

LANDESPLANERISCHE UND STÄDTEBAULICHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG

**für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl
an der Bulderner Straße in der Gemeinde Senden**

Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit
des Erweiterungsvorhabens

Erarbeitung einer Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO
und Prüfen der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde
Senden sowie mit den landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW)

im Auftrag der Gemeinde Senden

Stefan Kruse
Gabriele Sobotka

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Dezember 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	5
2	Methodik und Vorgehensweise	7
3	Einordnung und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	11
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	15
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	15
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum	17
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	17
5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens	20
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	20
5.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen	21
6	Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden	24
6.1	Kompatibilität mit den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung	24
6.2	Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	25
7	Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	28
8	Zusammenfassung und Fazit	31
	Verzeichnisse	32

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Das gesamtgemeindliche Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden dient durch den politischen Beschluss des Gemeinderates als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Gemeindeentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung. Das Einzelhandelskonzept entfaltet jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Zielsetzungen somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet getroffen werden. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkreten örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen. So auch für den vorliegenden Fall.

Für den Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Bulderner Straße westlich des zentralen Versorgungsbereiches im Sendener Ortskern bestehen Erweiterungsabsichten, um somit auch langfristig ein zukunftsfähiges und attraktives Grundversorgungsangebot sicherzustellen. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter Lidl an der Bulderner Straße verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rund 1.000 m² und möchte diese auf rund 1.250 m² erweitern. Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden handelt es sich bei dem Standort um einen solitären Nahversorgungsstandort.

Im Rahmen einer gutachterlichen Analyse soll zum einen bewertet werden, ob auch mit erfolgter Verkaufsflächenerweiterung diese Einordnung noch zutreffend ist. Zum anderen muss, da es sich bereits heute um ein großflächiges Vorhaben i. S. v. § 11(3) BauNVO handelt, geprüft werden, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten. Ebenso muss in diesem Zusammenhang die Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (insbesondere Ausnahmeregelung 6.5-2) analysiert und bewertet werden.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen (zusätzlichen) Umsatz wird das Erweiterungsvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?

- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsbereich des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des eigenen kommunalen Einzelhandelskonzeptes gegeben?

2 Methodik und Vorgehensweise

Zunächst erfolgt in Kapitel 3 eine Beschreibung des konkreten Planvorhabens, auf dessen Basis die Eingangsparameter der städtebaulichen Wirkungsanalyse definiert werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie der Darstellung der untersuchungsrelevanten Marktsituation innerhalb dieses Gebietes (Kapitel 4). In Kapitel 5 werden die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Auch die Kompatibilität mit den Zielen und Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Senden und den landesplanerischen Regelungen des LEP NRW wird in diesem Zusammenhang überprüft (Kapitel 6 und 7). Kapitel 8 bildet schließlich das abschließende Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Planvorhabens.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte für die Gemeinde Senden auf umfassende **Erhebungsdaten** aus der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zurückgegriffen werden, welche in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im November 2018 aktualisiert wurden. Im Zuge der aktuellen Untersuchung wurden aus dem Datensatz alle Betriebe herausgefiltert, die die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment (oder relevantes Randsortiment) führen. Dabei wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches alle Betriebe mit der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment berücksichtigt, in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches lediglich Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ab 400 m² Verkaufsfläche. In den im Untersuchungsraum befindlichen Nachbarkommunen fand eine Bestandserhebung nach demselben Vorgehen statt. Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit aktuelle differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor¹.

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

¹ Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d. h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauches aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der IfH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (wohnnahen) Grundversorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**² kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziellen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitäts-

² vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

faktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.

- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsbereich für die projektrelevanten Sortimentsgruppen.

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

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen

der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Neben der Ermittlung von quantitativen Grundlagen ist demnach auch eine **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der perspektivisch betroffenen Angebotsstandorte in Senden unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig, sofern diese relevant betroffen sind (städtebauliche Erheblichkeitsschwelle). Mit dem politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden existiert diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Senden, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Gemeindegebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthält und auf die im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden kann.

Überschritten ist eine städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist³ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führen.⁴

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁵

Als Ergebnis wird das Vorhaben – auch unter Berücksichtigung des weiteren Erweiterungsvorhabens in Senden – insbesondere im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

³ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁴ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁵ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Einordnung und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort an der Bulderner Straße befindet sich innerhalb des Kernsiedlungsbereiches der Gemeinde Senden westlich des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Senden



Quelle: eigene Darstellung © Kreis Coesfeld, Katasteramt

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2014) weist den Standortbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Standort im westlichen Teil des Kernsiedlungsbereiches der Gemeinde Senden übernimmt durch seine Lage bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind die Lebensmittelvollsortimenter Edeka, K+K und Rewe sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

Das Planvorhaben

Am Planstandort des Lebensmitteldiscounters Lidl soll nach derzeitigem Planungsstand die Gesamtverkaufsfläche von aktuell rund 1.000 m² auf eine geplante Gesamtverkaufsfläche von maximal rund 1.250 m² erweitert werden.

Als **Lebensmitteldiscounter** bietet der Lidl-Markt neben Nahrungs- und Genussmitteln auch weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente an. Unter Berücksichtigung der Annahme, dass von der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters rund **80 %** auf das Hauptsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**⁶ entfallen würden, ist für den Lebensmitteldiscounter Lidl von einer zukünftigen Verkaufsfläche von rund **1.000 m²** in dieser Warengruppe auszugehen. Das übrige Angebot eines Lebensmitteldiscounters umfasst typischerweise Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege (rund 10 %) sowie weitere Non-Food-Artikel u. a. in den Sortimentsgruppen Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Bekleidung etc. (in Summe rund 10 %).

Die Umsätze, die auf den Flächen der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel anfallen, sind im Hinblick auf das Planvorhaben umverteilungsrelevant und werden im Folgenden in das Gravitationsmodell eingestellt.

Umsatzprognose für das Planvorhaben

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Planvorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung⁷ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmen-daten eines Vorhabens** zu Grunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn – wie in der vorliegenden Untersuchung – der Betreiber bekannt ist. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen auf Angaben des bekannten Betreibers zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschät-

⁶ Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke

⁷ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dezember 2000, S. 53 ff.

zen.

Folgende Kennwerte und Rahmenbedingungen fließen in die Herleitung einer maximalen Flächenproduktivität am Standort Senden ein:

- Mit Verweis auf das vorgenannte Urteil wurden dem Gutachterbüro Junker + Kruse zwar keine konkreten warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten für das Vorhaben zur Verfügung gestellt (z. B. von vergleichbaren Standorten in der Region), jedoch gibt es belastbare Quellen, die für einzelne Betreiber konkrete durchschnittliche Flächenproduktivitäten ausweisen. So weist der Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe eine durchschnittliche Flächenproduktivität eines Lidl-Marktes von **7.400 Euro / m²** aus, wobei diesem Wert eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 860 m² zu Grunde liegt. Die Größenordnung des Vorhabens bewegt sich knapp 400 m² über dem Durchschnittswert.
Da grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass in der geplanten Größenklasse die Flächenproduktivität bei steigender Gesamtverkaufsfläche stabil bleibt bzw. eher rückläufig ist, kann sich die maximal anzunehmende Flächenproduktivität für das Planvorhaben im Sinne des Worst Case an dem durchschnittlichen Wert orientieren.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Senden liegt bei 104,5 und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. Durch diesen Parameter kann auch von einer durchschnittlichen Kaufkraftabschöpfung für das Vorhaben – in Verbindung mit den weiteren Veränderungen – ausgegangen werden.
- In der Gegenüberstellung des prognostizierten Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit der warengruppenspezifischen Kaufkraft ergibt sich ein Zentralitätswert⁹ von rund 0,62¹⁰, d. h. beinahe 40 % der warengruppenspezifischen Kaufkraft der Sendener Bevölkerung fließt heute an Standorte außerhalb der Gemeinde ab.
- Die übrigen Rahmenbedingungen (wie verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation) sprechen nicht dafür, dass es begründete Anhaltspunkte für eine signifikante Abweichung nach oben oder unten geben wird. Es ist keine überdurchschnittliche Wettbewerbssituation zu verzeichnen.
- Im Hinblick auf die geplante Verkaufsflächengrößenordnung und das leicht überdurchschnittliche Kaufkraftpotenzial kann bei der Annahme der voraussichtlichen Flächenproduktivität des Lidl-Marktes dieser Durchschnittswert herangezogen werden.

⁸ 13. Ausgabe 2018 / 2019 S. 27

⁹ Die Zentralität zeigt an, wie viel Umsatz im Verhältnis zur Kaufkraft am Standort erzielt werden kann. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Werte von über 1 bedeuten z. B., dass der Einzelhandelsumsatz größer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Zuflüsse von außerhalb hindeutet, während Werte von unter 1 Kaufkraftabflüsse bedeuten. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt.

¹⁰ Aufgrund der selektiven Erhebungsmethode (siehe Kapitel 2 Absatz Angebotsseitige Datenbasis) liegt dieser Wert etwas unter dem 2016 für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Senden ermittelten Wert von 0,72. Bei beiden Betrachtungsweisen ist jedoch von abfließender Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auszugehen.

Zudem ist nicht davon auszugehen, dass von der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters signifikante Veränderungen (z. B. eine Ausdehnung des Einzugsgebietes) ausgehen werden, die eine komplette Neubewertung des Vorhabens erforderlich machen.

In der Summe der Annahmen lässt sich daher für das zukünftige Lidl-Planvorhaben eine **maximale Flächenproduktivität von 7.400 Euro / m² über alle Warengruppen und damit auch in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** annehmen.

Tabelle 1: Maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Planvorhabens (Worst Case)

Warengruppe	maximale Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro / m ²)	potenziell zu erwartender Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1.000	7.400	7,4
Restfläche*	250		

* Die unter Restfläche zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen (z. B. Gesundheit und Körperpflege, Haushaltswaren, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Zeitschriften etc.).

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

Von einer Umsatzumverteilung der unter Restfläche zusammengefassten Sortimente, die neben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zur Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters zählen, wird abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich des Planvorhabens kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsbereich.

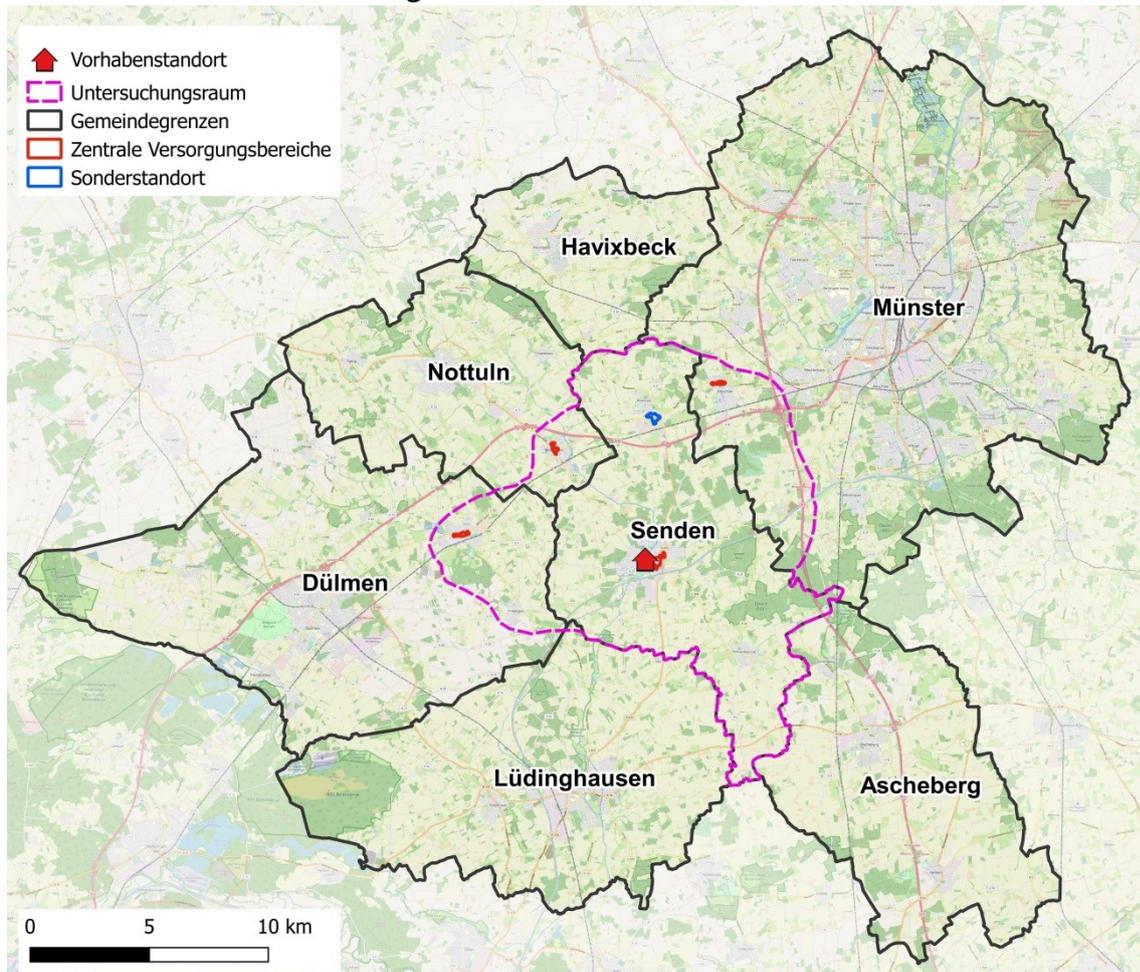
Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, in städtebaulich integrierter Lage. Er befindet sich im westlichen Kernsiedlungsbereich Sendens an der Bulderner Straße. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der potenziellen Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Planvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf die Gemeinde Senden sowie die angrenzenden Kommunen beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Vorhabens aus Senden selbst stammen würde, da hier ein enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandort vorhanden ist.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch aufgrund der zuvor angeführten regionalen Verflechtungen eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb der Gemeinde Senden, da Neuentwicklungen die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden sollen.

Aufgrund der Lage der Wettbewerbsstandorte im regionalen Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer modifizierten 12-Minuten-Fahrzeitisochrone um den Vorhabenstandort bewe-

gen. Neben Nachfragestandorten innerhalb der Gemeinde Senden befinden sich Teilbereiche der angrenzenden Kommunen Münster (Albachten), Nottuln (Appelhülsen) und Dülmen (Buldern und Hiddingsel) im Untersuchungsraum. Diese Annahme wird unterstützt durch die Ergebnisse einer 2016 durchgeführten Kundenherkunftserhebung. Wie im Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden aus dem Jahr 2018 (siehe ebd. Seite 25 ff.) ersichtlich wird, befinden sich diese Kommunen im näheren Einzugsgebiet der Gemeinde Senden, d. h. es finden regelmäßige Kundenaustauschbeziehungen statt.

Karte 2: Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum leben derzeit rund 39.700 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** von rund **98 Mio. Euro**. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** in Senden selbst präsentiert sich bei einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer** von aktuell **104,5** insgesamt etwas über dem Bundesdurchschnitt. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich in Senden **pro Kopf** auf **2.473 Euro / Jahr**. Eine Übersicht über die Einwohner und warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Kommunen des Untersuchungsraumes gibt die nachfolgende Tabelle 2.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Kaufkraft absolut (in Mio. Euro)
Senden	20.880	51,6
Dülmen (Buldern und Hiddingsel)	7.541	18,0
Münster (Albachten)	6.530	16,1
Nottuln (Appelhülsen)	4.735	11,7
GESAMT	39.686	97,5

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017, Köln, 2017; Einwohnerzahlen: Gemeinde Senden (Stand 31.12.2017)¹¹; Stadt Dülmen (Stand: 01.01.2018)¹²; Stadt Münster (Stand 31.12.2017)¹³; Gemeinde Nottuln (Stand 31.12.2017)¹⁴; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Backwaren und Fleischwaren

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

In der vorliegenden Untersuchung werden mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sowie

¹¹ abgerufen von: <https://www.senden-westfalen.de/de/gemeinde-senden/unsere-gemeinde/zahlen-daten-fakten/einwohnerzahlen/> (zuletzt zugegriffen am 22.11.2018)

¹² abgerufen von: https://www.duelmen.de/fileadmin/user_upload/allgemein/medien/buergerbuero/aktuelle_einwohnerstatistik.pdf (zuletzt zugegriffen am 22.11.2018)

¹³ abgerufen von: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/61_stadtentwicklung/pdf/karten/Statistische_Gebietsgliederung_Schematische_Darstellungen_Bevoelkerung.pdf (zuletzt zugegriffen am 22.11.2018)

¹⁴ abgerufen von: <http://buergerservice.nottuln.de/service/dienstleistung/einwohner-statistiken-%26ndash%3B-nottuln/index.html> (zuletzt zugegriffen am 22.11.2018)

die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO analysiert. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum gibt Tabelle 3.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevantes Angebot (Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum

Kommune*	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Senden	6.600	32,0
Dülmen (Buldern und Hiddingsel)	1.800	10,5
Münster (Albachten)	1.900	8,8
Nottuln (Appelhülsen)	2.000	9,5
GESAMT	12.300	60,7

Quelle: eigene Zusammenstellung gemäß der Bestandserhebung im November 2018; gerundete Werte, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* durch die selektive Erhebungsmethodik (Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und Sonderstandorte ab 400 m² Verkaufsfläche) bleiben u. a. die nahversorgungsrelevanten Angebote in Dülmen-Hiddingsel in der Untersuchung unberücksichtigt

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht in der Gemeinde Senden grundsätzlich eine etwas unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Die räumliche Verteilung der Angebotsstandorte ist positiv hervorzuheben. Nahversorgungsrelevante Angebote durch Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² befinden sich in allen Sendener Ortsteilen. Dabei ist die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte aus weiten Teilen innerhalb des Sendener Gemeindegebietes gewährleistet. Vor allem innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches sind mehrere Anbieter ansässig. Diese sind sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als auch im Falle des Vorhandenseins im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches lokalisiert und sorgen dementsprechend für eine hohe Dichte an Nahversorgungsstandorten im Hauptsiedlungsbereich.

Insgesamt befinden sich in Senden bzw. im abgegrenzten Untersuchungsraum **15 strukturprägende Betriebe** mit dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 400 m². Die Anzahl **großflächiger Betriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund **die Hälfte**. Der größte Betrieb mit rund 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche ist der Verbrauchermarkt K+K im zentralen Versorgungsbereich in Senden. Mehr als 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche weisen zwei weitere Betriebe im Untersuchungsraum auf: ein K+K-Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich in Nottuln-Appelhülsen sowie ein Edeka-Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich in Münster-Albachten.

Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Sendener Gemeindegebiet befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in städtebaulich integrierten Lagen

und tragen somit zu einer räumlich wie auch strukturell ausgewogenen und guten Versorgungssituation in Senden bei. Eine Ausnahme hiervon stellt der Edeka-Markt in Senden-Bösensell dar, welcher sich zwar in städtebaulich nicht integrierter Lage befindet, jedoch trotzdem einen bedeutenden Beitrag zur Grundversorgung in diesem Ortsteil leistet.

Mit insgesamt sechs strukturprägenden Lebensmittelmärkten befinden sich die meisten nahversorgungsrelevanten Betriebe innerhalb des **Hauptsiedlungsbereiches** des Ortsteiles **Senden**. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind neben dem Verbrauchermarkt K+K die Supermärkte Edeka, Rewe und Gastronom sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi ansässig. Im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich der Vorhabenstandort des Lebensmitteldiscounters Lidl.

Der nördlich gelegene Ortsteil **Bösensell** weist mit einem Supermarkt (Edeka - städtebaulich nicht integrierte Lage) – wie bereits oben erwähnt – eine gute Angebotsausstattung auf. Im südöstlich gelegenen Ortsteil **Ottmarsbocholt** ist ebenfalls ein Supermarkt (Edeka – städtebaulich integrierte Lage) lokalisiert.

Im zentralen Versorgungsbereich in **Dülmen-Buldern** befindet sich ein weiterer K+K-Supermarkt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi - städtebaulich integrierte Lage sowie Lidl – städtebaulich nicht integrierte Lage). In **Münster-Albachten** beläuft sich das nahversorgungsrelevante Angebot strukturprägender Anbieter auf den Supermarkt Edeka und den Lebensmitteldiscounter Netto. Beide Betriebe befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Zwei weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum befinden sich im zentralen Versorgungsbereich in **Nottuln-Appelhülsen**. Hierbei handelt es sich um einen K+K-Supermarkt sowie einen Lebensmitteldiscounter der Firma Lidl.

Dem Untersuchungsraum ist insgesamt eine **gute räumliche Versorgungssituation** zu bescheinigen, die **wenige räumliche Versorgungslücken** aufweist. Das Verhältnis von Lebensmitteldiscountern (sechs) und –vollsortimentern (neun) ist ein Indiz für eine qualitativ gute Ausstattung mit Lebensmitteln.

5 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Den Betrachtungen liegen grundsätzlich die in Kapitel 3 (Tabelle 1) aufgelisteten Verkaufsflächen und prognostizierten Umsatzzuwächse des Planvorhabens zu Grunde. Basierend auf der in Kapitel 4 dargestellten Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden darüber hinaus folgende Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen:

- Mit der geplanten maximalen Verkaufsflächengrößenordnung von bis zu 1.250 m² würde das Vorhaben zu den größeren Lebensmittelmärkten innerhalb des Untersuchungsraumes gehören.
- Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters handelt, werden die Discounter dementsprechend in Senden gestärkt. Allerdings weist der Nahversorgungsbereich in der Gemeinde ein unausgewogenes Verhältnis von Lebensmitteldiscountern (zwei) und Lebensmittelvollsortimentern (sechs) auf, so dass die Erweiterung zu einer Stärkung der Angebotsvielfalt im Gemeindegebiet beitragen kann.
- Der Vorhabenstandort Lidl an der Bulderner Straße stellt insbesondere für die westlichen Siedlungsbereiche des Ortsteiles Senden einen wichtigen Nahversorgungsstandort dar.
- Der zu prognostizierende Bestandsumsatz des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Rahmen der Modellrechnung in Ansatz gebracht („**Δ-Betrachtung**“), da dieser bereits heute im Untersuchungsraum des Planvorhabens wirksam ist. D. h. es wird nur der durch das Vorhaben zusätzlich generierte Umsatz in die Berechnung eingestellt, da sich die absatzwirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Bestandsverkaufsfläche bereits niedergeschlagen haben. Daher wird der (geschätzte) Bestandsumsatz vom zukünftigen Umsatzvolumen des Planvorhabens subtrahiert.
- Angesichts der üblicherweise vorherrschenden Distanzempfindlichkeit der Kunden bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes und der erforderlichen Worst-Case-Betrachtung wird im Folgenden davon ausgegangen, dass **100 %** des potenziellen Vorhabenumsatzes **innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilungswirksam** werden.

Damit sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum als auch die rechtlichen Maßgaben im Sinne einer „realitätsnahen Worst Case-Betrachtung“ angemessen berücksichtigt. Einen Überblick über das gesamte umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt Tabelle 4:

Tabelle 4: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (Nahrungs- und Genussmittel)

Anbieter / Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro) Worst Case	Bestandsumsatz (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter Umsatz (100 %) – nach Abzug des Bestandsumsatzes (in Mio. Euro) – Worst Case
Lebensmitteldiscounter Lidl Nahrungs- und Genussmittel	7,4	5,7	1,7

* prognostizierter Umsatz für rund 980 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und einer max. Flächenproduktivität von 7.400 Euro / m²¹⁵

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte; gerundete Werte

Das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen ergibt sich aus dem prognostizierten Gesamtumsatz des vergrößerten Planvorhabens des Lidl-Marktes abzüglich des Bestandsumsatzes unter Berücksichtigung eines Anteils von 100 % im Untersuchungsraum. Insgesamt fließen somit rund **1,7 Mio. Euro** als zusätzlicher Umsatz in das Berechnungsmodell ein.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen

Die Realisierung des Planvorhabens – Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Bulderner Straße – und die Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum bzw. in der Gemeinde Senden zu den in Tabelle 5 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen.

Tabelle 5: Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	
	monetär (in Mio. Euro) - gerundet -	maximaler Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
zentrale Versorgungsbereiche		
Senden – Hauptgeschäftsbereich	1,0	7 %
Dülmen-Buldern – Grundversorgungszentrum	*	*
Münster-Albachten – Stadtteilzentrum	0,1	2 %
Nottuln-Appelhülsen – Ortszentrum	0,2	2 %
städtebaulich integrierte Streulagen		
Senden (OT Senden)	-	-
Senden (OT Ottmarsbocholt)	< 0,1	*
Dülmen (OT Buldern)	< 0,1	*

¹⁵ vgl. Hahn Retail Real Estate Report, 13. Ausgabe 2018 / 2019 S. 27

städtebaulich nicht integrierte Streulagen

Senden (OT Bösensell)	< 0,1	*
Senden (OT Senden)	< 0,1	*
Dülmen (OT Buldern)	< 0,1	*

* marginale Umsatzumverteilungen deutlich unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungsquoten im abgegrenzten Untersuchungsraum an den betroffenen Standorten zwischen 2 % und 7 % und weisen damit unterschiedliche Betroffenheiten auf. Monetär bewegen sich die Umsatzumverteilungen zwischen 0,1 und 1,0 Mio. Euro.
- Die höchsten Betroffenheiten sind für die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich im Sendener Ortskern zu erwarten. Hier befinden sich vier strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie ergänzende, kleinteilige Anbieter. Die prognostizierte Umsatzumverteilung für alle relevanten Anbieter in dieser Lage beläuft sich auf bis zu 7 % bzw. 1,0 Mio. Euro. Für die weiteren Anbieter in der Gemeinde Senden, die in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Streulagen ansässig sind, werden lediglich geringfügige Umsatzumverteilungen errechnet, die unter 0,1 Mio. Euro liegen und somit nicht plausibel nachweisbar sind. Somit sind für sämtliche Angebotsstandorte in der Gemeinde Senden keine negativen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- Für die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum in Münster-Albachten werden Umsatzumverteilungen von bis zu maximal 0,1 bzw. 2 % prognostiziert. Grundsätzlich lässt eine Umsatzumverteilung dieser Größenordnung nicht auf negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkung schließen. Zudem befinden sich in dieser Standortlage zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie ergänzende, kleinteilige Anbieter, wodurch sich die prognostizierte Umsatzumverteilung auf mehrere Betriebe aufteilt.
- Für die nahversorgungsrelevanten Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Nottuln-Appelhülsen ergeben sich Umsatzumverteilungen von bis zu 2 % bzw. 0,2 Mio. Euro. Dabei handelt es sich ebenfalls um zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie ergänzende, kleinteilige Anbieter. Auch für diese Betriebe kann aufgrund der eher geringen Höhe der prognostizierten Umsatzumverteilungen ein Umschlagen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.
- Für alle weiteren Standorte im Untersuchungsraum mit nahversorgungsrelevanten Angeboten lassen sich plausible absatzwirtschaftliche Auswirkungen nicht nachweisen, da diese z. T. deutlich unter 0,1 Mio. Euro liegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch diese marginalen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.
- Die ermittelten Werte fallen demnach eher gering aus und liegen deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung, ab der ein mögliches Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht mehr auszuschließen ist. Zusammenfassend kann festge-

stellt werden, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in negative städtebauliche Folgewirkungen umschlagen werden.

6 Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden

Zur Steuerung der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung enthält das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. So ist bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens auch die Kompatibilität mit den bestehenden Zielen und Steuerungsgrundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Senden zu prüfen.

6.1 Kompatibilität mit den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Ortsteilen und Siedlungsbereichen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtgemeindliche Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Senden positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, „die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Gemeindeentwicklung – davon profitieren“¹⁶.

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

Übergeordnete Ziele:

- *Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie Sicherung und Stärkung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion*
- *Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- *Sicherung und – wo möglich – Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte*
- *Zentrenverträgliche Weiterentwicklung der ergänzenden Einzelhandelsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft*
- *Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte mit konterkarierenden Planungen*

¹⁶ Junker + Kruse (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden – Fortschreibung; S. 82

Durch die potenzielle Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Bulderner Straße wird kein neuer Einzelhandelsstandort in der Sendener Angebotsstruktur etabliert, sondern ein vorhandener Angebotsstandort erweitert und im Hinblick auf seine nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion mittel- bis langfristig gesichert. Durch die Erweiterung kann insbesondere die verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung prinzipiell gestärkt werden, das Netz der wohnungsnahen Grundversorgung wird in seiner aktuellen Ausdehnung und Struktur gesichert. Insoweit ist das Vorhaben mit den Zielen „*Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie Sicherung und Stärkung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion*“, „*Sicherung und – wo möglich – Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte*“ sowie „*Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte mit konterkarierenden Planungen*“ **kompatibel**.

Da das geplante Erweiterungsvorhaben außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches realisiert werden soll, kann es per se nicht zum Erhalt bzw. zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Gleichwohl ist der Vorhabenstandort als **solitärer Nahversorgungsstandort** Bestandteil der gesamtgemeindlichen Versorgungsstruktur und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Sendener Bürger mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Die Erweiterung des vorhandenen Angebotes trägt demnach zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Bestandsstandortes und damit zugleich zur „*Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*“ bei, so dass das Erweiterungsvorhaben mit dem vorgenannten Ziel folglich **kompatibel** ist.

6.2 Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden Steuerungsgrundsätze (vgl. dort Kapitel 9), die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben erhöhen sollen. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**¹⁷ einschlägig:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zum einen in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden und können in Ausnahmefällen im Gemeindegebiet in städtebaulich integrierten Lagen ermöglicht werden. Die Entwicklung von Standorten außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches ist im Ausnahmefall an bestimmte Bedingungen geknüpft. Folgende Entwicklungskriterien sind dann zu prüfen:

¹⁷ vgl. ebenda; S. 116 ff.

„Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des Sendener zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie...

- *der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht wesentlich überschreitet),*
- *städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und*
- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).“*

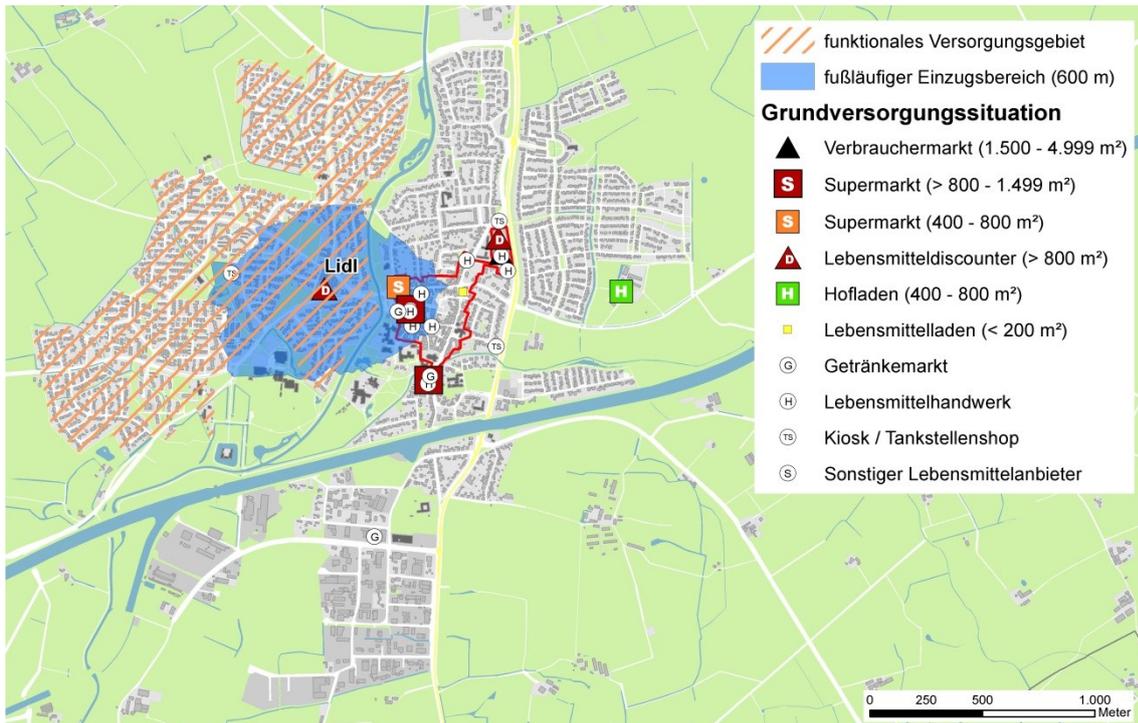
Das geplante Erweiterungsvorhaben befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich, womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandelskonzeptes – unter Ausschluss negativer Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen – nicht gegeben ist. Allerdings könnte – wie bereits zu den Zielen ausgeführt wurde (vgl. Kapitel 6.1) – durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Bulderner Straße die flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung prinzipiell gestärkt werden. Um hierüber abschließend eine Aussage treffen zu können, hat das Erweiterungsvorhaben die im Grundsatz 1 formulierten Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Ansiedlungsvoraussetzung zur **sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die „**reine Nahversorgungsfunktion**“ des jeweiligen Vorhabens ab. In Bezug auf das geplante Erweiterungsvorhaben bedeutet dies, dass der zu prognostizierende Vorhabenumsatz eine Quote von in der Regel 40 % der im funktionalen Versorgungsgebiet vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht wesentlich überschreitet. Die Überprüfung der **Nahversorgungsrelevanz** des Vorhabens ergibt Folgendes:

Da sich im westlichen Bereich des Ortsteiles Senden – mit Ausnahme des Vorhabenstandortes Lidl – kein weiterer Nahversorgungsstandort befindet, umfasst das funktionale Versorgungsgebiet diese Wohnsiedlungsbereiche (siehe Karte 3). Gerade für die in diesem Gebiet lebende Bevölkerung stellt der Lebensmitteldiscounter Lidl eine wichtige Nahversorgungsfunktion dar.

Im funktionalen Versorgungsgebiet des Vorhabenstandortes lässt sich eine Einwohnerzahl von rund 7.200 feststellen. Bei einem Kaufkraftpotenzial von 2.473 Euro pro Kopf in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergäbe sich insgesamt ein Kaufkraftvolumen von rund 17,8 Mio. Euro. Der prognostizierte Umsatz für den erweiterten Lebensmittelmarkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 7,4 Mio. Euro. Das Vorhaben der Lidl-Erweiterung – unter Berücksichtigung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m² – würde diesbezüglich den Orientierungswert von 40 % der abschöpfbaren, sortimentsspezifischen Kaufkraft in dem Gebiet nur marginal überschreiten, so dass die **Ansiedlungsvoraussetzung erfüllt** wird.

Karte 3: Fußläufiger Einzugsbereich und funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung © Kreis Coesfeld, Katasteramt

- Die **Lage** des bestehenden Lebensmittelmarktes (und folglich auch der geplanten Erweiterung) im Sendener Hauptsiedlungsbereich ist – insbesondere mit Blick auf die an den Vorhabenstandort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche – als **städtebaulich integriert** einzustufen. Diese **Ansiedlungsvoraussetzung** des Steuerungsgrundsatzes 1 ist demnach **erfüllt**.
- Da der Lebensmitteldiscounter Lidl weitgehend die Versorgungsfunktion in den westlichen Siedlungsbereichen des Sendener Hauptsiedlungsbereiches übernimmt und sich der Markt in städtebaulich integrierter Lage befindet, ist dieser dementsprechend auch **fußläufig** für viele Menschen **erreichbar**. Somit ist auch diese **Ansiedlungsvoraussetzung** des Steuerungsgrundsatzes 1 **erfüllt**.

Unter Berücksichtigung des funktionalen Versorgungsgebietes des Lebensmitteldiscounters Lidl wird die Nahversorgungsfunktion auch nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung erhalten. Somit werden die Ziele und Steuerungsgrundsätze durch das Planvorhaben eingehalten bzw. es besteht kein Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Senden! Aus gutachterlicher Sicht kann die geplante Erweiterung weiterverfolgt werden.

Eine Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens des Lebensmitteldiscounters Lidl mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes **ist somit gegeben**.

7 Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der LEP NRW¹⁸ formuliert für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten die folgenden Festlegungen:

1. Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel)

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

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2014) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit Ziel 1 gegeben.

2. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel)

Da der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Bulderner Straße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sendener Ortskern liegt, ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung des Ziels 2 greift.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Sendener Hauptsiedlungsbereiches und dient dort seit vielen Jahren in erster Linie der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Er ist an dem bestehenden Standort bereits seit Jahren aktiv und besitzt eine wichtige Versorgungsbedeutung für das westliche Siedlungsgebiet des Ortsteils Senden. Damit ist er ein bedeutender Ergänzungsstandort im Hinblick auf die wohnungsnah Grundversorgung zu den Angeboten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist von weiten Teilen der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche fußläufig gut erreichbar.

¹⁸ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten am 08. Februar 2017

Die Verträglichkeitsuntersuchung zeigt für das Erweiterungsvorhaben des Lidl-Marktes lediglich Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum auf, die kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen erwarten lassen.

Somit ist das Vorhaben der Lidl-Erweiterung mit dem Ziel 2 kompatibel.

3. Beeinträchtungsverbot (Ziel)

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.

Die Überprüfung des **Beeinträchtungsverbot**es hat ergeben, dass negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Umsatzumverteilungen für den zentralen Versorgungsbereich in Senden betragen in dem Fall maximal 7 %.

Weitere von rechnerisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffene zentrale Versorgungsbereiche befinden sich in Münster-Albachten und Nottuln-Appelhülsen. Hier belaufen sich die maximal prognostizierten Umsatzumverteilungen auf 1 bzw. 2 %.

Eine Kompatibilität mit Ziel 3 ist demnach gegeben.

Sollte eine Bewertung nach Ziel 7 erfolgen, da es sich bei dem Vorhabenstandort um einen seit Jahren bestehenden Angebotsstandort handelt, ist dazu Folgendes auszuführen:

7. Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel (Ziel)

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Wie bereits zu Ziel 2 ausgeführt wurde, handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bedeutenden Ergänzungsstandort für die wohnungsnah Grundversorgung in Senden, da er eine wichtige Versorgungsbedeutung für das westliche Siedlungsgebiet des Ortsteils Senden inne hat.

In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass durch die Erweiterung des Vorhabenbetriebs keine Umsatzumverteilung in einer Größen-

ordnung zu erwarten ist, die in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen könnte. Es ist somit keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

Des Weiteren kann die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung von heute rund 1.000 m² auf maximal rund 1.250 m² als maßvoll betrachtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass diese zu gravierenden Veränderungen führen wird. Vielmehr handelt es sich um eine Anpassung an moderne Betriebsstrukturen hinsichtlich der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts. Es werden weder signifikant neue Sortimente in das Warenangebot aufgenommen, noch wird eine Verschiebung der Sortimentsstruktur stattfinden.

Die geplante Erweiterung lässt somit keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten und kann im Zusammenhang als angemessen betrachtet werden.

Das Vorhaben ist somit ebenfalls mit den Vorgaben von Ziel 7 kompatibel.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen **Zielen und Grundsätzen des LEP NRW** gegeben ist.

8 Zusammenfassung und Fazit

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Lidl an der Bulderner Straße in städtebaulich integrierter Lage im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Senden. Die geplante Größenordnung beläuft sich auf eine **Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m²**.

Im Rahmen einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung mit einer 100 %igen Umverteilung des prognostizierten Umsatzes des Lebensmitteldiscounters im Untersuchungsraum (abzüglich des bestehenden Umsatzes) sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Bei dem Vorhabenstandort Lidl an der Bulderner Straße handelt es sich um eine städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage. Gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden wird der Standort als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft. Dem Standort kommt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche zu. Die mit dem Einzelhandelskonzept politisch beschlossene Standortstruktur sieht für den Vorhabenstandort eine Sicherung und Entwicklung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotes vor.
- Im Hinblick auf die Erweiterungen des Lebensmitteldiscounters wurde eine maximale, jedoch realistische Flächenproduktivität angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen für den realitätsnahen Worst Case zu berechnen. Bei einer maximal anzunehmenden Verkaufsflächendimensionierung von **1.250 m²** für den **Lebensmitteldiscounter Lidl** kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von einem **Sollumsatz** von rund **7 Mio. Euro** ausgegangen werden.
- Die prognostizierten Umsatzumverteilungen der geplanten Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen bei **maximal rund 7 %** in Senden und bei **maximal rund 2 %** in den Umlandkommunen. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind auf Grundlage der errechneten potenziellen Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum weder in Senden noch in den Umlandkommunen zu erwarten.
- Eine **Kompatibilität** des Vorhabens mit dem **Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden** ist gegeben.
- Eine **Vereinbarkeit** des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des **LEP NRW** ist gegeben.

Dem Vorhabenstandort Lidl an der Bulderner Straße ist **sowohl eine städtebauliche als auch landesplanerische Verträglichkeit zu bescheinigen**. Die Ziele und Steuerungsgrundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Senden werden durch das Planvorhaben eingehalten bzw. es besteht kein Widerspruch. Die geplante Erweiterung kann somit aus gutachterlicher Sicht weiterverfolgt werden.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Gemeinde Senden	11
Karte 2:	Untersuchungsraum.....	16
Karte 3:	Fußläufiger Einzugsbereich und funktionales Versorgungsgebiet des Vorhabenstandortes	27

Tabellen

Tabelle 1:	Maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Planvorhabens (Worst Case)	14
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum.....	17
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevantes Angebot (Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum	18
Tabelle 4:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (Nahrungs- und Genussmittel)	21
Tabelle 5:	Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen (Worst Case).....	21