

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Erweiterung eines Lidl-Lebensmittel-
marktes in der Stadt Ahlen, Hammer Straße**

- Endbericht -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Torben Döring, M.Sc.
Dennis Hentschel, M.Sc.

Dortmund, 22. Mai 2015

Im Auftrag von:

Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62
0 721. 14 51 22 63

0 341 92 72 39 42
0 341 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	6
3.1	Stadt Ahlen	6
3.2	Vorhabenstandort	8
4	Vorhabendaten	10
5	Markt- und Standortanalyse	13
5.1	Einzugsbereich/Untersuchungsraum	13
5.2	Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	15
5.3	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
5.4	Zwischenfazit	24
6	Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse	25
6.1	Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen im Entwurf (Stadt + Handel 2015)	25
6.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	28
6.3	Landesplanerische Einordnung	32
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	34
	Anhang	I
	Abbildungsverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	I
	Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
i.S.d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
km ²	Quadratkilometer
L	Landesstraße
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
NuG	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
o.g.	oben genannt
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	per anno
rd.	rund
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	Seite
s.	siehe
s.o.	siehe oben
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche

v. H.von Hundert
VKFVerkaufsfläche
VVVerwaltungsvorschrift
ZVBzentraler Versorgungsbereich
z. B.zum Beispiel
z. T.zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lidl GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters in Ahlen, Hammer Straße 10, von 900 m² auf 1.070 m² Verkaufsfläche. Der Betrieb überschreitet die Grenze der Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche und > 1.200 m² Geschossfläche), so dass mehr als unwesentliche Auswirkungen von dem Planvorhaben zu erwarten sind.

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines Bereiches mit einer hohen Nahversorgungsfunktion für den Ahlener Westen und stellt den einzigen Lebensmitteldiscounter in der westlichen Kernstadt dar. Der Standortbereich soll, gemäß derzeit fortgeschriebenem Einzelhandelskonzept, im Zusammenspiel mit zwei Vollsortimentern (Rewe und Edeka) und weiteren nahversorgungsrelevanten Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts liegt aktuell im Entwurf vor, ein entsprechender politischer Beschluss steht aktuell noch aus. Es ist allerdings anzunehmen, dass die für dieses Verträglichkeitsgutachten relevanten Zielstellungen und Empfehlungen (insb. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, Entwicklungszielstellungen der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungskonzept und Ansiedlungsleitsätze) keine wesentlichen Anpassung erfahren werden.

Vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitisch grundsätzlich gewichtigen Funktion des Lidl-Marktes stellt die Stadt in Aussicht, dass im Falle der Widerlegung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Ahlen, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes denkbar sein könnte.

Stadt + Handel wurde beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. In diesem Zusammenhang wird ein besonderer Fokus auf die Konformität des Vorhabens zu den Zielstellungen des sich in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts gelegt. Zudem erfolgt eine Einordnung zur raumordnerischen Konformität des Vorhabens (LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel¹, zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment nach Ahlener Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 145), für untersuchungsrelevant eingeschätzt. Die potenziell resultierenden Auswirkungen in den Randsortimenten, u. a. Drogeriewaren und die überwiegend zentrenrelevanten Aktionswaren, werden absatzwirtschaftlich gering/kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht ohne städtebauliche Relevanz bleiben, sofern der jeweilige Umfang entsprechend des hier untersuchten Flächenprogramms nicht überschritten wird (bspw. max. 20 % Randsortimente, davon üblicherweise ein Teil auch nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant).

Im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen fand eine flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelsbestands der durch Stadt + Handel im September 2013 statt. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Einzelhandelsbestands der Stadt Ahlen vor, welche in die Untersuchung einfließt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe sowie für die Umsatzprognose der geplanten Erweiterung bilden:

- branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,

¹ Die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel, Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Sortimentsgruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Begehung der Betriebe und die sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist eine notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können². Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern und von der Stadt veröffentlichten Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2015.³ Zudem ist im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine telefonische Haushaltsbefragung (n=530) in Ahlen durchgeführt worden, welche u. a. Rückschlüsse auf die Einkaufsorientierung erlaubt.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, Ortszentren, städtischen Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW. Die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Ahlen sind dem zurzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept im Entwurf⁴ entnommen worden, welches aktuell

² Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

³ Gegenüber dem Einzelhandelskonzept kann es ggf. zu abweichenden Werten kommen, da diesem die IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 zugrunde liegen.

⁴ Vgl. Stadt + Handel 2015: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen – im Entwurf. Dortmund. Nachfolgend zur Vereinfachung als „Einzelhandelskonzept“ bezeichnet.

bereits dem Planungsausschuss vorgestellt worden ist und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausliegt.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (Moderate und realistischem Worst Case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Ahlen und den ggf. betroffenen Umlandkommunen dargestellt und mit den Ergebnissen der

Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel vor Ort gemäß Ahlener Sortimentsliste.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden wesentliche Standortstrukturen auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vorgestellt

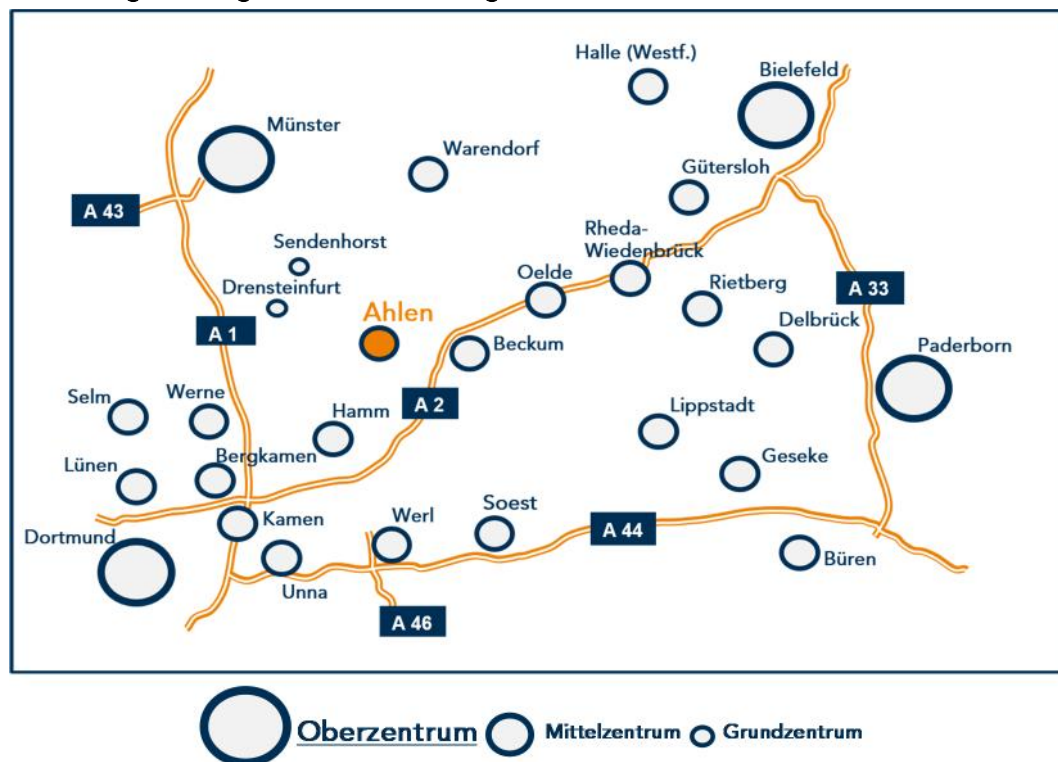
3.1 Stadt Ahlen

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

„Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Ahlen liegt im Süden des Münsterlandes und gehört dem Kreis Warendorf an. Ahlen ist u.a. umgeben von den Grundzentren Drensteinfurt, und Sendenhorst sowie den Mittelzentren Hamm, Beckum, Oelde, Warendorf, Bergkamen und Werne. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Münster (rd. 35 km), Dortmund (rd. 55 km), Bielefeld (rd. 65 km) und Paderborn (rd. 85 km). Die Stadt Ahlen liegt in einer als überwiegend ländlich geprägt zu bezeichnenden Umgebung, jedoch in räumlicher Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren.“

(Stadt + Handel 2015, S. 23 – 24)

Abbildung 1: Lage Ahlens in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gemäß ©GeoBasis-DE /BKG 2010.

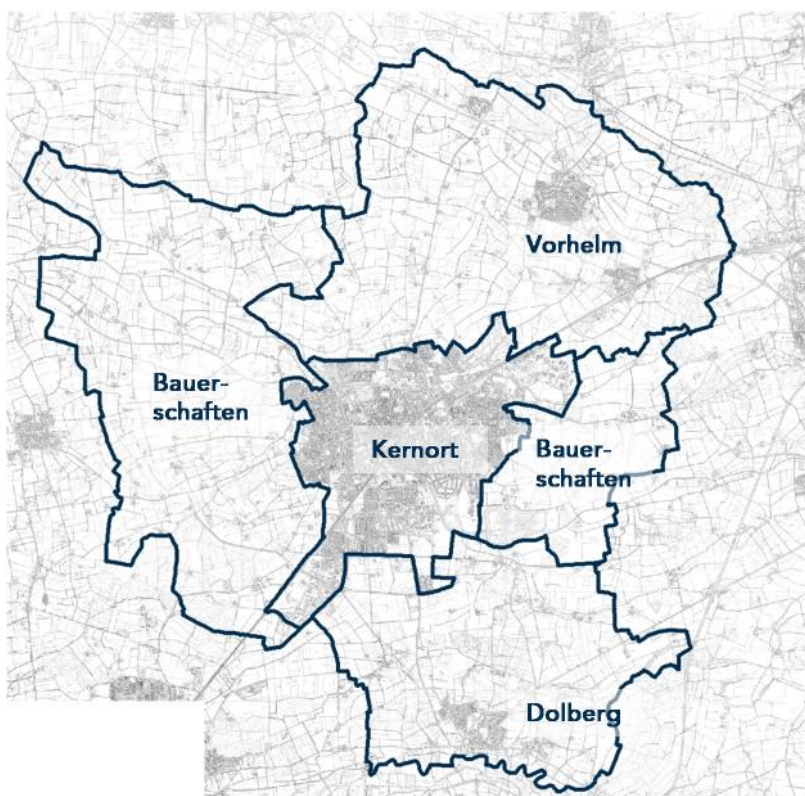
In Ahlen leben derzeit rd. 53.260 Einwohner, welche sich zu rd. 84 % auf den Kernort und zu rd. 7 % bzw. 6 % auf die Ortsteile Vorhelm und Dolberg verteilen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 1: Die Bevölkerungsverteilung in Ahlen

Ortsteile	Einwohnerzahl	Anteil in %
Kernort	44.839	84 %
Vorhelm	3.894	7 %
Dolberg	3.373	6 %
Bauerschaften	1.155	2 %

Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Ahlen, Stand 30.06.2013, nur Hauptwohnsitz; Prozentangaben gerundet.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Ahlen zeichnet sich durch einen kompakten Siedlungskörper mit dem Kernort als dominanten Siedlungsschwerpunkt aus. Von diesem Siedlungsbereich abgesetzt befindet sich im Nordosten Ahlens der Ortsteil Vorhelm sowie im Süden der Ortsteil Dolberg. Zusätzlich gehören noch einige Bauerschaften als kleinste Siedlungsformen zum Stadtgebiet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Siedlungsstruktur Stadt Ahlen


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Ahlen weist keinen direkten Autobahnanschluss auf. Über die durch das Stadtgebiet von Ahlen verlaufende Bundesstraße 58 sind die nächstgelegenen Bundes-Autobahnen A2 und A1 in einer Fahrzeit von rd. 15 bzw. 20 Minuten zu erreichen. Die Bundesautobahnen garantieren eine gute Erreichbarkeit der Oberzentren Münster, Dortmund, Bielefeld und Paderborn. Die Anbindung an die im direkten Umfeld von Ahlen liegenden Grund- bzw. Mittelzentren wird durch die Bundesstraßen B 58 und B 61 gewährleistet. Innerhalb des Stadtgebietes besteht durch die Landstraßen L 547 und L 586 eine direkte Verbindung zwischen den Siedlungsschwerpunkten Ahlen, Dolberg und Vorhelm.

Die Stadt Ahlen ist zudem über einen, im Kernort gelegenen, Bahnhof an das regionale Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

(Stadt + Handel 2015, S. 25 – 26)

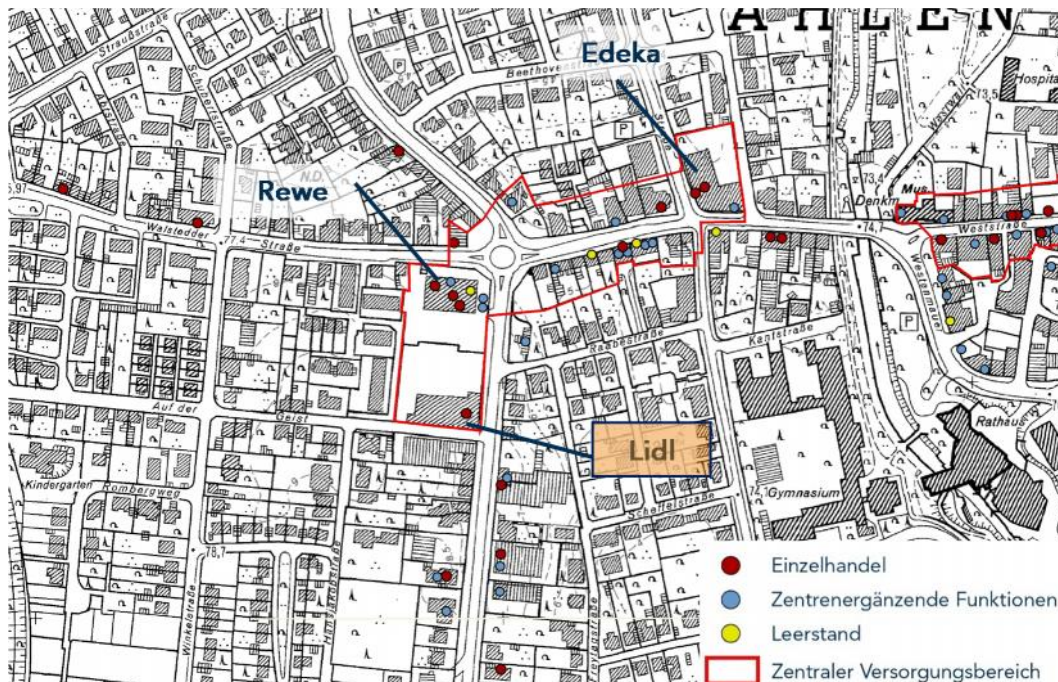
3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort, an welchem der Lidl-Lebensmitteldiscounter erweitert werden soll, befindet sich an der Hammer Straße (L 811), welche eine der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Ahlen in Nord-Süd-Richtung darstellt. Unmittelbar nördlich des Vorhabenstandortes kreuzt die Hammer Straße die Walstedder Straße/Weststraße (L 671), welche in Ost-West-Richtung verläuft und eine direkte Verbindung mit dem Ahlener Innenstadtzentrum und den angrenzenden Siedlungsbereichen ermöglicht. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Stadtbuslinie befinden sich im Bereich der Winkelstraße am südlichen Ende und im Bereich der Weststraße am östlichen Ende des Versorgungsbereiches und stellen eine Anbindung an das ÖPNV-Netz sicher. Damit ist sowohl die Anbindung an den MIV als auch den ÖPNV als sehr gut zu bewerten.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich zentral im westlichen Siedlungskörper des Ortsteils Ahlen und ist sowohl östlich, südlich und westlich von überwiegender Wohnbebauung, mehrheitlich in Form von Einfamilienhäusern in Reihenhausbebauung sowie freistehenden Mehrfamilienhäusern, eingefasst. Nördlich des Vorhabenstandorts schließen direkt die Stellplatzanlagen des Vorhabenbetriebes sowie des gegenüberliegenden Rewe-Vollsortimenters an. Der Vorhabenstandort stellt sich somit als Fachmarktzentrum mit zwei Lebensmittelmärkten in vollständig integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dar.

Zudem liegt der Vorhabenstandort innerhalb des, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Entwurf erstmalig empfohlenen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West. Dieser fasst ab dem Vorhabenstandort die westliche Seite der Hammer Straße, den nördlich gelegenen Kreisverkehr mitsamt der angrenzenden Bebauung sowie die beidseitige Bebauung der Weststraße bis zur Richard-Wagner-Straße und schließt den dort vorhandenen Lebensmittelsupermarkt auf der nördlichen Straßenseite ebenfalls mit ein (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West (Vorhabenstand-ort Lidl)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013 und 09/2013, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Aktuell sind, neben dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter Lidl, ein Rewe-, ein Edeka-Lebensmittelvollsortimenter und zwei Getränkemärkte als strukturprägende Anbieter der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, innerhalb der empfohlenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, zu verorten.⁵ Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte im näheren Standortumfeld ersichtlich, so dass der Vorhabenbetrieb den einzigen Lebensmitteldiscounter im Bereich der westlichen Kernstadt in Ahlen darstellt. Laut dem aktuell in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept wird im Rahmen des Nahversorgungskonzepts empfohlen, die bestehende Nahversorgungsfunktion zu sichern.⁶

Im aktuellen Regionalplan Münsterland⁷ ist der Standort als ASB ausgewiesen, womit grundsätzlich großflächige Einzelhandelsentwicklungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich sind.

⁵ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 105 sowie Bestandserhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 08-09/2013.

⁶ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 126 - 127.

⁷ Vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 12.

4 Vorhabendaten

Aktuell steht die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters Lidl von rd. 900 m² Verkaufsfläche auf 1.070 m² Verkaufsfläche in Rede. Von den geplanten zusätzlichen rd. 170 m² Verkaufsfläche dürften rd. 140 m² auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Das Flächenprogramm des Lebensmittelmarktes stellt sich demnach heute und zukünftig wie folgt dar.

Tabelle 2: Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsgruppe	VKF in m ² - Bestand -	VKF in m ² - nach Erweiterung -	VKF-Änderung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	720	860	140
Drogeriewaren, weitere nahversorgungsrelevante Sortimente	90	110	20
Sonstige Sortimente (überwiegend sog. Aktionswaren)	90	110	20
Gesamt*	900	1.070	+ 170

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet.

*Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Zudem werden die folgenden Faktoren berücksichtigt:

- bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Lidl: rd. 6.400 Euro/m² VKF (Hahn Gruppe 2014; handelsdaten.de);
- ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum (95,1);
- ein insgesamt als ausgeprägt zu bewertendes Wettbewerbsumfeld (vgl. Kap. 5.2)
- die Lage des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West (Kopplungsstandort mit weiteren Einzelhandelsbetrieben, darunter u. a. zwei Lebensmittelvollsortimenter und zwei Getränkemärkte);
- die gute Verkehrslage an einer überörtlichen Verbindungsstraße (Hammer Straße L 811) mit sehr guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt heute eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenproduktivität erzielen kann. Diese wird für den Bestandsbetrieb mit rd. 6.600 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Vorhabens kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 170 m² Verkaufsfläche.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung in dem vorliegenden Maßstab u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächen-dimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Vorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsbereichs durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum und der Dimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung jedoch nicht ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die lineare Fortschreibung der Flächenproduktivität mit 6.600 Euro/m² VKF aus gutachterlicher Sicht als zu ambitioniert zu bewerten.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine geringere Flächenproduktivität von rd. 6.300 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 6.500 Euro/m² VKF angenommen.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,7 – 7,0 Mio. Euro prognostiziert. Rund 5,4 – 5,6 Mio. Euro werden hiervon auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (s. folgende Tabelle).

Es ergeben sich somit für die Varianten nachfolgend dargestellte, sortimentspezifische Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 3: Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsgruppe	Umsatz Bestand in Mio. Euro p. a.	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel	4,8	5,4 – 5,6	+ 0,6 – 0,8
Drogeriewaren, weitere nahversorgungsrelevante Sortimente	0,6	0,7	+ 0,1
Sonstige Sortimente (überwiegend sog. Aktionswaren)	0,6	0,7	+ 0,1
Gesamt*	5,9	6,7 - 7,0	+ 0,8 – 1,0

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der durch die Erweiterung zusätzliche Umsatz beträgt in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,6 – 0,8 Mio. Euro p. a. und in den sonstigen Sortimenten jeweils rd. 0,1 Mio. Euro p. a. Dieser zusätzliche Umsatz entstammt nicht vollständig dem Untersuchungsraum. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, insbesondere angesichts der verkehrsorientierten Lage, zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser umsatzumverteilungsneutrale Vorhabenumsatz wird mit 5 % allerdings für die Berechnungen eher konservativ angenommen. Demnach werden 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe in dem in Kap. 5.1 definierten Untersuchungsraum.

Angesichts des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachses (rd. 40 m² VKF bzw. rd. 0,2 Mio. Euro p. a.) in den sonstigen Sortimenten (Sortimentsgruppe Drogeriewaren und Aktionswarenangebote) ist von städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszugehen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse keine tiefergehende Betrachtung erfahren.

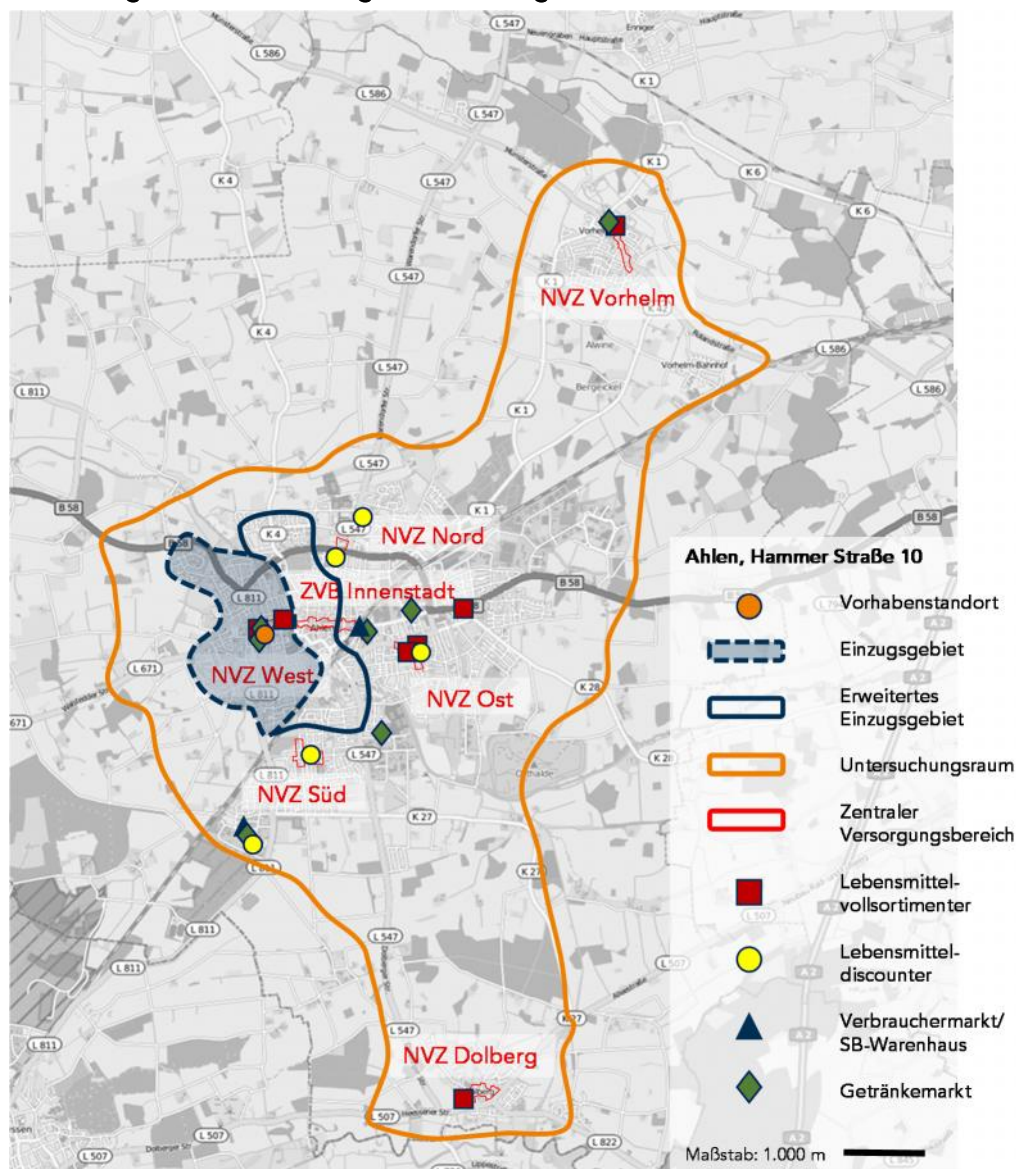
5 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

5.1 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum

Bei der Ableitung des perspektivischen Einzugsgebietes sowie des Untersuchungsraumes wird die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter) sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber, berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Abbildung 4: Untersuchungsraum, Einzugsbereich und Wettbewerber



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Grundsätzlich sind alle strukturprägenden Märkte/Standorte innerhalb des Ahlener Stadtgebietes untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen und werden in die Modellberechnung eingestellt.

Der **Untersuchungsraum** umfasst folglich mit dem Kernort sowie den abgesetzten Ortsteilen Dolberg und Vorhelm das gesamte Stadtgebiet von Ahlen. Das **Einzugsgebiet** des Erweiterungsvorhabens beinhaltet die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts funktional zugeordneten Siedlungsbereiche für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West mit rd. 9.300 Einwohner.⁸ Das darüber hinausgehende **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst insbesondere die süd-westlich gelegenen Siedlungsbereiche, wobei das erweiterte Einzugsgebiet eine Einschränkung durch den im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süd befindlichen, systemgleichen Lebensmitteldiscounter erfährt. Im Osten zählen ebenfalls innerstädtische Siedlungsbereiche sowie im Norden die Wohngebiete rund um die Parkstraße (K 6), unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche der beiden im nördlichen Teil der Kernstadt angesiedelten Lebensmitteldiscounter, zum erweiterten Einzugsgebiet (s. Abbildung 4).

Der, weiter als das Einzugsgebiet gefasste, Untersuchungsraum stellt also sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Einzelhandelsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch diese Einzugsgebietsüberschneidungen ergeben sich für diese Angebotsstandorte konsequenterweise (wenn auch überwiegend geringe) Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die darüber hinausgehenden Gebiete sind bezogen auf einzelne Standorte nicht nachweisbar.

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- ZVB Innenstadtzentrum Ahlen
- ZVB Nahversorgungszentrum Nord, Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion); Süd und West innerhalb des Kernorts
- ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg und Vorhelm in den abgesetzten Ortsteilen

Darüber hinaus bestehen ebenfalls in städtebaulich integrierten Lagen sowie in nicht städtebaulich integrierten Lagen strukturprägende Lebensmittelmärkte, die innerhalb der nachfolgenden Untersuchung zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um insgesamt

⁸ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 37.

zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Lebensmittelvollsortimenter, einen Verbrauchermarkt sowie drei Getränkemärkte. Nicht strukturprägende Angebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden folglich nicht berücksichtigt, so dass sich innerhalb der Verträglichkeitsanalyse die Umsatzumverteilungen auf weniger Betriebe verteilen und so ein städtebaulicher Worst Case Anwendung findet.

5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum aufgezeigt. Als Datengrundlage dient, wie in Kap. 2 erläutert, die aktuelle Bestandserhebung von Stadt + Handel, welche im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durchgeführt worden ist. In der nachfolgenden Tabelle 4 ist die Verkaufsflächenausstattung aller Betriebe mit Angeboten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der strukturprägenden Anbieter außerhalb dieser dargestellt.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Lagebereich	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro p. a.
ZVB Innenstadt Ahlen	4.510	20,1
ZVB Nahversorgungszentrum Nord	530	2,8
ZVB Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)	3.090	13,7
ZVB Nahversorgungszentrum Süd	600	2,6
ZVB Nahversorgungszentrum West*	2.150	9,0
ZVB Nahversorgungszentrum Dol- berg	600	2,6
ZVB Nahversorgungszentrum Vor- helm	1.090	4,8
Einzellagen**	7.600	29,4
Gesamt***	20.160	85,0

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2014; Werte gerundet auf 10 m², bzw. 0,1 Mio. Euro; *ohne Bestandsbetrieb Lidl; **nur strukturprägende Anbieter; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion im direkten Umfeld sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 94,3 (IFH 2015) auf, d. h. sie liegt unter dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100,0). Die Kaufkraft in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird in der folgenden Tabelle für den Untersuchungsraum dargestellt.

Tabelle 5: Kaufkraft Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

	Einwohner	Kaufkraft NuG in Mio. Euro
Funktional zugeordnete Siedlungsbereiche des ZVB Nahversorgungszentrum West (Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens)	9.300	~ 20,2
Stadt Ahlen insgesamt	53.500	~ 112,4

Quelle: Eigene Berechnungen: Einwohnerzahlen entsprechend des Internetauftritts der Stadt Ahlen, Stand: 30.06.2013; Kaufkraftdaten: IFH 2015; Werte gerundet auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen ermittelte Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beträgt rd. 0,46 m² und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m².⁹ Die Zentralitätskennziffer beträgt gemäß Einzelhandelskonzept rd. 104 % und weist somit auf leichte Kaufkraftzuflüsse, insbesondere aus den benachbarten Grundzentren, hin.¹⁰ Diese Ergebnisse spiegeln sich ebenfalls in der, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen durchgeführten, Haushaltsbefragung wider. Dieser zufolge ergibt sich für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel eine vergleichsweise hohe lokale Einkaufsorientierung: so geben rd. 92 % der befragten Haushalte an, diese Sortimentsgruppe überwiegend innerhalb von Ahlen zu kaufen.¹¹

5.3 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Die Analyse der funktionalen Versorgungsbereiche basiert auf der aktuell im Entwurf befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ahlen. Es ist allerdings anzunehmen, dass das aktuell vorliegende Zentrenkonzept keine wesentlichen Anpassungen mehr erfahren wird.

⁹ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 166.

¹⁰ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 166.

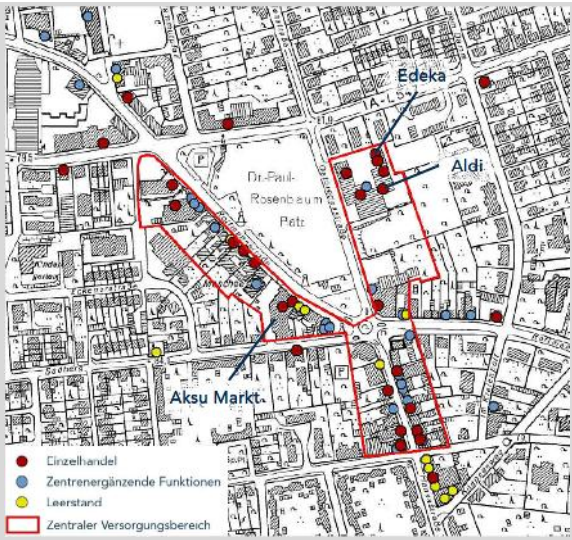
¹¹ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 41.

Tabelle 6: Standortprofil ZVB Innenstadt Ahlen

ZVB Innenstadt Ahlen	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Der ZVB Innenstadt erstreckt sich auf den räumlichen Bereich der Fußgängerzone in der Ost- bzw. Weststraße und nimmt zudem noch Bereiche rund um den Gebrüder-Kerkmann-Platz sowie die Weststraße mit auf.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09/2013)	
Angebotsstruktur	Das umfassende Einzelhandelsangebot generiert sich vor allem aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereich mit Leitsortiment Bekleidung, ergänzt um Angebote der kurz- und langfristigen Bedarfsstufen
Magnetbetriebe NuG	Marktkauf, Marktkauf-Getränkemarkt
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	16 Betriebe/4.510 m ²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über die B 58, L 547 (Dolberger Straße) und L 811 (Hammer Straße); überregional über A 1 und A 2
ÖPNV	Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn sowie das regionale und lokale Busliniennetz
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

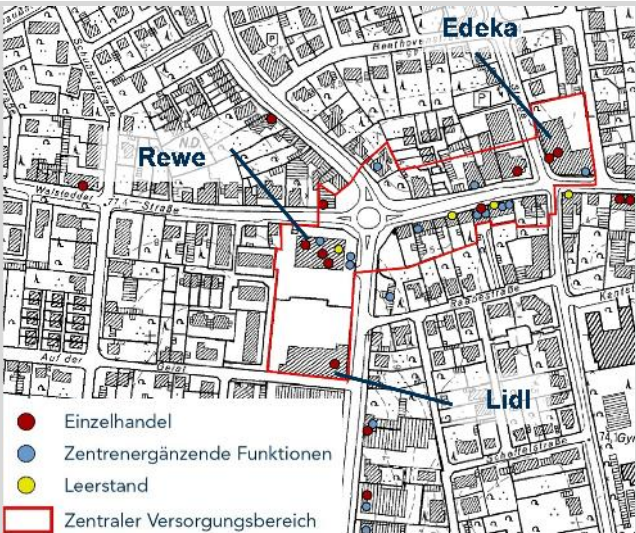
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 88ff.

Tabelle 7: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)

Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich rund um den Dr.-Paul-Rosenbaum-Platz. Das Zentrum umfasst folglich das Fachmarktzentrum an der Ostbredenstraße, die straßenbegleitende Bebauung der Hansastraße bis zum Kreuzungsbereich Wichernstraße/Keplerstraße sowie die Bebauung westlich der Rottmannstraße.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09/2013)	
Angebotsstruktur	Vorwiegend grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches
Magnetbetriebe NuG	Aldi, Edeka, Aksu Markt
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	12 Betriebe/3.100 m ²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über die L 547 an die nördlich verlaufende Umgehungsstraße B 58
ÖPNV	Nähe zum Hauptbahnhof und Anschluss an Netz der Deutschen Bahn; Anschluss an das lokale Busnetz über mehrere Haltestellen
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 99f.

Tabelle 8: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum West

Nahversorgungszentrum West	
Lage	
Ortsteil	Ahlen
Ausdehnung/Straßen	Der Versorgungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke der beiden Lebensmittelmärkte an der Walstedder Straße Ecke Hammer Straße sowie die sich nordöstlich anschließende beidseitige Bebauung entlang der Weststraße bis zur Einmündung Richard-Wagner-Straße/Westfalendamm.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09/2013)	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen vorwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Schwerpunkt NuG
Magnetbetriebe NuG	Vorhabenbetrieb Lidl, Edeka, Rewe
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF*	5 Betriebe/2.200 m ²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über L 671 (Walstedder Straße) und L 811 (Hammer Straße) mit Anbindung an die Umgehungsstraße B 58
ÖPNV	Anschluss an das Busnetz über die Haltestelle Weststraße
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

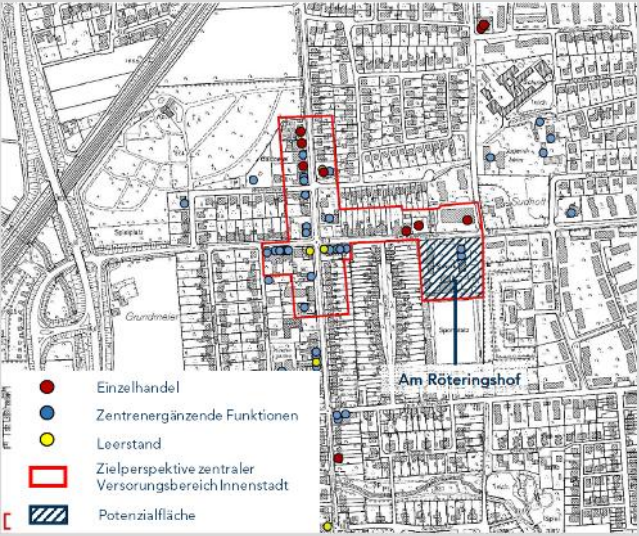
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 104ff. und Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen; *ohne. Vorhabenbetrieb im Bestand.

Tabelle 9: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Nord

Nahversorgungszentrum Nord	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst das Betriebsgelände des Lebensmitteldiscounters Netto, eine angrenzende Potenzialfläche und der Ergänzungsbereich nördlich des Konrad-Adenauer-Rings.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09/2013)	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur ausschließlich in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
Magnetbetriebe NuG	Netto
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	3 Betriebe/530 m²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Unmittelbare Anbindung an L 547 (Warendorfer Straße) und die Umgehungsstraße B 58
ÖPNV	Anschluss an Busnetz über Haltestelle Spillbrink
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	The map shows the spatial layout of the Nahversorgungszentrum Nord. A red outline defines the central supply area, which includes the Netto store and an adjacent potential area (blue hatched). The area is bounded by Warendorfer Straße to the north and Konrad-Adenauer-Ring to the south. A legend identifies symbols for Einzelhandel (red dot), Zentrenergänzende Funktionen (blue dot), Leerstand (yellow dot), Zielperspektive zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (red outline), and Potenzialfläche (blue hatched). Other labels on the map include 'Ergänzungsbereich Warendorfer Straße', 'Konrad-Adenauer-Ring', 'Netto', 'Sportplatz', 'Schule', 'Kirche', 'Parkplatz', 'Spielplatz', 'Friedhof', 'Kreuzschule', 'Kommune', 'Sportplatz', 'Parkplatz', 'Friedhof', 'Kreuzschule', 'Kommune', 'Sportplatz', 'Parkplatz', 'Friedhof', 'Kreuzschule', 'Kommune'.

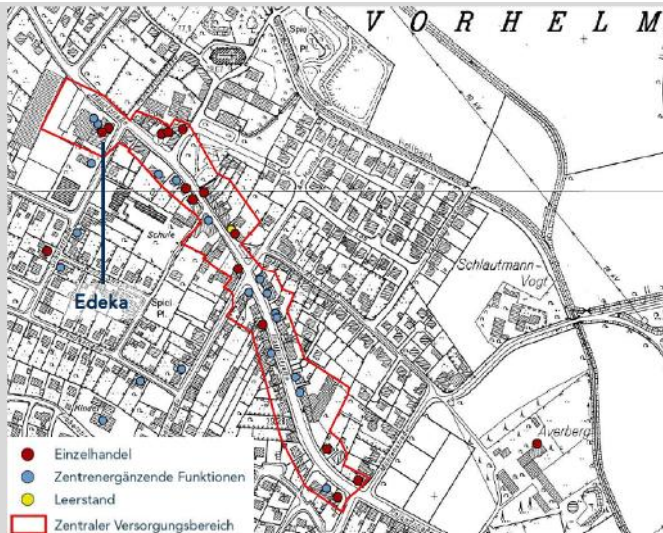
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 108f.

Tabelle 10: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Süd

Nahversorgungszentrum Süd	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch das Ende des straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatzes entlang der Gemmericher Straße begrenzt. In Richtung Osten schließt der zentrale Versorgungsbereich die Flächen bis zum bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Straße Am Rötteringshof ein.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09 2013)	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Schwerpunkt in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
Magnetbetriebe NuG	Penny
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	3 Betriebe/600 m ²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über die Verbindung Am Rötteringshof zur L 811 (Hammer Straße) sowie L 547 (Dolberger Straße)
ÖPNV	Anschluss an Busnetz über Haltestellen Ludgerikirche und Mammutschule
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 116f.

Tabelle 11: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Vorhelm

Nahversorgungszentrum Vorhelm	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich beidseitig der Hauptstraße, von der Einmündung Enniger Straße im Nordwesten bis zur Einmündung Mühlenstraße im Südosten. Im Norden wird der Bereich durch das Betriebsgelände des Edekas, im Süden durch die Kreuzung Hauptstraße/Mühlenstraße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09/2013)	
Angebotsstruktur	Angebotsstruktur vorwiegend auf die Versorgung des Bevölkerung des Ortsteils Vorhelm im kurzfristigen Bedarf ausgerichtet
Magnetbetriebe NuG	Edeka
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	5 Betriebe/1.090 m ²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über L 586 (Münsterstraße) und L 547 (Wareндorfer Straße)
ÖPNV	Anschluss über Haltestelle Pankratius-Kirche
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 90ff.

Tabelle 12: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg

Nahversorgungszentrum Dolberg	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über die beidseitige Bebauung der Lambertistraße, der Twieluchtstraße und Bummelke und schließt zudem den zentralen Kirchplatz mit ein. Die südliche Abgrenzung folgt dem Verlauf der Alleestraße.
Einzelhandelsstruktur (Einzelhandelsbestandserhebung 09/2013)	
Angebotsstruktur	Angebotsstruktur vorwiegend auf die Versorgung des Bevölkerung des Ortsteils Dolberg im kurzfristigen Bedarf ausgerichtet.
Magnetbetriebe NuG	Rewe
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	5 Betriebe/1.090 m²
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anschluss über L 547 (Dolberger Straße) und B 61 (Heessener Straße)
ÖPNV	Anschluss über Haltestelle Dolberg Mitte und Lambertischule
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 94ff. und Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2013; Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

5.4 Zwischenfazit

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum stellt sich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) als unterdurchschnittlich dar (94,3 vgl. IFH 2015).
- Im Untersuchungsraum sind derzeit insgesamt 14 strukturprägende Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.980 m² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel verortet. Darüber hinaus bestehen Angebote durch Lebensmittelfachgeschäfte. Die Zentralitätskennziffer von rd. 104 % weist zudem auf leichte Kaufkraftzuflüsse, aus Siedlungsbereichen außerhalb der Stadt Ahlen, hin. Diese Ergebnisse werden durch die, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durchgeführten, Haushaltsbefragung gestützt.
- Die Ausstattungskennziffern in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigen, dass sich die quantitative Ausstattung in der Stadt Ahlen mit 0,46 m² Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,4 m² je EW) leicht überdurchschnittlich darstellt.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabenbetriebs umfasst die, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West funktional zugeordneten Siedlungsbereiche mit rd. 9.300 EW.
- Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum West. Neben dem Vorhabenbetrieb befinden sich zwei Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Getränkemärkte innerhalb der empfohlenen Abgrenzung. Der Vorhabenbetrieb leistet folglich aktuell einen wichtigen qualitativen Beitrag zur Abrundung des Betriebstypenmixes im westlichen Bereich der Ahlener Kernstadt.
- Die Erweiterung des einzigen Lebensmitteldiscounters innerhalb des westlichen Teils der Ahlener Kernstadt auf eine aktuell marktgängige Verkaufsflächengröße leistet ebenso einen ersichtlichen Beitrag zur quantitativen Weiterentwicklung im Bereich der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel des zentralen Versorgungsbereiches West.

In der folgenden Untersuchung geht es darum, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens aufzuzeigen, welche sich nicht zuletzt durch die Einordnung des Vorhabens in die Ziele und räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Einzelhandelskonzepts (Stadt + Handel 2015) ergibt. Des Weiteren wird eine Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) vorgenommen.

6 Einordnung und Bewertung des Vorhabens - Verträglichkeitsanalyse

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens in das aktuell in der Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen (Stadt + Handel 2015), die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

6.1 Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen im Entwurf (Stadt + Handel 2015)

Allgemeine Entwicklungsleitlinien

Das Einzelhandelskonzept im Entwurf benennt zunächst übergeordnete allgemeingültige Entwicklungsleitlinien:

Abbildung 5: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Ahlen



Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 82; orange umrandet und blaue Schrift: bereits im bestehenden Einzelhandelskonzept vorgegebene Zielstellungen, die jedoch künftig eine erhöhte Priorität erfahren sollen; orange umrandet und orange Schriftfarbe: neue Zielstellung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

→ Ersichtlich ist, dass durch das in Rede stehende Vorhaben keine der übergeordneten Entwicklungszielstellungen konterkariert wird. Vielmehr trägt die Erweiterung des einzigen Lebensmitteldiscounters im westlichen Teil der Ahlener Kernstadt zu einer Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen bei.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts für das Nahversorgungszentrum West

Innerhalb des Zentrenkonzepts werden die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums West empfohlen:

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Westen des Kernorts mit rd. 9.300 EW.

(Stadt + Handel 2015, S. 106 und 173).

Unabhängig von der bestehenden und/oder geplanten Wettbewerbssituation im Standortumfeld bietet die Ermittlung der sog. Kaufkraftabschöpfung in den zugeordneten Siedlungsbereichen einen geeigneten Indikator, um die Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes zu überprüfen. Diese ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der zugeordneten Siedlungsbereiche nicht deutlich überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.¹² Die Herleitung der Umsatzprognose des Vorhabens wurde in Kapitel 4 vorgenommen. In der nachfolgenden Tabelle werden die funktional durch das Einzelhandelskonzept zugeordneten Siedlungsbereiche (mit rd. 9.300 Einwohnern) bei der folgenden Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie die rechnerische Kaufkraftabschöpfung berücksichtigt.¹³

Tabelle 13: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens

Funktional zugeordnete Siedlungsbereiche (rd. 9.300 Einwohner)	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
Kaufkraft	20,2 Mio. Euro p. a.
Umsatzprognose	5,4 - 5,6 Mio. Euro p. a.
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Erweiterungsvorhabens	27 - 28 %

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel 2014 auf Basis IFH 2015 und Stadt + Handel 2015, S. 106 und 173; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet.

¹² Vergleiche u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

¹³ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 106.

Das Erweiterungsvorhaben schöpft folglich rechnerisch zwischen rd. 27 und 28 % der untersuchungsrelevanten Kaufkraft aus den dem ZVB Nahversorgungszentrum West zugeordneten Siedlungsbereichen ab, was den Richtwert von 35 % nicht übersteigt, womit dem Erweiterungsvorhaben in seiner Dimensionierung eine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden kann.

→ Durch das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben wird der Lebensmitteldiscounter seine Verkaufsfläche auf eine aktuell marktgängige Ausstattung vergrößern können. Damit dient die Erweiterung auch der Bestandssicherung des einzigen Lebensmittel-discounters in der westlichen Kernstadt von Ahlen und folglich damit auch der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt. Zudem ist ersichtlich, dass das Vorhaben vorwiegend auf die Nahversorgung der westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt ausgerichtet sein wird.

Ansiedlungsleitsätze:

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze werden die übergeordneten Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der übergeordneten Entwicklungsziele untereinander. Hinsichtlich des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens ist der Ansiedlungsleitsatz II zu beachten:

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

(Stadt + Handel 2015, S. 205)

→ Der Standort des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, so dass sich das Vorhaben als kongruent zu den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts darstellt.

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist anzunehmen, dass es hinsichtlich der dargestellten Empfehlungen und Zielvorgaben zu keinen nennenswerten Veränderungen kommen wird.

→ Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Einzelhandelskonzepts. Aufbauend auf die derzeitige Konzeptionsphase der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts stellt sich das Planvorhaben auch zu diesem als kongruent dar.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Diese dürfte allerdings aufgrund des bereits weitläufig abgegrenzten Untersuchungsraums eher gering ausfallen. Daher wird eine Umsatzherkunft von 5 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz“) angenommen. Vor diesem Hintergrund wird zusammenfassend die städtebauliche Bedeutung der von dem Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt und bewertet.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 14: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel

Lagebereiche	Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in %
ZVB Innenstadt	20,1	0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum West**	9,0	0,1 - 0,2	1 - 2
ZVB Nahversorgungszentrum Ost mit Stadtteilversorgungsfunktion	13,7	~ 0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum Nord	2,8	~ 0,1	2 - 3
ZVB Nahversorgungszentrum Süd	2,6	~ 0,1	~ 2
ZVB Nahversorgungszentrum Vorhelm	4,8	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg	2,6	*	*
Einzellagen (städtebaulich integriert, nicht städtebaulich integriert)***	29,4	~ 0,2	~1%
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		~ 0,1	-
Gesamt****	85,0	0,6 - 0,8	~ 1-

Quelle: Eigene Berechnung; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 0,1 Mio. Euro; *empirisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilung (< 0,05 Mio. Euro p.a.); **ohne Bestandsbetrieb Lidl; ***nur strukturprägende Lebensmittelmärkte; ****Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Von der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters an dem in Rede stehenden Planstandort geht eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 0,8 – 1,0 Mio. Euro p. a., davon rd. 0,6 – 0,8 Mio. Euro p. a. zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel), aus.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kommt es zu Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro p. a., was einer relativen Größe von rd. 1 % entspricht. Die Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere den hier angesiedelten Verbrauchermarkt Marktkauf sowie eine hohe Anzahl an weiteren kleinteiligen Anbietern bzw. Randsortimentsangeboten. Damit verteilt sich der vergleichsweise geringe absolute Wert auf eine Vielzahl von Einzelbetrieben, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von dem

Erweiterungsvorhaben ausgehen. Auch in Bezug auf den Verbrauchermarkt begründeten die monetären Auswirkungen keinesfalls eine Betriebsschließung, so dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich West

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West kommt es zu Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro p. a.; relativ ergeben sich damit Kaufkraftumverteilungen von rd. 1 – 2 %. Die Umsatzumverteilungen gehen insbesondere auf die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort zurück und betreffen vorwiegend die beiden Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Rewe. Der Rewe stellt sich hinsichtlich seiner aktuellen Verkaufsflächenausstattung sowie des Außenauftritts als markadäquat dar, während der Edeka eine als unterdurchschnittlich zu bewertende Verkaufsflächenausstattung sowie eine vergleichsweise geringe Stellplatzausstattung aufweist. Selbst im Worst Case wird allerdings jeweils eine Höhe von maximal deutlich unter 0,1 Mio. Euro Umsatzumverteilung je bestehenden Lebensmittelmarkt erreicht, so dass diese Umsatzverteilung keine Betriebsaufgaben nach sich ziehen werden. Es sind somit keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB West oder dessen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass es im Zuge der Verkaufsflächenenerweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters zu einer leichten Attraktivierung des Lagebereiches kommt von dem die Lebensmittelvollsortimenter ggf. profitieren können.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion) beträgt die Umsatzumverteilung absolut eine Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro p. a., was einem prozentualen Anteil von rd. 1 % entspricht. Das Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion) zeichnet sich durch ein umfassendes Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel aus und verfügt über insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Dabei handelt es sich um einen vollsortimentierten Anbieter sowie einen Lebensmitteldiscounter in einem Fachmarkzentrum an der Ostbreidenstrasse sowie einen weiteren Vollsortimenter mit spezialisiertem Angebot an der Rottmannstraße. Die beiden Lebensmittelanbieter innerhalb des Fachmarkzentrums stellen sich als aktuell vollumfänglich marktgängig ausgestattet dar. Die Umsatzumverteilungen betreffen vorwiegend diese beiden Betriebe, wobei insbesondere der systemgleiche Wettbewerber Aldi betroffen ist. Dabei begründen die Werte in ihrer jeweiligen Höhe allerdings, insbesondere vor dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Entfernung zum Vorhabenstandort, keinesfalls negative städtebauliche Auswirkungen oder eine Einschränkung dessen Entwicklungsmöglichkeiten.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West kommt es zu Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro p. a.; relativ ergeben sich damit

Kaufkraftumverteilungen von rd. 2 – 3 %, womit der relativ höchste Wert festzustellen ist. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind aktuell lediglich drei Einzelhandelsbetriebe, in Form eines Lebensmitteldiscounters sowie zweier Komplementärnutzungen im baulichen Zusammenhang, ansässig. Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen somit vorwiegend den systemgleichen Wettbewerber Netto, erreichen allerdings keine Höhe, die eine Betriebsaufgabe begründet oder die Entwicklungsmöglichkeit des zentralen Versorgungsbereiches einschränken könnte.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Süd

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süd erreichen die Umsatzumverteilungen eine Höhe von rd. 0,1 Mio. Euro p. a., was einem Anteil von rd. 2 % entspricht. Davon betroffen ist vorwiegend der systemgleiche Wettbewerber Penny an der Straße Am Roeteringshof. Dieser ist aktuell, insbesondere aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung, als nicht vollumfänglich markadäquat zu bewerten. Aufgrund der Entfernung von rd. 4 km und den sich damit geringfügig überschneidenden Einzugsbereichen, erreichen die Umsatzumverteilungen allerdings keine Höhen, welche eine Standortaufgabe des Lebensmitteldiscounters annehmen lässt oder aber die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches einschränken.

Auswirkungen auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in den Einzellagen

In den städtebaulich integrierten Lagen sowie den nicht städtebaulich integrierten Lagen (Einzellagen) betreffen die Umsatzumverteilungen insbesondere den systemgleichen Wettbewerber Lidl im Norden der Kernstadt. Diese erreichen allerdings, auch unter Berücksichtigung der Entfernung von rd. 3,0 km zum Vorhabenstandort sowie den damit sich geringfügig überschneidenden Einzugsbereichen keinesfalls Größen, welche negative städtebauliche Auswirkungen auf das Nahversorgungsangebot bedingen. Nachgeordnet sind von dem Erweiterungsvorhaben der Verbrauchermarkt Kaufland und der Lebensmitteldiscounter Aldi im Gewerbegebiet Kleiwellenfeld in nicht städtebaulich integrierter Lage sowie betroffen. Damit findet eine Rückbindung von Kaufkraft aus den städtebaulich nicht integrierten Lagen in zentrale Versorgungsbereiche statt. Insgesamt wird das in Rede stehende Vorhaben zu Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 1 % in den Einzellagen führen, womit keinesfalls negative städtebauliche Auswirkungen zu begründen sind. In der Summe wird eine Umverteilung von rd. 0,2 Mio. Euro p. a., so dass auf diesen Lagebereich der höchste monetäre Wert entfällt. Diesem steht allerdings auch der höchste lagebezogene Umsatz gegenüber. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Ahlen sind aufgrund des Erweiterungsvorhabens folglich nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Vorhelm und Dolberg

Die zentralen Versorgungsbereiche in den beiden abgesetzten Ortsteilen Dolberg und Vorhelm verfügen über jeweils einen Lebensmittelvollsortimenter. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Entfernung zum Vorhabenstandort und den Einzugsbereichen der

Versorgungszentren, welche vorwiegend auf die jeweiligen Ortsteile und zugehörigen Siedlungsbereiche ausgerichtet sind, lassen sich hier ebenfalls keine empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen feststellen.

→ Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum in der Stadt Ahlen sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten somit nicht zu erwarten. Ebenso ist aus fachgutachterlicher Sicht keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu begründen.

6.3 Landesplanerische Einordnung

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW enthält folgende im Hinblick auf das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze.

„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 12.).

„2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Das Vorhaben verfügt sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum West.

„3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

(LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

→ Die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen des Vorhabens (s. Kapitel 6.2) belegt, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zusammenfassende Darstellung

Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben somit eine vollständige Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Lidl GmbH & Co. KG plant eine Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Ahlen, Hammer Straße 10 von 900 m² auf rd. 1.100 m² Verkaufsfläche. Der Betrieb überschreitet die Grenze der Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche und > 1.200 m² Geschossfläche), so dass mehr als unwesentliche Auswirkungen von dem Planvorhaben zu erwarten sind.

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines Bereiches mit einer hohen Nahversorgungsfunktion für den Ahlemer Westen und stellt den einzigen Lebensmitteldiscounter in der westlichen Kernstadt dar. Der Standortbereich soll gemäß derzeit fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept im Zusammenspiel mit zwei Vollsortimentern (Rewe und Edeka) und weiteren nahversorgungsrelevanten Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Ein entsprechender politischer Beschluss steht aktuell allerdings noch aus, eine signifikante Änderung der wesentlichen konzeptionellen Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist allerdings aktuell nicht zu erwarten.

Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen – im Entwurf (Stadt + Handel 2015)

- Durch das in Rede stehende Erweiterungsvorhaben wird der Lebensmitteldiscounter seine Verkaufsfläche auf eine aktuell marktgängige Ausstattung vergrößern können. Damit dient die Erweiterung auch der Bestandssicherung des einzigen Lebensmitteldiscounters in der westlichen Kernstadt von Ahlen und folglich damit auch der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt.
- Der Standort des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, so dass sich das Vorhaben als kongruent zu den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts darstellt.
- Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder der zentralen Versorgungsbereiche im dargestellten Untersuchungsraum sind entsprechend des Kap. 6.2 nicht zu erwarten.
- Das Erweiterungsvorhaben gestaltet sich somit als vollumfänglich kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen. Zudem belegt die Prüfung der Kaufkraftabschöpfung des erweiterten Vorhabens in den dem zentralen Versorgungsbereich West funktional zugeordneten Siedlungsbereichen für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel eine überwiegende Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

- Als Untersuchungsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Ahlen berücksichtigt worden.
- Von dem Erweiterungsvorhaben werden aus fachgutachterlicher Sicht keine Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, welche städtebaulich negative Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen, in zentralen Versorgungsbereichen oder Einzellagen oder den Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen begründen. Die höchste absolute Umsatzumverteilung wird mit rd. 0,2 Mio. Euro in den Einzellagen erreicht, welche allerdings auch den absolut höchsten Umsatz in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel aufweisen. Die höchsten relativen Umsatzumverteilungen entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord mit rd. 2 - 3 %, was in der Summe allerdings nur rd. 0,1 Mio. Euro entspricht.

Kongruenz zu den landesplanerischen Normen (LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

- Insgesamt kann dem Erweiterungsvorhaben eine vollumfängliche Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen – im Entwurf sowie zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Ahlens in der Region	6
Abbildung 2:	Siedlungsstruktur Stadt Ahlen	7
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West (Vorhabenstandort Lidl)	9
Abbildung 4:	Untersuchungsraum, Einzugsbereich und Wettbewerber	13
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Ahlen	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Bevölkerungsverteilung in Ahlen	7
Tabelle 2:	Flächenprogramm des Vorhabens (Bestand und Erweiterung)	10
Tabelle 3:	Umsatzprognose für das Vorhaben in Spannweiten (Bestand und Erweiterung)	12
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	15
Tabelle 5:	Kaufkraft Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	16
Tabelle 6:	Standortprofil ZVB Innenstadt Ahlen	17
Tabelle 7:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)	18
Tabelle 8:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum West	19
Tabelle 9:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Nord	20
Tabelle 10:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Süd	21
Tabelle 11:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Vorhelm	22
Tabelle 12:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg	23
Tabelle 13:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Erweiterungsvorhabens	26
Tabelle 14:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel	29

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Hahn Gruppe (2015): Retail Real Estate Report Germany, Bergisch Gladbach.

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

Stadt + Handel (2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahlen – im Entwurf. Dortmund.

Sonstige Quellen

Statista GmbH (EHI handelsdaten.de)

Factbook Einzelhandel

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel