

**Verträglichkeitsanalyse für die geplante
Erweiterung und Umstrukturierung
eines REWE-Marktes
in Ahlen, Hammer Straße 8
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc., Mathias Tetzlaff

Dortmund, 12. Mai 2016

Im Auftrag von:

REWE DORTMUND Vertriebsgesellschaft mbH
Asselner Hellweg 1-3
44309 Dortmund

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	7
3.1 Stadt Ahlen	7
3.2 Vorhabenstandort	9
4 Vorhabendaten	11
5 Markt- und Standortanalyse	15
5.1 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum	15
5.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen	17
5.3 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
5.4 Zwischenfazit	27
6 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens - Verträglichkeitsanalyse	28
6.1 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen (Stadt + Handel 2015)	28
6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	31
6.2.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung	31
6.2.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung	32
6.3 Landesplanerische Einordnung	35
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	37
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literatur und sonstige Quellen	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

REWE plant die Erweiterung und Umstrukturierung des Lebensmittelmarktes in Ahlen an der Hammer Straße 8 mit aktuell 1.285 m² (inkl. separaten Getränkemarkt und Bäcker mit 25 m²) auf 1.385 m² (inkl. Bäcker mit 25 m²) Gesamtverkaufsfläche (GVKF). Im Zuge der Erweiterung wird der bisher separat betriebene Getränkemarkt in den Supermarkt integriert. Der geplante REWE-Markt überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen gegeben ist.

Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches NVZ West. Die grundsätzliche Standorteignung wird im Zuge des aktuellen Einzelhandelskonzeptes für Ahlen als positiv bewertet (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 106).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Im Fokus der Analyse steht die Untersuchung der Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Ahlen.

Vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitisch grundsätzlich gewichtigen Funktion des REWE-Marktes soll das Planvorhaben positiv planerisch begleitet werden. Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Ahlen;

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen;

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (insb. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Die Stadt Ahlen hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2013 die Einzelhandelsbestandsdaten aktualisiert. Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel im Jahr 2016 eine Aktualisierung der Verkaufsflächen durchgeführt. Die Überprüfung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Ahlemer Liste“, vgl. Stadt + Handel 2015, S. 144)¹ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Ahlen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund der nennenswerten Veränderungen der Angebotsstrukturen zu den Angaben im Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen 2015 (EHK Ahlen 2015) ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

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

Umgang mit der Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung 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 ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

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

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.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und 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 basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁴ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, 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 Planvorhaben.

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).

⁴ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum 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 realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

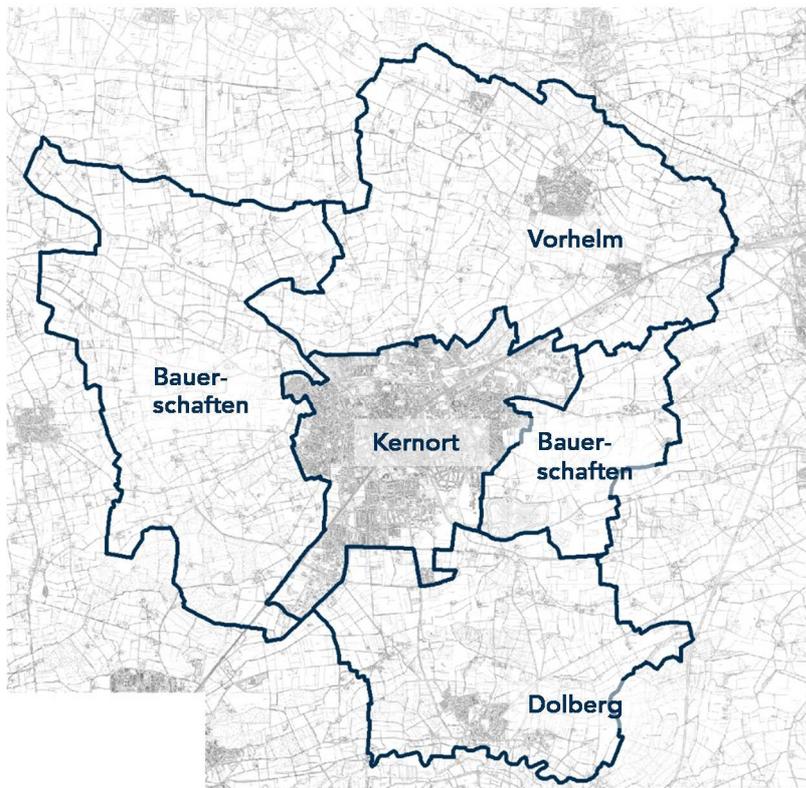
Tabelle 1: Einwohnerzahlen der Stadt Ahlen nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohnerzahl	Bevölkerungsanteil
Innenstadt	44.933	84 %
Vorhelm	3.931	7 %
Dolberg	3.561	7 %
Bauernschaften	1.201	2 %
Gesamt	53.626	100 %

Quelle: Stadt Ahlen – Bevölkerungsdaten (Stand 31.12.2015).

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 (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Siedlungsstruktur Stadt Ahlen



Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 25.

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)

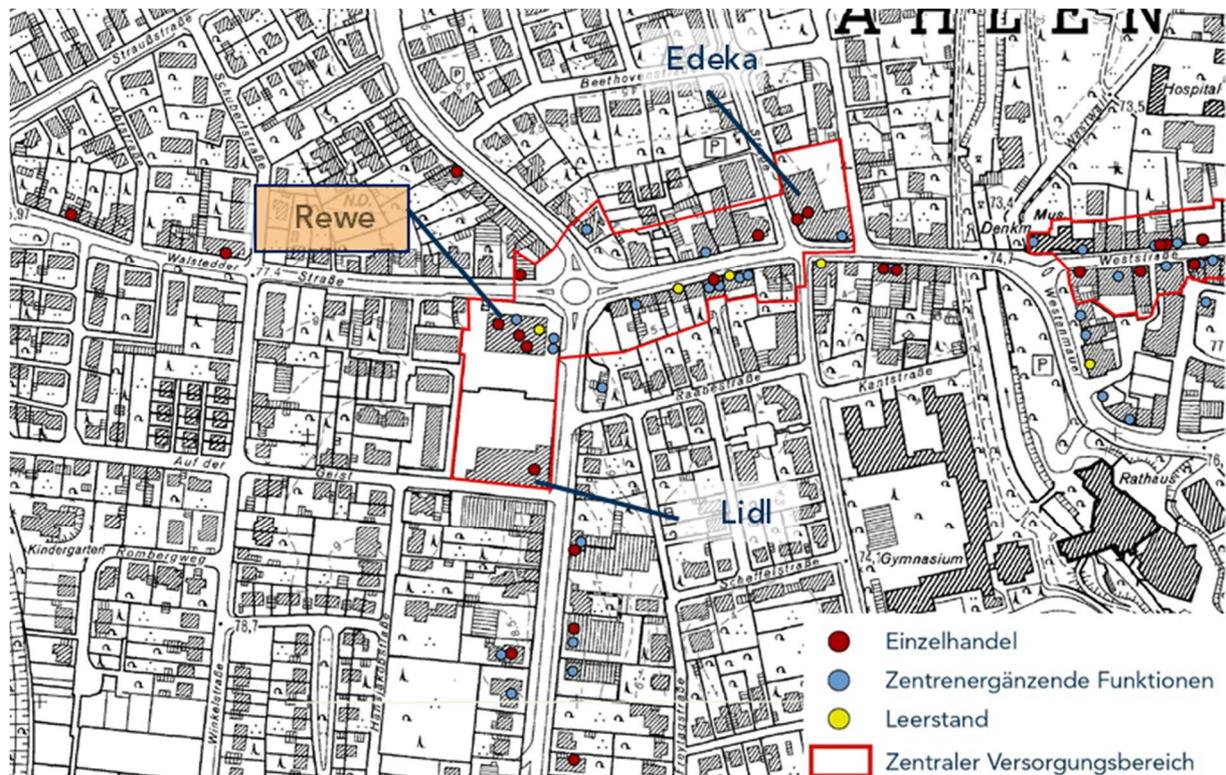
3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Hammer Straße (L 811) innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum West. Die Zufahrt zum Markt ist ebenfalls über die Hammer Straße gegeben. Der in Rede stehende Vorhabenstandort befindet sich zentral im westlichen Siedlungskörper des Ortsteils Ahlen und ist sowohl östlich, südlich und westlich überwiegend von Wohnbebauung, mehrheitlich in Form von Einfamilienhäusern in Reihenhausbebauung sowie freistehenden Mehrfamilienhäusern, eingefasst. Südlich des Vorhabenstandorts schließen die Stellplatzanlagen des Vorhabenbetriebes sowie der gegenüberliegende Lebensmitteldiscounter Lidl an. Der Vorhabenstandort stellt sich somit als Fachmarktzentrum mit zwei Lebensmittelmärkten in vollständig integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dar. Südlich des Vorhabenstandortes, aber außerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches, befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kik).

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind der unmittelbar gegenüberliegende Lebensmitteldiscounter Lidl und der Lebensmittelvollsortimenter Edeka in rd. 200 m östlicher Entfernung. Diese beiden Betriebe befinden sich ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich NVZ West.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Hammer Straße (L 811) gegeben, 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 Ahlemer Innenstadtzentrum und den angrenzenden Siedlungsbereichen ermöglicht. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Stadtbuslinie befinden sich an der Weststraße auf Höhe des Edeka-Marktes (rd. 200 m östliche Entfernung) und an der Walstedder Straße in rd. 200 m westlicher Entfernung. Damit ist sowohl die Anbindung an den MIV als auch den ÖPNV als sehr gut zu bewerten.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West (Vorhabenstandort REWE)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013 und Aktualisierung 2016, Kartengrundlage: Stadt Ahlen.

Das Nahversorgungszentrum West stellt den westlichsten zentralen Versorgungsbereich in Ahlen dar. Die Fahrdistanz vom Vorhabenstandort zur westlichen Abgrenzung des Innenstadtzentrums beträgt rd. 400 m. Im Innenstadtzentrum ist aktuell (nach der Marktkaufgabe Marktkaufs) kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, wodurch der vorhabenrelevante REWE-Markt zusammen mit dem Edeka-Markt im westlichen Stadtgebiet die einzigen und nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter darstellen.

Laut Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen wird im Rahmen des Nahversorgungskonzepts empfohlen, die bestehende Nahversorgungsfunktion zu sichern.⁵

Im aktuellen Regionalplan Münsterland⁶ ist der Standort als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen, womit grundsätzlich großflächige Einzelhandelsentwicklungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich sind.

⁵ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 105 - 107.

⁶ Vgl. Regionalplan Münsterland 2014, zeichnerische Darstellung Blatt 12.

4 Vorhabendaten

Aktuell steht die Erweiterung und Umstrukturierung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters REWE von 1.285 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Getränkemarkt und Bäcker) auf 1.385 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Bäcker) in Rede. Im Zuge der Erweiterung und Umstrukturierung wird der aktuell räumlich getrennte REWE-Getränkemarkt in den Hauptmarkt integriert. Von den geplanten zusätzlichen 100 m² Verkaufsfläche dürften 80 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 Planvorhabens (Bestand und Erweiterung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil In %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
REWE-Markt (Bestand: 1.260 m² GVKF inkl. Getränkemarkt; Planung: 1.360 m² GVKF)				
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.008	1.088	+ 80
Drogeriewaren	10	126	136	+ 10
sonstige Sortimente	10	126	136	+ 10
Bäcker (25 m² GVKF)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	25	25	-
Gesamt*	-	1.285	1.385	+ 100

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 für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Lebensmittelvollsortimenters REWE beträgt rd. 3.840 Euro/m² VKF pro Jahr⁷.
- Ein im Zuge der Marktkauf-Aufgabe hohes Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Ahlen, welches z. T. durch die Lebensmittelvollsortimenter gebunden werden kann.

⁷ Diesem Wert liegt eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² zu Grunde (Hahn Retail Estate Report 2015/2016).

- Der Vorhabenstandort profitiert von seiner Lage an den Hauptverkehrsstraßen in der westlichen Ahlener Kernstadt (Hammer Straße, Walstedder Straße) sowie seiner guten Sichtbarkeit. Der Vorhabenstandort erfährt aufgrund der Lage im Nahversorgungszentrum West eine gute Kopplungswirkung mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (darunter der gegenüberliegende Lidl-Markt).
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 94; vgl. IFH 2015).
- Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben/Umstrukturierungsvorhaben).

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. 4.100 Euro/m² VKF angenommen.

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und Umstrukturierung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 100 m² Verkaufsfläche sowie der Umstrukturierung durch Integration des aktuell räumlich getrennten Getränkemarktes und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität, der erweiterten Verkaufsfläche und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Durch die Umstrukturierung wird die räumlich getrennte Situation zwischen dem Hauptmarkt und dem Getränkemarkt aufgelöst. Somit wird eine deutlich höhere Attraktivität des Betriebes erreicht, da keine separaten Einkaufsvorgänge mehr nötig sind. Im Zuge der Umstrukturierung wird es in der Regel auch zu einer leichten Erhöhung der Sortimentsbreite- bzw. -tiefe kommen.
- Die den modernen Anforderungen an einen Supermarkt entsprechenden Umstrukturierungsmaßnahmen werden folglich zu einer höheren Leistungsfähigkeit des Planvorhabens führen, wodurch eine höhere Flächenproduktivität zu erwarten ist. Dies gilt insb. da in den Markt integrierte Getränkeflächen eine höhere Leistungsfähigkeit als separate Getränkemarkte besitzen. Getränke werden oftmals im Zuge des Versorgungseinkaufs oder als Mitnahmeartikel mitbezogen.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters zu einer Modernisierung und Optimierung des Planvorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich des Planvorhabens 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.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach der Erweiterung und Umstrukturierung eine höhere Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 4.500 Euro/m² VKF angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erhöhte Flächenproduktivität insb. durch die Umstrukturierung induziert wird.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case). Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,1 - 6,4 Mio. Euro prognostiziert (inkl. Bäcker). Rund 5,0 - 5,2 Mio. Euro werden hiervon auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen (inkl. Bäcker) (s. folgende Tabelle).

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

Tabelle 3: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
REWE-Markt (Bestand: 1.260 m ² GVKF inkl. Getränkemarkt; Planung: 1.360 m ² GVKF)					
Nahrungs- und Genussmittel	4.100	~ 4,1	4.300	4,7 - 4,9	0,5 - 0,8
Drogeriewaren		~ 0,5		~ 0,6	~ 0,1
Sonstige Sortimente		~ 0,5	4.500	~ 0,6	~ 0,1
Gesamt REWE *		~ 5,2		5,9 - 6,1	0,7 - 1,0

Fortsetzung Tabelle 3

Bäcker (25 m ² GVKF)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	~ 0,3	-	~ 0,3	-
Gesamtvorhaben *	-	~ 5,4	-	6,1 - 6,4	0,7 - 1,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn 2015;
 Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der durch die Erweiterung und Umstrukturierung zusätzliche Umsatz beträgt in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 0,5 - 0,8 Mio. Euro p. a. und im Drogeriewarensortiment sowie in den sonstigen Sortimenten jeweils rd. 0,1 Mio. Euro p. a. Dieser Mehrumsatz 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. 20 m² VKF bzw. rd. 0,2 Mio. Euro p. a.) in den weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstigen Sortimenten ist von städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen nicht auszugehen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

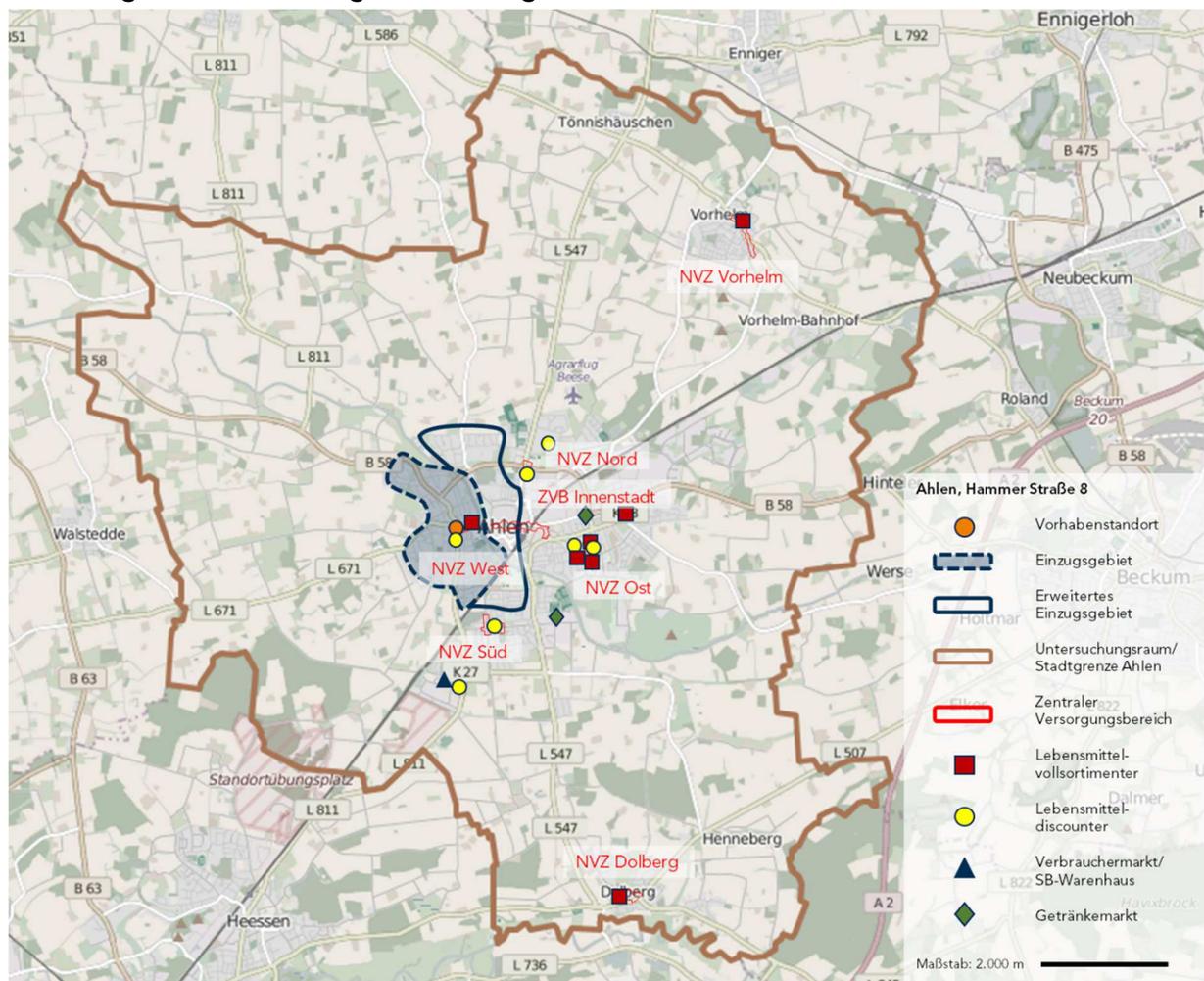
5 Markt- und Standortanalyse

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

5.1 Einzugsgebiet/Untersuchungsraum

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

Abbildung 4: Untersuchungsraum, Einzugsbereich und Wettbewerber



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 2013 und Aktualisierung 2016; 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 Planvorhabens beinhaltet die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts funktional zugeordneten Siedlungsbereiche für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West mit rd. 9.400 Einwohner.⁸ Das darüber hinausgehende **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst insbesondere die weiter südöstlich, östlich und nördlich gelegenen Siedlungsbereiche, wobei das erweiterte Einzugsgebiet eine Einschränkung durch den im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West befindlichen, systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter Edeka erfährt (s. Abbildung 4). Weiterhin stellt der Angebotsstrake Fachmarktstandort (Nahversorgungszentrum Ost) und die städtebauliche Zäsur durch den Gleiskörper einen limitierenden Faktor dar. Die beiden Lebensmitteldiscounter im nördlichen Bereich vom Vorhabenstandort schränken eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets in diese Richtung ein.

Der, weiter als das Einzugsgebiet gefasste, Untersuchungsraum stellt also sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Einzelhandelsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens 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 empirisch nicht valide nachweisbar.

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

- ZVB Innenstadtzentrum Ahlen⁹;
- ZVB Nahversorgungszentrum Nord, Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion); Süd und West innerhalb des Kernorts;
- ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg und Vorhelm in den abgesetzten Ortsteilen.

⁸ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 106 und Aktualisierung auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen Ahlens.

⁹ Aufgrund der Marktkaufgabe des Marktkaufs sind im ZVB Innenstadtzentrum keine strukturprägenden Angebotsstrukturen vorhanden.

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 zwei Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Verbrauchermarkt sowie zwei 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 im Rahmen der Fortschreibung des EHK stattgefundene Bestandserhebung von Stadt + Handel (2013) und die in 2016 erfolgte Aktualisierung. 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	400	3,0
ZVB Nahversorgungszentrum Nord	500	2,8
ZVB Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)	3.600	16,9
ZVB Nahversorgungszentrum Süd	600	3,4
ZVB Nahversorgungszentrum West *	2.700	13,7
ZVB Nahversorgungszentrum Dol- berg	1.000	4,2
ZVB Nahversorgungszentrum Vor- helm	1.100	4,8
Einzellagen **	7.900	33,0
Gesamt ***	17.900	81,7

Quelle: Eigene Berechnung; Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013 und Aktualisierung 2016; Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet auf 100 m², bzw. 0,1 Mio. Euro;

*inkl. Bestandsbetrieb REWE;

**nur strukturprägende Anbieter;

***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens 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 (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 Planvorhabens)	~ 9.400	~ 21,1
Stadt Ahlen insgesamt	~ 53.600	~ 116,4

Quelle: Eigene Berechnungen: Einwohnerzahlen Stadt Ahlen, Stand: 31.12.2015; Kaufkraftdaten: IFH 2015; Werte gerundet auf 100 Einwohner bzw. 0,1 Mio. Euro.

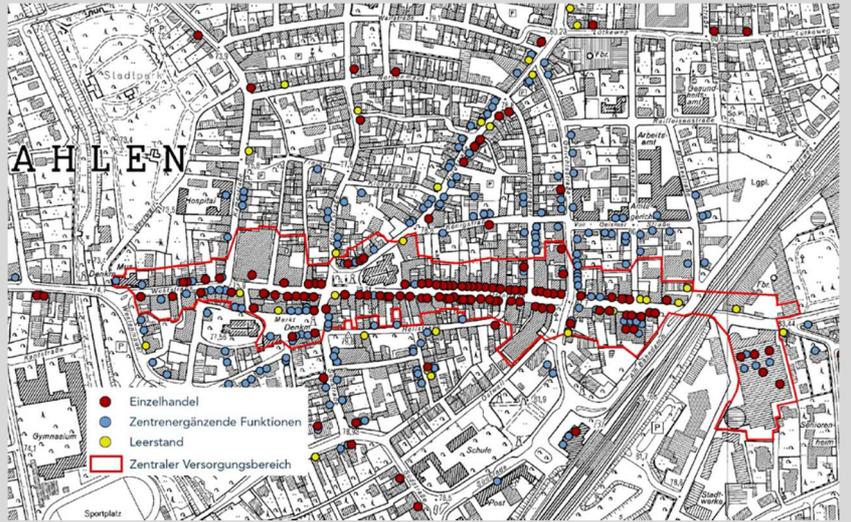
Die ermittelte Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner beträgt in der Stadt Ahlen aktuell rd. 0,34 m² und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m².¹⁰ Die Zentralitätskennziffer beträgt rd. 96 und weist somit auf leichte Kaufkraftabflüsse, insbesondere im SB-Warenhaus-Segment, hin. Dies begründet sich aus der Marktaufgabe des Marktkaufs im Innenstadtzentrum Ahlen. Die frei werdenden Kaufkraftpotenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel können nicht vollständig durch die Bestandsbetriebe in Ahlen gebunden werden. Insbesondere der mit dem Marktkauf vergleichbare Betrieb Kaufland, kann hinsichtlich der maximalen Leistungsfähigkeit nur einen Teil der Nachfrage im Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus-Segment auffangen. Die Verkaufsflächenausstattung sowie die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel deutet auf erhöhte Flächenproduktivitäten der strukturprägenden Bestandsbetriebe hin.

¹⁰ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2015: EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

5.3 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen (Stadt + Handel 2015) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

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	
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	-
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	rd. 400 m ² VKF NuG
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	
Angebotsstruktur	Vorwiegend grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches
Magnetbetriebe NuG	Aldi Nord, Netto, Edeka, Aksu Markt
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	rd. 3.600 m ² VKF NuG
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. 100ff.

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	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen vorwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Schwerpunkt NuG
Magnetbetriebe NuG	Rewe, Lidl, Edeka
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF*	rd. 2.700 m ² VKF NuG
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	

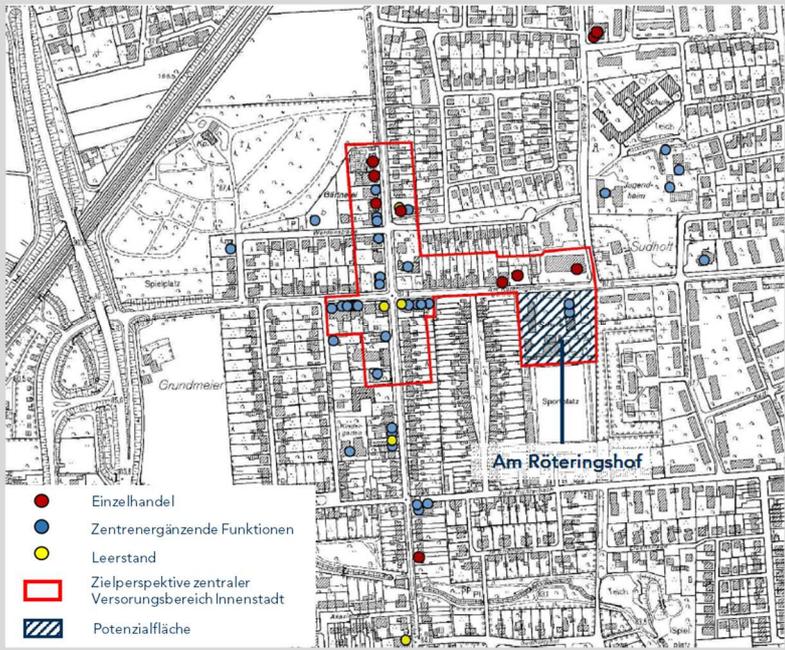
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 105ff.

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	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur ausschließlich in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
Magnetbetriebe NuG	Netto
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	rd. 500 m ² VKF NuG
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	

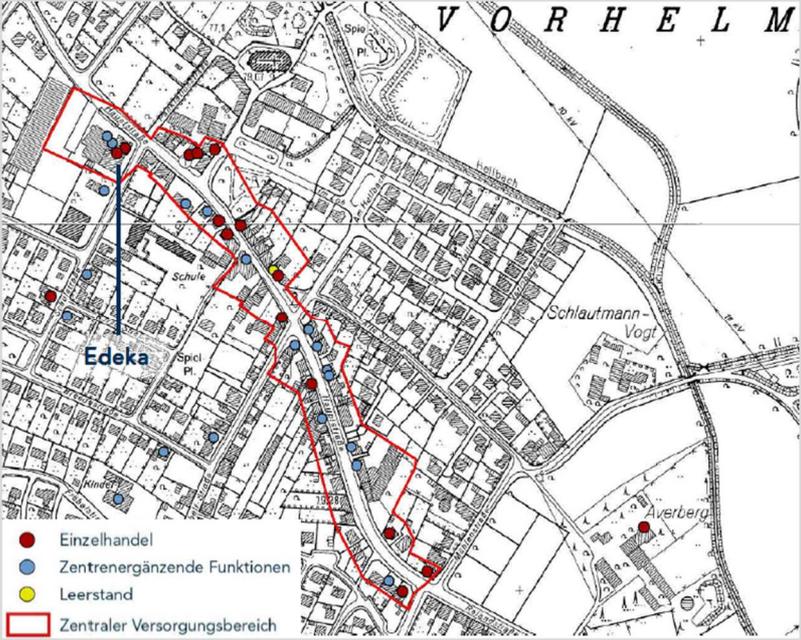
Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 108ff.

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 Lebensmittel-discounter an der Straße Am Rötteringshof ein.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstrukturen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Schwerpunkt in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
Magnetbetriebe NuG	Penny
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	rd. 600 m ² VKF NuG
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	 <p> ● Einzelhandel ● Zentrenergänzende Funktionen ● Leerstand Zielperspektive zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Potenzialfläche </p>

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 115ff.

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	
Angebotsstruktur	Angebotsstruktur vorwiegend auf die Versorgung des Bevölkerung des Ortsteils Vorhelm im kurzfristigen Bedarf ausgerichtet
Magnetbetriebe NuG	Edeka
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	rd. 1.100 m ² VKF NuG
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Anbindung über L 586 (Münsterstraße) und L 547 (Warendorfer Straße)
ÖPNV	Anschluss über Haltestelle Pankratius-Kirche
Räumlich-funktionale Einordnung	
ZVB-Abgrenzung	

Quelle: Stadt + Handel 2015, S. 91ff.

Tabelle 12: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg

Nahversorgungszentrum Dolberg	
Lage	
Ausdehnung/Straßen	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich über die beidseitige Bebauung der Lambertstraße, der Twieluchtstraße und Bummelke und schließt zudem den zentralen Kirchplatz mit ein. Die südliche Abgrenzung folgt dem Verlauf der Alleestraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Angebotsstruktur vorwiegend auf die Versorgung des Bevölkerung des Ortsteils Dolberg im kurzfristigen Bedarf ausgerichtet.
Magnetbetriebe NuG	Rewe
Angebot in der Sortimentsgruppe NuG/VKF	rd. 1.000 m ² VKF NuG
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.

5.4 Zwischenfazit

- Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 94 (IFH 2015) auf, d. h. sie liegt unter dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100,0).
- Im Untersuchungsraum sind derzeit insgesamt 16 strukturprägende Lebensmittelanbieter (inkl. Planvorhaben und ohne Getränkemärkte) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.000 m² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel verortet. Darüber hinaus bestehen Angebote durch Lebensmittelfachgeschäfte. Die Zentralitätskennziffer von rd. 96 weist zudem auf leichte Kaufkraftabflüsse Angebotsstrukturen außerhalb der Stadt Ahlen, hin. Dies begründet sich insb. aus der Marktkaufgabe des SB-Warenhaus Marktkauf.
- Die ermittelte Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner beträgt in der Stadt Ahlen aktuell rd. 0,34 m² und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m². Folglich sind in Zusammenführung mit der erwähnten Marktkaufgabe des Marktkaufs überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten für die Bestandsbetriebe anzunehmen.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabenbetriebs umfasst die, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen, dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West funktional zugeordneten Siedlungsbereiche mit rd. 9.400 EW.
- Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum West. Neben dem Vorhabenbetrieb befinden sich der Lebensmitteldiscounter Lidl und der Lebensmittelvollsortimenter Edeka im ZVB. Im weiteren westlichen Stadtgebiet sind keine Lebensmittelvollsortimenter vorhanden. Der Vorhabenbetrieb leistet folglich aktuell einen wichtigen qualitativen Beitrag zur Abrundung des Betriebstypenmixes im westlichen Bereich der Ahlener Kernstadt, insb. da neben den am Standort befindlichen Lidl-Markt noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter in nördlicher Richtung verortet sind.
- Die Erweiterung und Umstrukturierung des Planvorhabens ist aus Betreibersicht notwendig um den Vorhabenbetrieb marktgängig aufzustellen und in der Folge die räumlich getrennte Situation zwischen Hauptmarkt und Getränkemarkt aufzulösen.

In der folgenden Untersuchung geht es darum, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des in Rede stehenden Planvorhabens aufzuzeigen, welche sich nicht zuletzt durch die Einordnung des Planvorhabens 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 Planvorhabens - Verträglichkeitsanalyse

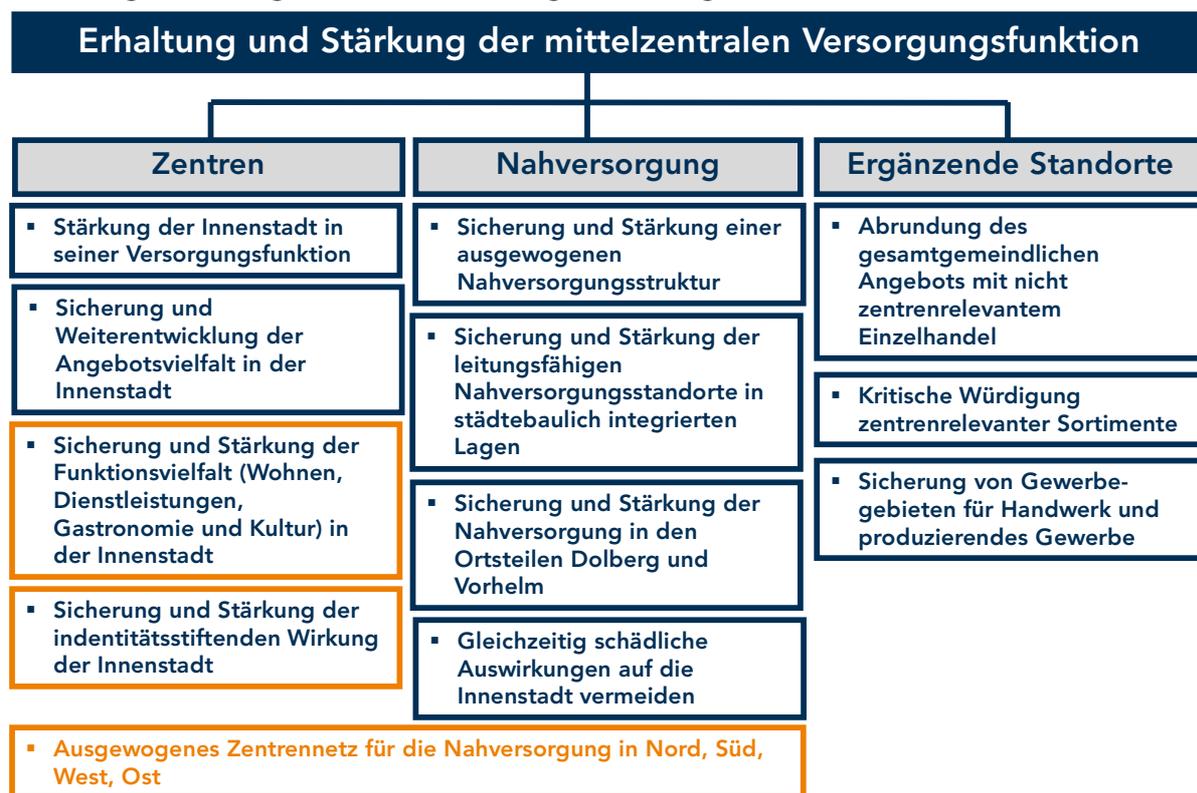
In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung des in Rede stehenden Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahlen (Stadt + Handel 2015), die Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sowie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

6.1 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen (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. 81; 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 Planvorhaben keine der übergeordneten Entwicklungszielstellungen konterkariert wird. Vielmehr trägt das Planvorhaben zu einer Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion in dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West 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. 9.400 EW¹¹.

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

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 Planvorhabens wurde in Kapitel 4 vorgenommen. In der nachfolgenden Tabelle werden die funktional durch das Einzelhandelskonzept zugeordneten Siedlungsbereiche (mit rd. 9.400 Einwohnern) bei der folgenden Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sowie die rechnerische Kaufkraftabschöpfung berücksichtigt.¹³

¹¹ Im EHK wird eine Bevölkerungszahl von rd. 9.300 benannt. Unter Bezugnahme der aktuellen Bevölkerungszahlen hat sich die Einwohnerzahl in dem Stadtbereich auf rd. 9.400 erhöht.

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

¹³ Vgl. Stadt + Handel 2015, S. 106.

Tabelle 13: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Funktional zugeordnete Siedlungsbereiche (rd. 9.400 Einwohner)	Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel
Kaufkraft	rd. 21,1 Mio. Euro p. a.
Umsatzprognose	rd. 5,0 - 5,2 Mio. Euro p. a.
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens	rd. 28 - 29 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IFH 2015; Einwohner: Stadt Ahlen; Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2015; Werte gerundet.

Das Planvorhaben schöpft folglich rechnerisch zwischen rd. 28 und 29 % der untersuchungsrelevanten Kaufkraft aus den dem ZVB Nahversorgungszentrum West zugeordneten Siedlungsbereichen ab, was den Richtwert von 35 % nicht übersteigt, womit dem Planvorhaben in seiner Dimensionierung eine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden kann.

→ Durch das in Rede stehende Planvorhaben wird der Lebensmittelvollsortimenter seine Verkaufsfläche und seinen Marktauftritt an die aktuellen Marktanforderungen anpassen können. Damit dienen die Erweiterung und die Umstrukturierung auch der Bestandssicherung des Lebensmittelvollsortimenters in der westlichen Kernstadt von Ahlen und folglich damit auch der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt. Zudem ist ersichtlich, dass das Planvorhaben vorwiegend auf die Nahversorgung der westlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt ausgerichtet sein wird. Dies gilt insb. da hier lediglich ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt ist (Edeka).

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 Planvorhabens 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. 150)

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

→ Insgesamt entspricht das Planvorhaben damit den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Einzelhandelskonzepts.

6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 5.1) von Relevanz.

Bei der Prognose der Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens ist von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt (vgl. Urteile des OVG NRW vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 B 3.09 und 4 B 4.09)).

„Bei der Beurteilung ist daher der gegenwärtige Betrieb in der vorhandenen Größe mit seinen möglicherweise bereits bestehenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich mit dem Zustand zu vergleichen, der (prognostiziert) nach Umsetzung der geplanten Erweiterung bestehen wird“ (vgl. Begründung zum Urteil des OVG NRW (10 A 2601/07)).

6.2.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung

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 Planvorhaben 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	3,0	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum West **	8,9	0,2 - 0,3	3 - 4
ZVB Nahversorgungszentrum Ost mit Stadtteilversorgungsfunktion	16,9	~ 0,1	~ 1
ZVB Nahversorgungszentrum Nord	2,8	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Süd	3,4	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Vorhelm	4,8	*	*
ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg	4,2	*	*
sonstige Lagen	33,0	02, - 0,3	~ 1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		< 0,1	-
Gesamt ***	77,0	0,5 - 0,8	-

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 REWE;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.2.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Von dem Planvorhaben geht insgesamt eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,7 - 1,0 Mio. Euro p. a. aus. Davon gehen rd. 0,5 - 0,7 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 Planvorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Innenstadt sind aktuell keine strukturprägenden Angebotsstrukturen vorhanden, wodurch die weiteren (kleinteiligen) Betriebe von nicht mehr empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden. Insgesamt sind somit keine vorhabenbedingten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB und seine Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich West

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West kommt es zu Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro p. a.; relativ ergeben sich damit Kaufkraftumverteilungen von rd. 3 - 4 %. Die Umsatzumverteilungen gehen insbesondere auf die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort zurück und tangieren vorwiegend die beiden Lebensmittelanbieter Edeka und Lidl. Der Lidl-Markt unterscheidet sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben und profitiert weiterhin von der Kopplungslage mit dem Planvorhaben. Der Edeka-Markt besitzt aktuell eine als unterdurchschnittlich zu bewertende Verkaufsflächenausstattung sowie eine vergleichsweise geringe Stellplatzausstattung. Selbst im Worst Case wird allerdings je Betrieb eine Umsatzumverteilung erreicht, welche keine Betriebsaufgaben nach sich ziehen wird. 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 des Planvorhabens zu einer leichten Attraktivierung des Lagebereiches kommen wird von dem die weiteren Betriebe ggf. profitieren können.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion)

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ost (mit Stadtteilversorgungsfunktion) beträgt die vom Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung 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 vier strukturprägende Lebensmittelmärkte. Dabei handelt es sich um einen vollsortimentierten Anbieter sowie um einen Lebensmitteldiscounter in einem Fachmarkzentrum an der Ostbredenstrasse sowie einen weiteren ethnischen Vollsortimenter mit spezialisiertem Angebot an der Rottmannstraße. An der gleichen Straße befindet sich zudem noch ein moderner Netto-Markt (Lebensmitteldiscounter). Die beiden Lebensmittelanbieter innerhalb des Fachmarkzentrums und der Netto-Markt stellen sich als aktuell vollumfänglich marktgängig ausgestattet dar. Die Umsatzumverteilungen betreffen vorwiegend diese drei Betriebe, wobei insbesondere der systemgleiche Wettbewerber Edeka tangiert wird. Dabei begründen die Werte in ihrer jeweiligen Höhe allerdings, insb. vor dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Entfernung zum Vorhabenstandort, keinesfalls städtebauliche negative Auswirkungen oder eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nord kommt es zu Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist mit Netto ein strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt. Dieser unterscheidet sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben. Die als gering zu

bezeichnenden Umsatzumverteilungseffekte tangieren somit vorwiegend den systemgleichen Wettbewerber Netto, erreichen allerdings keine Höhe, die Betriebsaufgaben begründet oder die Entwicklungsmöglichkeit des zentralen Versorgungsbereiches einschränken könnte.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Süd

Im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süd kommt es zu Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist mit Penny ein strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt. Dieser unterscheidet sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben. Aufgrund der Entfernung von rd. 2,5 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 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. Folglich sind keine städtebauliche negativen Auswirkungen oder eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Auswirkungen auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in den sonstigen Lagen

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Ahlen, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den südlich gelegenen Kaufland und Aldi-Markt, den östlich gelegenen Jibi-Markt und den nördlich gelegenen Lidl-Markt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der räumlichen Entfernung zum Planvorhaben und der sich auf die verschiedenen Betriebe verteilenden monetären Auswirkungen, kaum spürbare Umsatzumverteilungen je Betrieb zu erwarten sind. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Ahlen sind aufgrund des Planvorhabens folglich nicht zu erwarten.

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

„3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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 Planvorhabens (s. Kapitel 6.2) belegt, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zusammenfassende Darstellung

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

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

REWE plant die Erweiterung und Umstrukturierung des Lebensmittelmarktes in Ahlen an der Hammer Straße 8 mit aktuell 1.285 m² (inkl. separaten Getränkemarkt und Bäcker mit 25 m²) auf 1.385 m² (inkl. Bäcker mit 25 m²) Gesamtverkaufsfläche (GVKF). Im Zuge der Erweiterung wird der bisher separat betriebene Getränkemarkt in den Supermarkt integriert. Der geplante REWE-Markt überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen gegeben ist.

Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches NVZ West. Die grundsätzliche Standorteignung wird im Zuge des aktuellen Einzelhandelskonzeptes für Ahlen als positiv bewertet (vgl. Stadt + Handel 2015, S. 106).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Im Fokus der Analyse steht die Untersuchung der Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Ahlen.

Vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitisch grundsätzlich gewichtigen Funktion des REWE-Marktes soll das Planvorhaben positiv planerisch begleitet werden. Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

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

- Durch das in Rede stehende Planvorhaben wird der Lebensmittelvollsortimenter seine Marktstruktur optimieren und seine Verkaufsfläche erweitern. Damit wird die Bestandssicherung des Lebensmittelvollsortimenters in der westlichen Kernstadt von Ahlen erreicht und folglich auch eine Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt. Das Planvorhaben übernimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion im vollsortimentierten Lebensmittelsegment.
- Der Standort des in Rede stehenden Planvorhabens befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, so dass sich das Planvorhaben 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 Planvorhaben gestaltet sich somit als vollumfänglich kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ahlen. Zudem belegt die Prüfung der Kaufkraftabschöpfung

des Planvorhabens in den dem zentralen Versorgungsbereich West funktional zugeordneten Siedlungsbereichen eine überwiegende Nahversorgungsfunktion (im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel).

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

- Der Untersuchungsraum umfasst die gesamte Stadt Ahlen. Im gewählten Untersuchungsraum wurden folglich alle zentralen Versorgungsbereiche und alle wesentlichen Angebotsstrukturen in Ahlen berücksichtigt.
- Von dem Planvorhaben werden aus fachgutachterlicher Sicht keine Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, welche städtebaulich negative Auswirkungen in Form von Betriebsschließungen, in zentralen Versorgungsbereichen bzw. den sonstigen Lagen begründen. Weiterhin lassen sich angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche ableiten.

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

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

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

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Ahlens in der Region	7
Abbildung 2:	Siedlungsstruktur Stadt Ahlen	8
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum West (Vorhabenstandort REWE)	10
Abbildung 4:	Untersuchungsraum, Einzugsbereich und Wettbewerber	15
Abbildung 5:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Ahlen	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerzahlen der Stadt Ahlen nach Ortsteilen _____	8
Tabelle 2:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Bestand und Erweiterung) _____	11
Tabelle 3:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	13
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 5:	Kaufkraft Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 6:	Standortprofil ZVB Innenstadt Ahlen _____	20
Tabelle 7:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Ost _____ (mit Stadtteilversorgungsfunktion) _____	21
Tabelle 8:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum West _____	22
Tabelle 9:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Nord _____	23
Tabelle 10:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Süd _____	24
Tabelle 11:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Vorhelm _____	25
Tabelle 12:	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Dolberg _____	26
Tabelle 13:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des _____ Planvorhabens _____	30
Tabelle 14:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel _____	32

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

EHI (2015): EHI handelsdaten aktuell 2015, Köln.

Hahn Gruppe (2015): Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Bergisch Gladbach.

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

IT. NRW (2016): Einwohner NRW, Düsseldorf.

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

Sonstige Quellen

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Stadt Ahlen (2016): Bevölkerungsdaten (Stand: 31.12.2015). <<https://www.ahlen.de/start/themen/tourismus-freizeit-sport/ueber-ahlen/statistische-daten/aktuelle-bevoelkerungsdaten/>>