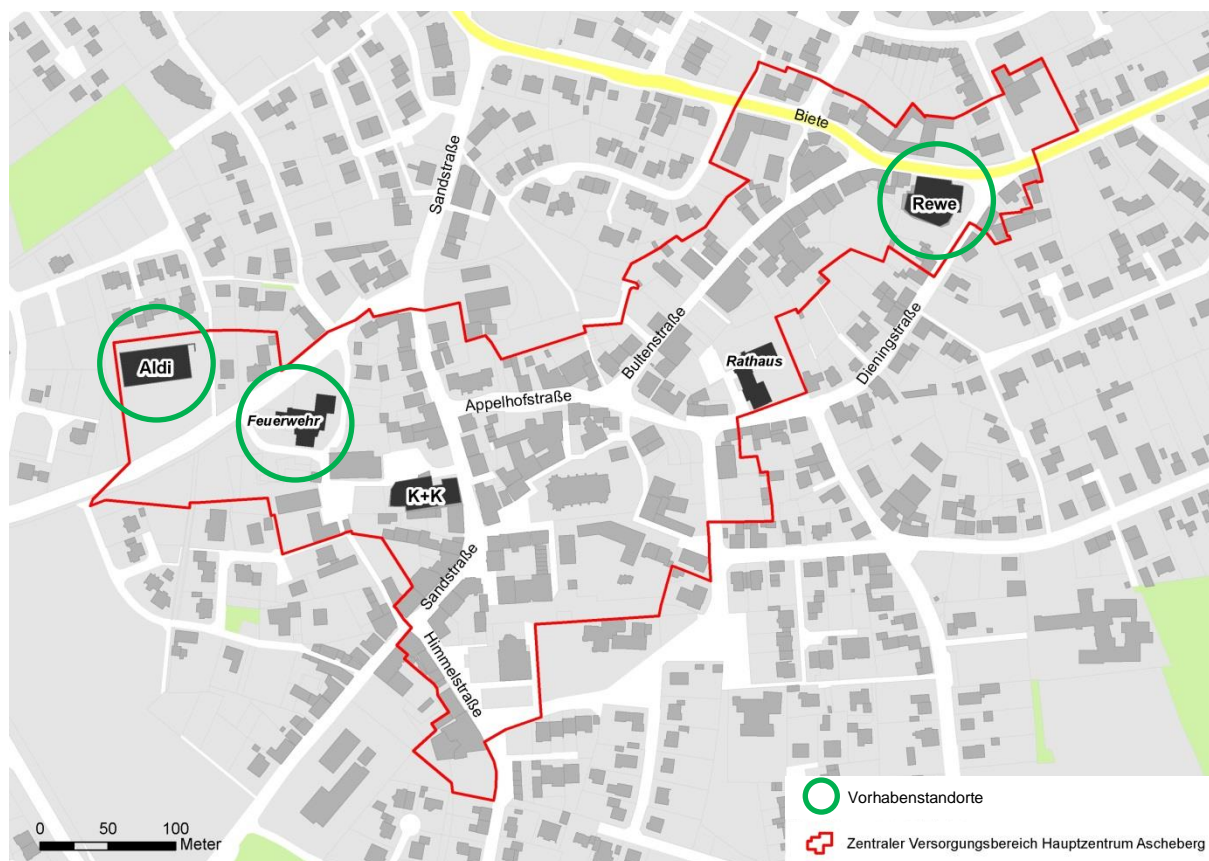
#### Lage der Vorhabenstandorte

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 befindet sich am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches, der Lebensmittelvollsortimenter Rewe liegt im Nordosten des Hauptzentrums. Die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Combi soll auf einem Gelände gegenüber Aldi im Westen des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen.

Erreichbar sind die Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hauptsächlich über die Bultenstraße 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 dar mit direkten Verbindungen nach Lüdinghausen im Westen und Drensteinfurt im Osten. 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 auf Geodatenbasis der Gemeinde Ascheberg

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 Lebensmittelvollsortimenter K+K im Ortskern Ascheberg, mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka in Davensberg, mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka 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.

### **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 **1.400 m<sup>2</sup>** Gesamtverkaufsfläche. Zum anderen plant auch der Lebensmittelvollsortimenter Rewe eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 940 m<sup>2</sup> auf rund **1.600 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich ist die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Combi mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **2.100 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 speziell für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel 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 80 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, bei einem Lebensmittelvollsortimenter sind dies regelmäßig fast 90 %. 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 **Combi** von rund 2.100 m<sup>2</sup> etwa **1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden. Bei der Erweiterungsfläche des Lebensmitteldiscounters Aldi von ca. 620 m<sup>2</sup> entfallen ca. **490 m<sup>2</sup>** auf die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, bei der Erweiterungsfläche des Lebensmittelvollsortimenters Rewe von ca. 660 m<sup>2</sup> sind dies knapp **570 m<sup>2</sup>** Nahrungs- und Genussmittel.

### **Umsatzprognose für das Planvorhaben**

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

Die gängige Rechtsprechung<sup>8</sup> verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist 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, um konkrete Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe handelt bzw. der Betreiber des neu anzusiedelnden Marktes bekannt ist, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – geboten, die betreiberspezifischen Rahmendaten anzuwenden, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zu Grunde zu legen.

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>9</sup>. Somit ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen und -ansiedlung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **möglichen Umsätze für den Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel**.

Für die Erweiterung des Aldi und des Rewe sowie die Ansiedlung des Combi wird jeweils der Anteil der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel 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 wohlnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

Für einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi am Vorhabenstandort und in der angestrebten Größenordnung kann – auch mit Blick auf die bereits vorhandene Wettbewerbssituation – eine zu realisierende realistische **Flächenproduktivität** bis zu **6.600 Euro / m<sup>2</sup>** angesetzt werden. Für einen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe ist eine realistische Flächenproduktivität von bis zu **4.700 Euro / m<sup>2</sup>** anzunehmen und für einen Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Combi ist

---

<sup>8</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>9</sup> vgl. Hahn Gruppe (2015): Retail Real Estate Report – Germany, 10. Ausgabe 2015 / 2016, S. 23; EHI Retail Institute (2015) unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

diese bei einem Wert von bis zu **4.500 Euro / m<sup>2</sup>** realistisch. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Faktoren Einwohner, Kaufkraftniveau sowie Wettbewerbssituation in Ascheberg für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein jährliches **Umsatzvolumen** bis zu **14,0 Mio. Euro**. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Betriebe Aldi und Rewe bereits seit Jahren marktwirksam sind.

**Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze der Vorhaben**

Warengruppe	Geplante Fläche bzw. Erweiterungsfläche (m <sup>2</sup> )	davon untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (Euro / m <sup>2</sup> )	Perspektivischer Umsatz (in Mio. Euro)
Combi, Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	<b>2.100</b>	<b>1.800</b>	<b>4.500</b>	<b><u>8,1</u></b>
Aldi, Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	<b>620</b>	<b>490</b>	<b>6.600</b>	<b><u>3,2</u></b>
Rewe, Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	<b>660</b>	<b>570</b>	<b>4.700</b>	<b><u>2,7</u></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. Allerdings ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes auch die Variante zu berücksichtigen, dass durch die Erweiterung der Gesamtstandort an Attraktivität gewinnen kann, was sich auch auf die Flächenproduktivitäten des Bestandes steigernd auswirken kann (vgl. 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 beiden bestehenden Lebensmittelmärkte sowie der Planstandort fußläufig gut zu erreichen, insbesondere für die Bewohner des jeweils direkten Wohnumfeldes der Lebensmittelmärkte. 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 Verflechtun-

gen insbesondere innerhalb einer 10- bis 15-Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um die Vorhabenstandorte innerhalb des Hauptzentrums Ascheberg bewegen (vgl. Karte 2). Neben Nachfragestandorten 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:

**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. **44.100 Einwohner**.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im gesamten Gemeindegebiet Aschebergs liegt bei einem Wert von **103,3** und damit rund 3 % über dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100)<sup>10</sup>. Über dem Bundesdurchschnitt liegen auch die Kaufkraftkennziffern der weiteren Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum (Drensteinfurt: 104,3; Nordkirchen: 101,1; Senden (Ottmarsbocholt): 103,9).

Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt in der Gemeinde Ascheberg bei **2.374 Euro**<sup>11</sup>. In der Stadt Drensteinfurt liegt diese bei einem Wert von 2.397 Euro, in der Gemeinde Nordkirchen bei 2.327 Euro und in der Gemeinde Senden bei 2.387 Euro. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund **44.100 Einwohner** im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **104,5 Mio. Euro**<sup>12</sup> in der projektrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

## 4.3 Untersuchungsrelevante Angebotsituation

---

Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums liegen – neben den beiden bereits im Ascheberger Hauptzentrum bestehenden Vorhabenstandorten Aldi und Rewe – 15 Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils mehr als 400 m<sup>2</sup>. Davon sind – ergänzend zu dem Vorhabenstandort Rewe – elf weitere Lebensmittelmärkte großflächig. Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig rund **70 Einzelhandelsbetriebe**, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment auf einer sortimentspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt knapp **17.600 m<sup>2</sup>** führen.

Aus dieser untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner** im Untersuchungsraum. Dieser Wert liegt damit im Bereich des bundesdeutschen Referenzwertes von 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner und weist auf eine durch-

---

<sup>10</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2015

<sup>11</sup> inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2015

<sup>12</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der im Untersuchungsraum liegenden Städte / Gemeinden sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2015)



schnittliche Angebotsausstattung hin. Der auf dieser Fläche generierte **sortimentspezifische Umsatz** beträgt rund **78 Mio. Euro**.

Durch die Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität<sup>13</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Bei einem **Kaufkraftvolumen von 104,5 Mio. Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich eine **Zentralität von 0,74**<sup>14</sup>. Per Saldo kann demnach ein Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes von mehr als 25 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konstatiert werden.

Für die **Gemeinde Ascheberg** lässt sich durch die Gegenüberstellung des sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes von rd. 26,4 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit dem ortsspezifischen Kaufkraftvolumen von 36,0 Mio. Euro in der untersuchungsrelevanten Warengruppe eine sortimentspezifische **Zentralität von 0,73** ermitteln. Diese derzeit auch für ein Grundzentrum hohen Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb Aschebergs können durch eine verbesserte Angebotssituation in weiten Teilen zurückgewonnen werden. Diese unterdurchschnittliche Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rechtfertigt somit, dass ein Großteil der derzeit abfließenden Kaufkraft vom prognostizierten Vorhabenumsatz abgezogen werden kann.

Mit Blick auf die städtebauliche Wirkungsanalyse ist vor allem 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.

---

<sup>13</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 von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

<sup>14</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Bonn, Stadtbezirk Bad Godesberg, Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2015)

## 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 „Demarkationslinie“ zu sehen. 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>15</sup>.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „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 „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>16</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>17</sup>.

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

- 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>18</sup>

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen 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>15</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>16</sup> Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>17</sup> Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>18</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

### **Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**

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

Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 1) aufgelisteten, maximalen warengruppen-spezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) der Planvorhaben zu Grunde gelegt. Wie eingangs bereits erläutert (vgl. Kapitel 1), handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittelbetriebe Aldi und Rewe sowie um eine Neuansiedlung des Lebensmittelbetriebs Combi. Alle drei Vorhabenstandorte befinden sich im zentralen Versorgungsbereich im Ascheberger Ortskern. Da sowohl der Aldi als auch der Rewe bereits bestehende Lebensmittelmärkte am Vorhabenstandort sind, haben sie sich im Siedlungsgebiet in Ascheberg etabliert. So generieren sie bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Berechnung für das Planvorhaben einfließen dürfen. Da es sich bei den geplanten Erweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Lebensmitteldiscounters Aldi um Bestandsvorhaben handelt, die sich in der städtebaulichen und wirtschaftlichen Realität bereits niedergeschlagen haben, sind gravierende Veränderungen, z. B. hinsichtlich des Einzugsgebietes oder auch der Flächenproduktivitäten, nicht zu erwarten. Somit wird der Umsatz der neu hinzutretenden Verkaufsflächen in die Untersuchung eingestellt. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird im Folgenden der **Umsatzzuwachs** durch die Erweiterungsvorhaben sowie ergänzend der prognostizierte Vorhabenumsatz des Ansiedlungsvorhabens in die Rechnung einbezogen, der für die Beurteilung möglicher schädlicher Auswirkungen der Vorhaben auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Dieser beträgt rund 14,0 Mio. Euro.

Durch die derzeit geringe Kaufkraftbindung des vorhandenen untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzials ergibt sich ein Kaufkraftrückgewinnungspotenzial in einer Größenordnung von bis zu fast 8 Mio. Euro, das vom umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz abgezogen werden kann. Hierdurch ergibt sich ein in das Modell einzustellende umverteilungsrelevante Umsatzgrößenordnung von rund 6 Mio. Euro.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Gravitationsrechnung aufgeführt, die sich für die Erweiterungs- und das Ansiedlungsvorhaben der Lebensmittelmärkte im Ascheberger Ortskern mit einer Gesamtverkaufsfläche von fast 2.900 m<sup>2</sup> ergeben könnten.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte sowie durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes bestehenden Standorten / Betrieben im Untersu-

chungsraum Umsätze verloren gehen. In dem Gravitationsmodell wurde daher im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung der gesamte projizierte umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei ergeben sich für einzelne Standortbereiche bzw. insbesondere zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstandorte folgende Umsatzumverteilungsquoten (vgl. Tabelle 2):

**Tabelle 2: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Angebotsstandorte	2.860 m <sup>2</sup> gesamte Verkaufsfläche NuG Worst Case	
	monetär, in Mio. Euro (gerundet)	maximaler Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
zentrale Versorgungsbereiche		
Ascheberg-Herbern	0,3	6 %
Drensteinfurt	*	*
Nordkirchen	0,4	4 %
Senden-Ottmarsbocholt	0,2	11 %
städtebaulich integrierte Streulagen		
Ascheberg	*	*
Ascheberg-Davensberg	0,3	20 %
Ascheberg-Herbern	0,3	6 %
Drensteinfurt	0,1	4 %
Drensteinfurt-Rinkerode	*	*
Drensteinfurt-Walstedde	*	*
Nordkirchen	*	*
Nordkirchen-Capelle	*	*
Nordkirchen-Südkirchen	*	*
Senden-Ottmarsbocholt	*	*
städtebaulich nicht integrierte Streulagen		
Ascheberg	0,3	30 %
Drensteinfurt	0,7	4 %
Drensteinfurt-Rinkerode	0,2	4 %
Nordkirchen-Südkirchen	0,1	3 %
<b>Summe</b>	<b>6,3</b>	<b>8 %</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte;

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

### Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Mit den oben aufgeführten Planvorhaben ist von einem zusätzlichen, umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des Planvorhabens von rund **6,3 Mio. Euro** auszugehen. Dies entspricht rund **8 %** des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsgebiet.

- Im Hinblick auf die einzelnen Standorte zeigen die Berechnungen für den **Worst Case** unterschiedliche monetäre Umsatzumverteilungen, die sich in einem Spektrum von maximal 0,1 Mio. bis 0,7 Mio. Euro bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in unterschiedlich hohen Umverteilungsquoten von jeweils 3 % bis 30 %.
- Für einen Teil der Standorte können die potenziellen Umsatzumverteilungen nicht belastbar dargestellt werden, da sie sich unter 100.000 Euro ergeben würden und damit keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind. Dies trifft hauptsächlich auf die integrierten Streulagen in den Nachbarkommunen Aschebergs zu. Bei den Anbietern in integrierten und nicht integrierten Streulagen handelt es sich überwiegend nicht um unmittelbare Wettbewerber, sondern um Betriebstypen mit abweichendem Angebotsschwerpunkt (z. B. Tankstellenshops, Lebensmittelhandwerk etc.).
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten liegen hauptsächlich zwischen 3 % und 6 %. Negative städtebauliche Auswirkungen werden an den Standorten mit diesen prognostizierten Umsatzumverteilungen nicht erwartet.
- Im Hinblick auf die Nahversorgung relevante Ausnahmen stellen zum einen der zentralen Versorgungsbereich in Senden-Ottmarsbocholt (0,2 Mio. Euro, 11 %) sowie städtebaulich integrierte Standorte im Ascheberger Ortsteil Davensberg (0,3 Mio. Euro, 20 %) dar. Bei beiden Standorten handelt es sich jeweils in erster Linie um einen kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenter Edeka, der jeweils an seinem Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.

### **Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** zu beurteilen.

- Die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von 3-6 % bei einzelnen Lebensmittelmärkten oder zentralen Versorgungsbereichen lassen nicht auf städtebauliche Folgewirkungen an diesen Versorgungsstandorten innerhalb des Untersuchungsgebietes schließen. Andere Anbieter in Streulagen sind vom Planvorhaben nur marginal betroffen, da es sich überwiegend nicht um unmittelbare Wettbewerber, sondern um Betriebstypen mit abweichendem Angebotsschwerpunkt (z. B. Getränkemarkte, Tankstellenshops, Lebensmittelhandwerk etc.) handelt.
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen von 20 % für die städtebaulich integrierten Streulagen in Davensberg sowie 11 % für den zentralen Versorgungsbereich in Senden-Ottmarsbocholt sind jedoch kritisch zu beurteilen. Mit Blick auf die vergleichsweise geringe Verkaufsfläche der dort jeweils lokalisierten Lebensmittelvollsortimenter können negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden.
- Um sowohl die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Senden-Ottmarsbocholt als auch den Nahversorgungsstandort im Ortsteil Davensberg zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung nicht zu gefährden, sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen zu minimieren. Dazu ist eine Verkaufsflächenreduzierung des gesamten Planvorhabens um insgesamt mindestens 400 m<sup>2</sup> notwendig.

### **Reduzierung der Verkaufsflächengrößen – Ergebnisse der Berechnungen**

Für die ursprünglich untersuchten warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen werden bei Realisierung der geplanten Vorhaben hohe Umsatzumverteilungsquoten für den zentralen Versorgungsbereich in Senden-Ottmarsbocholt und den Nahversorgungsstandort in Davensberg prognostiziert. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen können folglich nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche der Vorhaben um 400 m<sup>2</sup> empfohlen.

Mit Reduzierung der geplanten Erweiterungsfläche der Planvorhaben hat sich entsprechend die Verkaufsfläche in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 2.550 m<sup>2</sup> verringert. Mit den oben aufgeführten Planvorhaben ist – nach Reduzierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung – von einem verringerten zusätzlichen, umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des Planvorhabens auszugehen.

Im Hinblick auf die einzelnen Standorte zeigen die Berechnungen für den **Worst Case** geringere monetäre und prozentuale Umsatzumverteilungen. Für den Nahversorgungsstandort in **Ascheberg-Davensberg** werden noch Umsatzumverteilungen in Höhe von **0,2 Mio. Euro** bzw. **13 %** prognostiziert. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen können für diesen Standort weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich in **Senden-Ottmarsbocholt** ergeben sich nach der Verkaufsflächenreduzierung der geplanten Vorhaben noch Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. **0,2 Mio. Euro** bzw. **7 %**. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind für Ottmarsbocholt demnach nicht zu erwarten.

Um negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen – insbesondere in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich in Senden-Ottmarsbocholt – zu vermeiden, soll die Gesamtverkaufsfläche der Planvorhaben insgesamt um ca. 400 m<sup>2</sup> reduziert werden.

Bei reduzierter Verkaufsflächengrößenordnung der Planvorhaben reduziert sich der umsatzumverteilungsrelevante Gesamtvorhabenumsatz und negative städtebauliche und versorgungsrelevante Auswirkungen sind – insbesondere für die Standorte außerhalb des Ascheberger Gemeindegebietes – weitgehend auszuschließen. Für den Nahversorgungsstandort Davensberg innerhalb Aschebergs können negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## 6 Fazit und Empfehlungen

---

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben der Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte und der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters 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:

- Alle drei Vorhabenstandorte befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ascheberg.
- Im Hinblick auf die Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmitteldiscounters Aldi und des Lebensmittelvollsortimenters Rewe sowie im Hinblick auf die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Combi wurden maximal zu erwartende Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den Worst Case zu berechnen. Bei einer maximal anzunehmenden Verkaufsflächendimensionierung der **Planvorhaben** von **insgesamt 3.380 m<sup>2</sup>** kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) von einem **Umsatz** von rund **14,0 Mio. Euro** (Worst Case) ausgegangen werden.
- Da die Gemeinde Ascheberg im Hinblick auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aktuell hohe Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Gemeindegebietes verzeichnet, kann ein Großteil der derzeit abfließenden Kaufkraft in die Berechnungen der Planvorhaben eingestellt werden. Nach Abzug des Kaufkraftrückgewinnungspotenzials beträgt der **umverteilungsrelevante Umsatz** rund **6,3 Mio. Euro**.
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel zeigen bei vollständiger Realisierung der Planvorhaben eine hohe Umverteilungsquote von 20 % für den Nahversorgungsstandort Ascheberg-Davensberg sowie 11 % für den zentralen Versorgungsbereich in Senden-Ottmarsbocholt. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.
- Bei Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche der Planvorhaben um rd. 400 m<sup>2</sup> liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel für den zentralen Versorgungsbereich in Ottmarsbocholt bei maximal rund 7 %, so dass negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Grundlage der errechneten potenziellen Umsatzumverteilungsquoten nicht zu erwarten sind. Für den Nahversorgungsstandort in Ascheberg-Davensberg werden noch 0,2 Mio. Euro bzw. 13 % Umsatzumverteilungen erwartet, so dass dort innerhalb des Ascheberger Gemeindegebietes negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden können.