



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# Die Heerstraße 1 in Westerkappeln als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter

Aktualisierte Verträglichkeitsanalyse  
zu einer Verkaufsflächenerweiterung



## Endbericht

Im Auftrag der BGB Grundstücksgesellschaft Herten  
Hamburg, 26.07.2021



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Heerstraße 1 in Westerkappeln als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter**

Aktualisierte Verträglichkeitsanalyse zu einer Verkaufsflächenerweiterung

Projektnummer: 19DLP2629/21DLP3024

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Im Auftrag der

**BGB Grundstücksgesellschaft Herten**  
**BV 859 Westerkappeln, Heerstraße 1**  
**Hohewardstraße 345-349 - 45699 Herten**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

# Inhalt

Abbildungsverzeichnis	III	
Tabellenverzeichnis	IV	
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	5
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>7</b>
3.1	Lage im Raum	7
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	8
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	9
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>10</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	10
4.2	Wettbewerb im Raum	10
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	12
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>16</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	19
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	21
5.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Westerkappeln (Vorhabenstandort)	21
5.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Wersen (Lotte)	23

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>24</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	24
6.2	Wirkungsprognose	28
6.2.1	Vorbemerkungen	28
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	30
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>32</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	32
7.2	Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW (Großflächiger Einzelhandel)	32
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	34
7.4	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	37
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>40</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Vorhabenstandort und westlich angrenzende Betriebe	4
Abbildung 3: Verbundstandort Heerstraße	5
Abbildung 4: Lage im Raum	7
Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	11
Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation Im Einzugsgebiet	18
Abbildung 8: Lidl-Markt - ZVB Westerkappeln	19
Abbildung 9: Netto-Markt - Streulage	19
Abbildung 10: Historischer Ortskern Westerkappeln	21
Abbildung 11: Fachmarktlage im Westen des zentralen Versorgungsbereichs	22
Abbildung 12: K+K-Markt - ZVB Westerkappeln	22
Abbildung 13: Markant-Markt - Streulage	23

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	8
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	25
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Aldi-Markts	26
Tabelle 9: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)	27
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)	27
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	27
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung	28
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	31

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort „Heerstraße 1“ in der Gemeinde Westerkappeln besteht ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer aktiv betriebenen Verkaufsfläche von 1.000 qm. Dieser Markt soll um rd. 200 qm auf rd. 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Das Vorhaben liegt im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs von Westerkappeln.

Das Vorhaben soll über die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Demnach war Prüfungsmaßstab § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Wirkungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen, im Regierungsbezirk Münster und das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Westerkappeln (2008) zu beachten.

Hinweis: Bereits im Juli 2019 haben Dr. Lademann & Partner eine Verträglichkeitsanalyse mit nachgelagerter Stellungnahme erarbeitet. Aufgrund des Alters des Gutachtens haben die Bezirksregierung und die IHK Nord Westfalen eine Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse erbeten. In diesem Zusammenhang werden in das Gutachten auch Aspekte aus der Stellungnahme überführt.

## 1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau);

- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die **Aussagen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts**.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Erneute Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Heerstraße 1 und damit im westlichen Kernort der Gemeinde Westerkappeln.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Heerstraße (L 595), die als Ost-West-Verbindung der Gemeinde Westerkappeln dient und demnach als sehr gut zu bewerten ist. Unweit des Vorhabenstandorts treffen zudem die L 599 und die L 58 im Kern der Gemeinde sternförmig aufeinander.

Die Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt aktuell über die Zu- und Abfahrt von der Heerstraße. Somit ist bereits eine gute Anbindung des Grundstücks gegeben. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot für PKW-Kunden auf dem Grundstück in ausreichender Stückzahl vorhanden. Zusammen mit den umliegenden Betrieben (s.u.) werden die Stellplätze als Verbundparkplatz bereitgestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in rd. 350 m entfernte Bushaltestelle „Westerkappeln Bahnhof“, die zweimal stündlich eine Anbindung nach Osnabrück bietet. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus umliegenden Wohnbereichen ist gewährleistet.

Das Vorhabenareal ist derzeit bereits durch den Bestandsmarkt von Aldi inkl. Lager- und Stellplatzflächen geprägt.

Das nahe **Standortumfeld** wird vorwiegend durch umliegende Nahversorgungsmärkte geprägt. So befinden sich rings um den Vorhabenstandort ein Edeka-Markt, ein K+K-Markt, ein Lidl-Markt, ein dm-Drogeriefachmarkt und ergänzende Angebote (u.a. Takko-Bekleidungsfachmarkt und ergänzende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen). Im Umfeld der Fachmarktlage sind zudem weitläufige Wohngebiete der Gemeinde verortet.



Abbildung 2: Vorhabenstandort und westlich angrenzende Betriebe



Abbildung 3: Verbundstandort Heerstraße

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs** der Gemeinde Westerkappeln.

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Westerkappeln. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll die aktuelle Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm um rd. 200 qm auf insgesamt rd. 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Der Sortimentschwerpunkt des Aldi-Markts liegt dabei weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>2</sup> wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen.

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Westerkappeln 2008 (Gemeinde Westerkappeln)

<sup>2</sup> Unter aperiodischem Bedarf werden im Folgenden sog. Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel gefasst (=i.d.R. zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente). Hiervon lässt sich der periodische Bedarf (=nahversorgungsrelevante Sortimente) abgrenzen.

## Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	900	180	1.080
aperiodischer Bedarf	100	20	120
<b>Gesamt</b>	<b>1.000</b>	<b>200</b>	<b>1.200</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

Das Vorhaben soll über eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 realisiert werden (Festsetzung: SO Discounter) und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende, bereits großflächige Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur jener mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.<sup>3</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges. Dieses hat sich bereits in den vergangenen Jahren auf die vorhandene Situation eingestellt (bereits absorbierte Wirkungen / heutiger Umsatz von Aldi wird keinem anderem Anbieter entzogen).

In der Verträglichkeitsanalyse ist folglich die Attraktivität und Ausstrahlkraft des Gesamtvorhabens mit 1.200 qm VKF einzustellen, u.a. hinsichtlich

- der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets,
- der Kunden-/Umsatzherkunftsanteile sowie
- der Flächenleistung für das Prüfvorhaben.

In der Gemeinde Westerkappeln ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters auf rd. 1.200 qm Verkaufsfläche geplant. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Westerkappeln realisiert werden.

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07) und Beschluss des BVerwG vom 12. Februar 2009 – 4 B 3/09.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Westerkappeln befindet sich im Tecklenburger Land (Kreis Steinfurt) im nördlichen Nordrhein-Westfalen an der Grenze zu Niedersachsen.

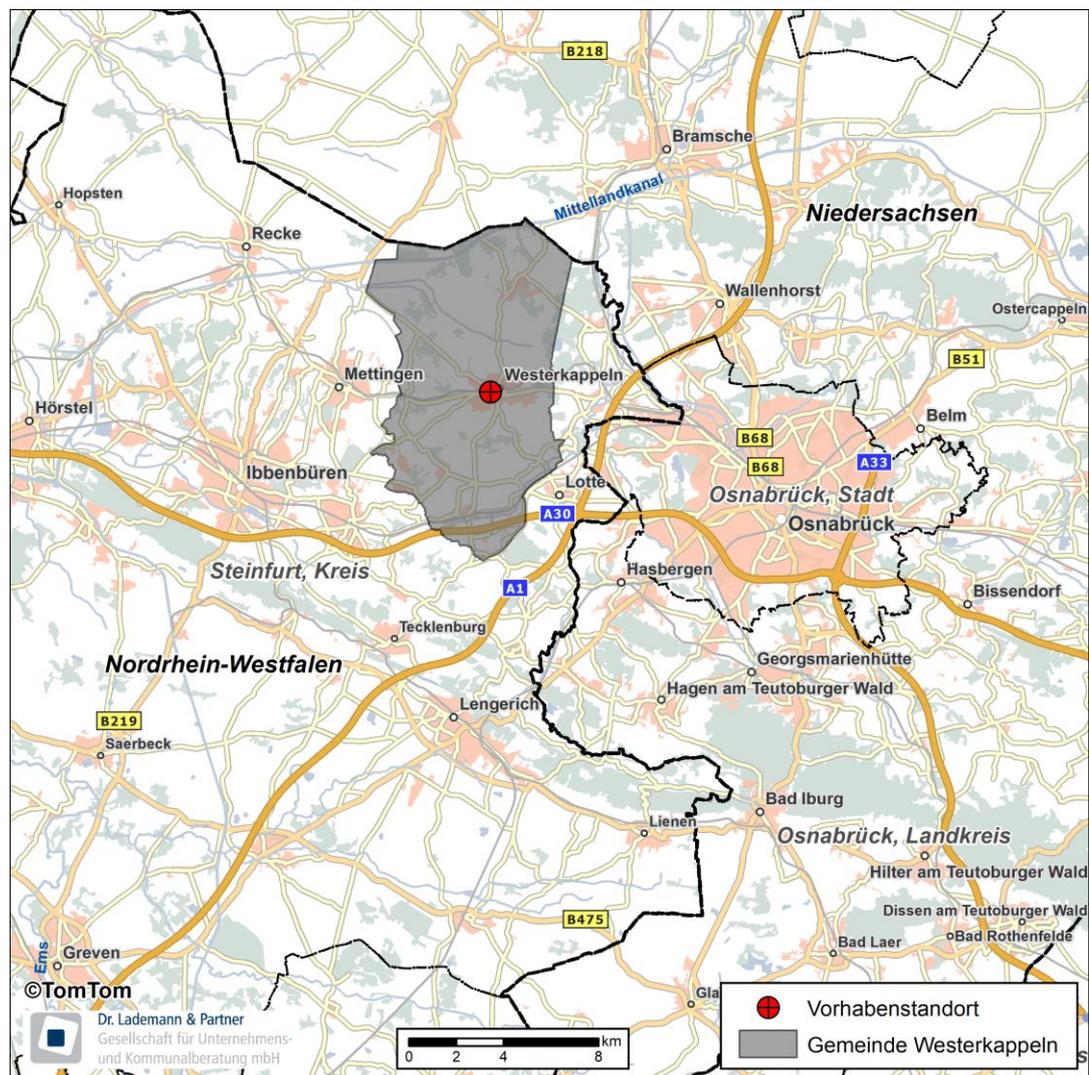


Abbildung 4: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Westerkappeln erfolgt über mehrere Landesstraßen, die das Gemeindegebiet von Nord nach Süd und Ost nach West durchziehen (L 584, L 595, L 599). Diese stellen zudem im weiteren Verlauf u.a. die Anbindung an die Bundesautobahn A 30 (Bad Bentheim – Bad Oeynhausen) im Süden des Gemeindegebiets.

Die Buslinie R 11 bietet eine regelmäßige Anbindung mit dem ÖPNV an die benachbarte Stadt Osnabrück.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Westerkappeln verlief seit 2015 leicht wachsend (+0,5 % p.a.). Damit liegt die Gemeinde auf einem vergleichbaren Niveau wie der Kreis Steinfurt.

Insgesamt lebten in Westerkappeln Anfang 2020

**rd. 11.240 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Westerkappeln im Vergleich

Gemeinde, Kreis, Land	2015	2020	abs.	+/- 15/20	Veränderung
				in %	p.a. in %
<b>Westerkappeln</b>	<b>10.963</b>	<b>11.241</b>	<b>278</b>	<b>2,5</b>	<b>0,5</b>
Lotte	13.998	14.095	97	0,7	0,1
Mettingen	11.698	11.828	130	1,1	0,2
<b>Kreis Steinfurt</b>	<b>437.127</b>	<b>448.220</b>	<b>11.093</b>	<b>2,5</b>	<b>0,5</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>17.638.098</b>	<b>17.947.221</b>	<b>309.123</b>	<b>1,8</b>	<b>0,3</b>

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Westerkappeln kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren stabil bleibt. Im Jahr 2022 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Westerkappeln daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von weiterhin

**etwa 11.240 Einwohnern.**

Westerkappeln verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>5</sup> von 97,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Steinfurt (97,0) durchschnittlich sowie zum Landesdurchschnitt (99,5) leicht unterdurchschnittlich aus.

<sup>4</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>5</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020. Durchschnitt Deutschland=100.

### 3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung ist Westerkappeln als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit die grundzentrale Versorgungsfunktion im periodischen Bedarfsbereich für das eigene Gemeindegebiet.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Lotte (rd. 6 km südöstlich), Mettingen (rd. 7,5 km westlich), Wallenhorst (rd. 11 km nordöstlich) sowie das Mittelzentrum Bramsche (rd. 16 km nordöstlich). Das Oberzentrum Osnabrück liegt in rd. 13 km in östlicher Richtung.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Westerkappeln. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Westerkappeln ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Gesamtvorhaben in Westerkappeln übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit typgleichen und typähnlichen strukturprägenden Lebensmittelangeboten. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Aldi zu berücksichtigen

### 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich im Zentrum von Westerkappeln neben dem zu erweiternden Aldi-Markt zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto) und zwei Verbrauchermärkte (Edeka, K+K) im Gemeindegebiet. Das Standortnetz verdichtet sich darüber hinaus in und um den Ortskernen der umliegenden Grund- und Mittelzentren von Lotte, Mettingen und Ibbenbüren (Ortsteil Laggenbeck).

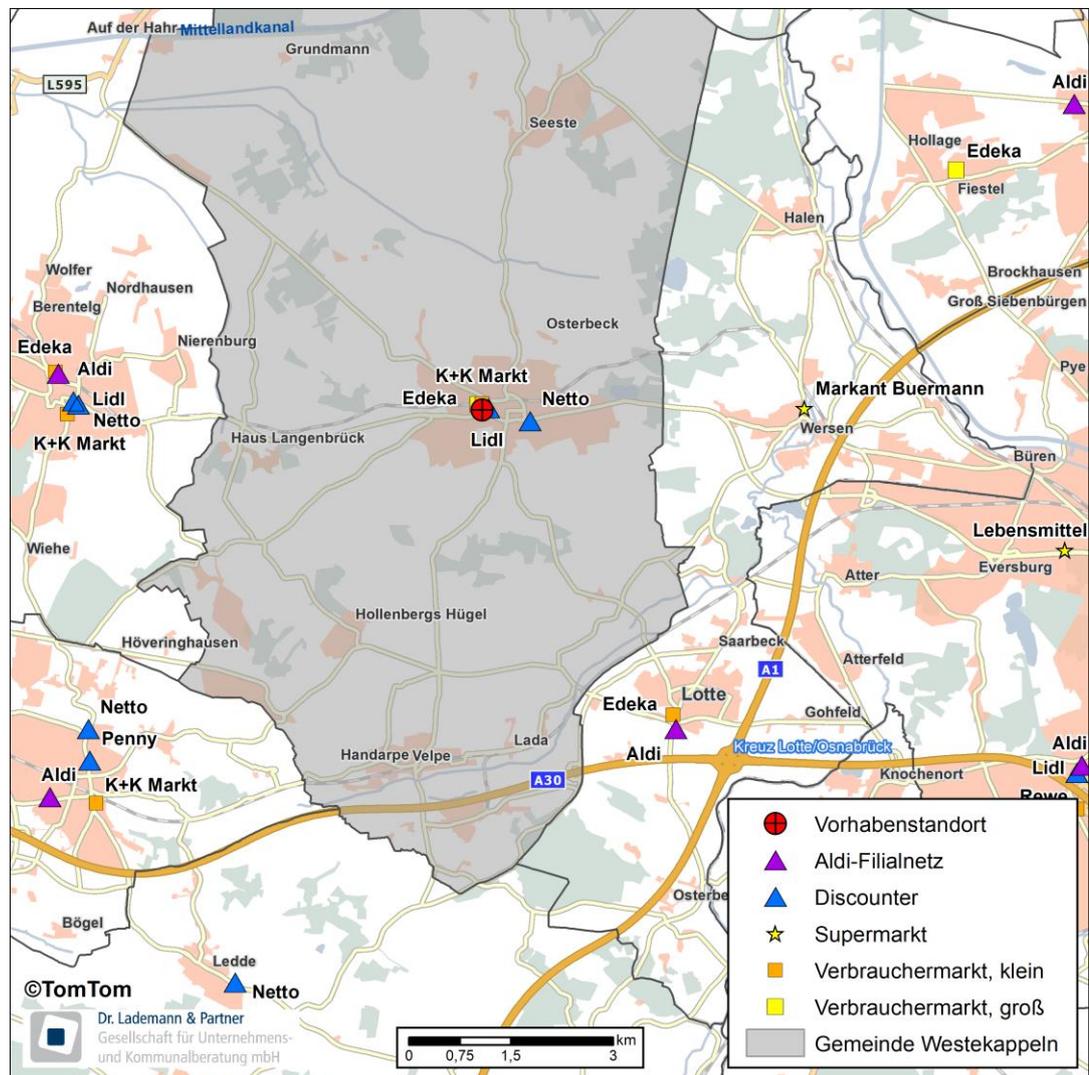


Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer eher intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Nahbereich auszugehen, die sich tendenziell limitierend auf die Marktdurchdringung auswirkt. Aufgrund der vielfältigen Wettbewerbsangebote im Umland (mit Ausnahme von Lotte (dezentrale Ortsteile Wersen, Halen)) wird das Prüfvorhaben vorrangig das Gemeindegebiet von Westerkappeln ansprechen.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Vor dem Hintergrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das projektspezifische Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Grundsätzlich lässt sich die Wirkung eines Vorhabens nicht allein auf kommunale Grenzen oder Stadtteile beschränken (Ziel des planerischen Ansatzes mit Ziel der wohnortnahen Versorgung). Vielmehr liegen in der bei Einzelfallgutachten gebotenen wirtschaftsnahen Betrachtung auch gewisse interkommunale Verflechtungen der Einkaufsbeziehungen zwischen dem Ortszentrum von Westerkappeln und dem räumlich unmittelbar angrenzenden Umland vor.

Das **Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens** erstreckt sich im Nahbereich (Zone 1a) über den Kernort der Gemeinde. Das restliche Gemeindegebiet bildet die Zone 1b. Die Zone 2 wird durch die räumlich abgesetzten Ortsteile Wersen und Halen der östlich angrenzenden Gemeinde Lotte gebildet.

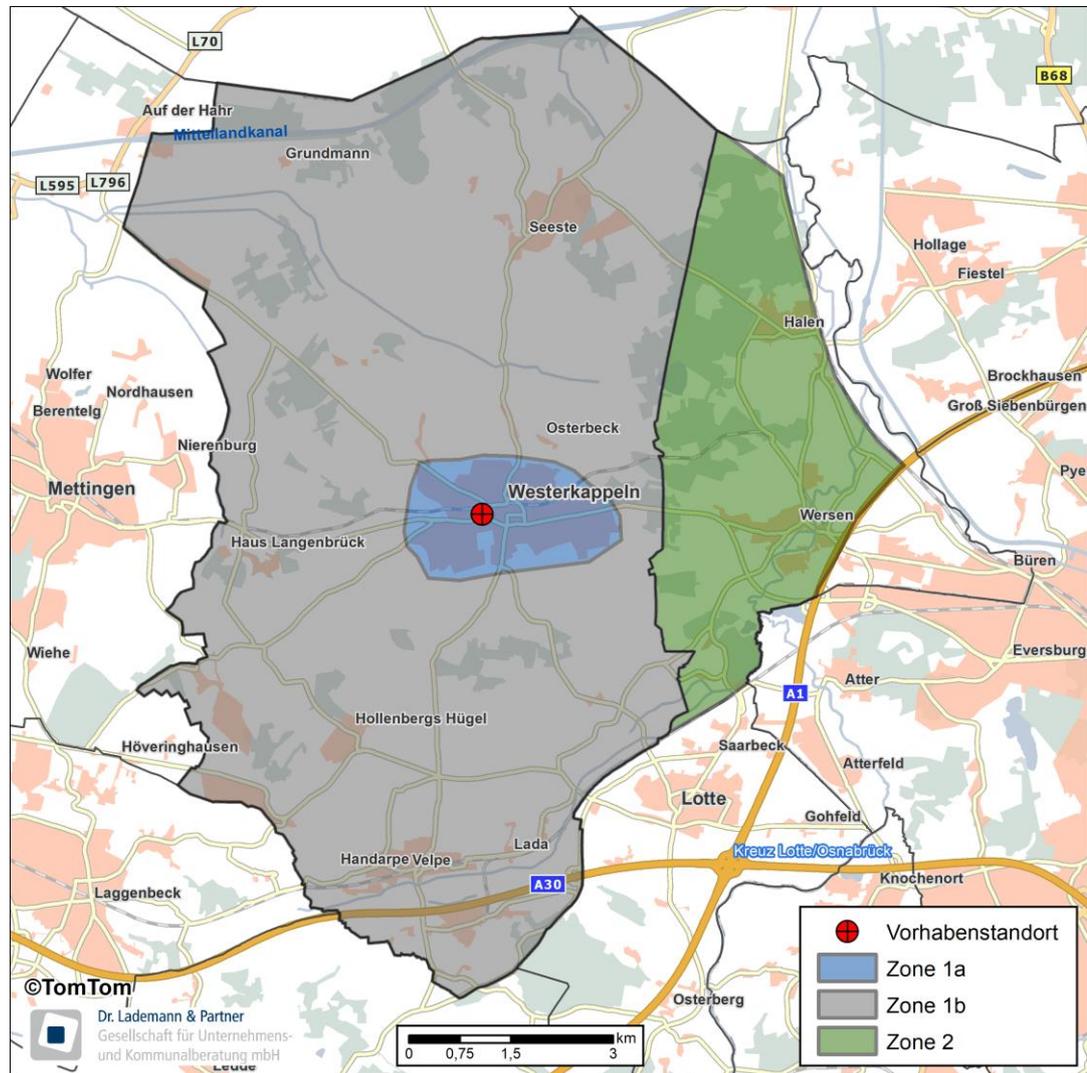


Abbildung 6: Einzugsgebiet des Vorhabens

Die IHK Nord Westfalen und die Bezirksregierung Münster baten um Prüfung, ob neben Lotte-Wersen und -Lotte-Halen aufgrund der vergleichbaren Erreichbarkeit auch Mettingen in das Einzugsgebiet einbezogen werden müsste. In Mettingen sind 5 typgleiche und typähnliche Wettbewerber verortet. Diese Anbieter sind zugleich auch in Westerkappeln vertreten. Dr. Lademann & Partner schätzen allein diese Anbieter auf rd. 5.200 qm periodische VKF und ca. 28 Mio. € periodischen Umsatz ein. Das Angebot erscheint damit durchaus vielfältig. Aufgrund der guten Angebotssituation in Mettingen kann ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben von Aldi aus diesen Bereichen regelmäßig aufgesucht werden wird. Zumal bedacht werden muss, dass Aldi bereits in Mettingen mit einem modernen Standort vertreten ist. Anders verhält es sich bei den oben dargestellten Einzugsbereichen in Lotte. Hier liegt ein überschaubares Angebot vor. Typgleiche Wettbewerber und speziell andere Aldi-Märkte sind vergleichsweise weit von diesen Bereichen entfernt. Im Lichte der Gutachtenaktualisierung erscheint das abgegrenzte Einzugsgebiet weiterhin für vollständig belastbar.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.840 Personen.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann insgesamt von einem konstanten **Einwohnerpotenzial in 2022** ausgegangen werden von

**rd. 15.900 Einwohnern.**

In der Zone 2 wird die Einwohnerplattform prospektiv eher einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. In Westerkappeln selbst werden stabile Einwohnerzahlen prognostiziert.<sup>6</sup>

---

#### Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Westerkappeln

Bereich	2020	2022
Zone 1a	6.259	6.260
Zone 1b	4.982	4.980
Zone 2	4.598	4.660
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>15.839</b>	<b>15.900</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

---

<sup>6</sup> In Anlehnung an die Prognosen von MR Research (s.o.).

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>7</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 100,7 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2022 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem nahezu **konstanten Nachfragepotenzial** auszugehen von

**rd. 101,1 Mio. € (+0,4 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 49,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2022 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	19,6	15,6	14,1	49,3
Aperiodischer Bedarf**	20,6	16,4	14,8	51,7
<b>Gesamt</b>	<b>40,2</b>	<b>32,0</b>	<b>28,8</b>	<b>101,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \* ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf \*\* ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Gesamtvorhaben ist von einer erhöhten Wettbewerbsintensität im Nahbereich auszugehen, was sich limitierend auf die Marktdurchdringung auswirkt. Die Ausstrahlkraft wird durch die zunehmende Anzahl an überörtlichen Einkaufsalternativen begrenzt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2022 etwa 15.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zur Marktwirksamkeit bei etwa 101 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 49 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

<sup>7</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2020

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

#### 5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juli 2021 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 7.000 qm (ohne aperiodische Randsortimente)<sup>8</sup>

vorgehalten. Mit rd. 5.400 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf den zentralen Versorgungsbereich Westerkappeln.

---

<sup>8</sup> Gegenüber dem, Jahr 2019 hat sich damit per Saldo die VKF um rd. 300 qm und die Anzahl an Betrieben um 2 erhöht.

### Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (2021)

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Westerkappeln	12	5.420
Streulage	4	800
Zone 1a	16	6.220
Zone 1b	0	0
ZVB Wersen	3	600
Streulage	1	200
Zone 2	4	800
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>20</b>	<b>7.020</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des Einzugsgebiets**

In der Einzugsgebietszone 1b war zum Erhebungszeitpunkt kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbestand vorzufinden.

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 440 qm/1.000 Einwohner und liegt damit insgesamt unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Für die Gemeinde Westerkappeln liegt die Verkaufsflächendichte bei rd. 550 qm/1.000 Einwohner. Dies deutet auf einen durchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz resp. eine durchschnittliche Wettbewerbssituation im Gesamteinzugsgebiet hin.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

Die Heerstraße 1 in Westerkappeln als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter | Aktualisierte Verträglichkeitsanalyse zu einer Verkaufsflächenerweiterung

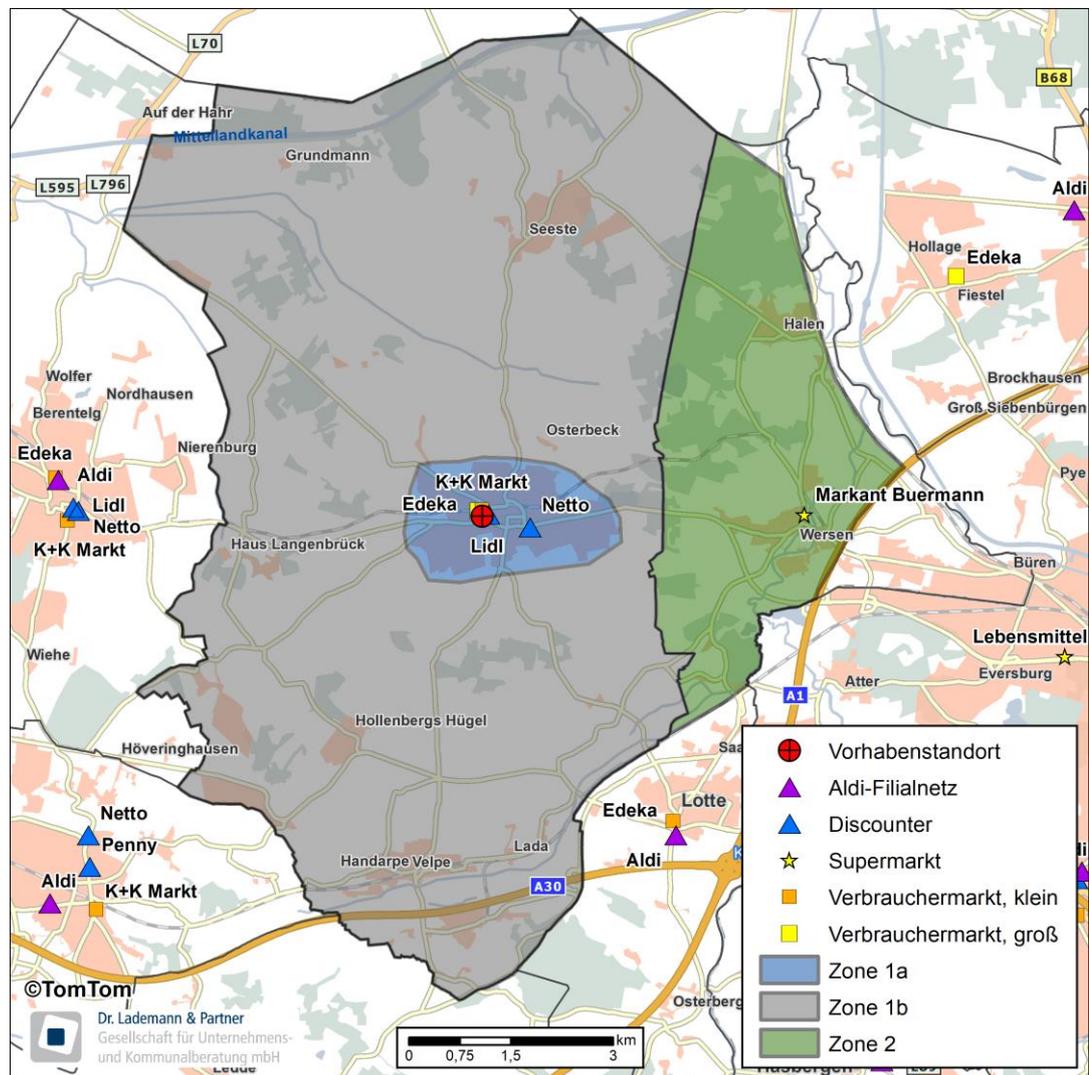


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation Im Einzugsgebiet

Als wesentliche nahversorgungsrelevante Anbieter ist neben dem zu erweiternden Aldi-Lebensmitteldiscounter im ZVB Westerkappeln zu nennen:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Heerstraße 5 – ZVB Westerkappeln (Zone 1a)
- K+K Verbrauchermarkt, Heerstraße 7 – ZVB Westerkappeln (Zone 1a)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Heerstraße 2 – ZVB Westerkappeln (Zone 1a)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Osnabrücker Straße 20 – Streulage (Zone 1a)
- Markant-Supermarkt, Halener Straße 1a – ZVB Wersen (Zone 2)

Ausgewählte typgleiche Wettbewerber werden im Folgenden abgebildet (keine abschließende Darstellung):



Abbildung 8: Lidl-Markt - ZVB Westerkappeln



Abbildung 9: Netto-Markt - Streulage

## 5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 37 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Westerkappeln.

#### Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet (2021)

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Westerkappeln	5.420	29,3
Streulage	800	4,2
Zone 1a	6.220	33,4
Zone 1b	0	0,0
ZVB Wersen	600	2,8
Streulage	200	0,4
Zone 2	800	3,2
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>7.020</b>	<b>36,6</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.200 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern Lidl und Aldi getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 75 % für das Einzugsgebiet, die auf insgesamt auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Für die Gemeinde Westerkappeln liegt die Einzelhandelszentralität bei rd. 95 %. Der wesentliche Treiber ist dabei die Zone 1a (Nahbereich). Hier wird eine nahversorgungsrelevante Zentralität von rd. 170 % erreicht.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 37 Mio. € Umsatz generiert. Die Verkaufsflächendichte liegt in Westerkappeln auf einem durchschnittlichen Niveau. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität weist sehr leichte Abflüsse aus der Gemeinde Westerkappeln auf.

## 5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

### 5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Westerkappeln (Vorhabenstandort)

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Westerkappeln<sup>9</sup> umfasst die zentrale Versorgungslage rund um den historischen Ortskern. Ergänzt wird der Bereich im Osten durch großflächige Fachmärkte, während rund um die Stadtkirche kleinstrukturierte Geschäfte angesiedelt sind. Die konzentrierte Nahversorgungslage befindet sich im östlichen Bereich im Umfeld der Heerstraße in der Fachmarktlage (= Vorhabenstandort), die größtenteils modern und leistungsfähig aufgestellt ist. In der historischen Ortslage finden sich keine nahversorgungsrelevanten Angebote. Ergänzt wird das Angebot insbesondere im historischen Ortskern durch Gastronomiebetriebe und zentrenergänzende Dienstleistungen (u.a. Frieseure, Banken). Außerdem ist der historische Ortskern in den Obergeschossen deutlich von Wohnnutzungen geprägt. Im zentralen Versorgungsbereich Westerkappeln wird eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 5.400 qm vorgehalten, auf der ein jährlicher Umsatz von rd. 29,3 Mo. € erwirtschaftet wird.



Abbildung 10: Historischer Ortskern Westerkappeln

<sup>9</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 Gemeinde Westerkappeln



**Abbildung 11: Fachmarktlage im Westen des zentralen Versorgungsbereichs**



**Abbildung 12: K+K-Markt - ZVB Westerkappeln**

## 5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Wersen (Lotte)

Im Ortsteil Wersen der Gemeinde Lotte befindet sich ein zentraler Versorgungsbe-  
reich (rd. 5 km vom Vorhabenstandort entfernt). Neben einem Markt-Markt befin-  
den sich am Standort kleinteilige Nutzungen und ergänzende Dienstleistungs-  
betriebe. Das Ortszentrum erstreckt sich dabei hauptsächlich entlang der Westerkap-  
peler Straße/Halener Straße und dem Rathausplatz. Im Wesentlichen ist das Zent-  
rum von Wohnbebauung umschlossen. Die Angebote dienen der wohngebietsnahen  
Versorgung des Ortsteils Wersen. Insgesamt findet sich im zentralen Versorgungsbe-  
reich Wersen eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von rd. 600 qm, auf der  
ein Umsatz von rd. 2,8 Mio. € erwirtschaftet wird.



Abbildung 13: Markant-Markt – Streulage

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des bestehenden Einzugsgebiets kommen wird<sup>10</sup>. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erweitern.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet (2 Zonen) auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt. Der Vorhabenumsatz wurde damit über ein Marktanteilkonzept ermittelt, d.h. es werden nicht pauschale Bundeswerte unterstellt, sondern ortsspezifische Vorhabenumsätze ermittelt.

Für den erweiterten Aldi-Markt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 7 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 19 %, in der Zone 1b bei rd. 16 % und ist im Lichte der hohen Wettbewerbsdichte nicht darüber hinausgehend steigerbar.

In der Zone 2 sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der steigenden Nähe von Einkaufsalternativen nur etwa 4 % zu erwarten. M.a.W.: Zwar kommt ein größerer Teil

---

<sup>10</sup> Selbstverständlich wurde an dieser Stelle das Einzugsgebiet für das Gesamtvorhaben – und nicht nur für eine Erweiterung berücksichtigt.

Der abgegrenzte Wirkungsbereich korreliert zugleich mit den Annahmen aus dem Gutachten zur Neuaufstellung des Marktes aus dem Jahre 2014. Austauschbeziehungen zwischen den von Dr. Lademann & Partner einbezogenen Ortsteilen liegen insofern schon heute vor.

der potenziellen Kunden im Einzugsgebiet (ohne Streukunden) zukünftig aus Lotte-Wersen und Lotte-Halen, allerdings geben diese Einwohner lediglich rd. 4 % ihrer Ausgaben bei Aldi in Westerkappeln aus. Der daraus resultierende Umsatzanteil von rd. 8 % ist insofern überschaubar.

#### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,6	15,6	14,1	49,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,7	2,4	0,6	6,7
Marktanteile	19%	16%	4%	14%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,6	16,4	14,8	51,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,1	0,6
Marktanteile	2%	1%	0%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	40,2	32,0	28,8	101,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	2,7	0,6	7,3
Marktanteile	10%	8%	2%	7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten Aldi-Markts innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>11</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.400 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 7,7 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 7,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

<sup>11</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben). Dabei handelt es sich v.a. um Gelegenheitskunden, die an ihrem Wohnstandort selbst über ein breites Angebot verfügen (z.B. Ibbenbüren, Lotten Kernort, Mettingen). Dabei ist Aldi nicht besuchsauslösend, sondern ein anderer Grund (Kopplungen).

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.080	6.550	7,1
aperiodischer Bedarf	120	5.500	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>6.450</b>	<b>7,7</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten Aldi-Markts**

### Exkurs: Zur Einordnung der Flächenleistung:

Nach Einschätzung der IHK Nord Westfalen weisen aktuelle Veröffentlichungen in 2018 und 2019 für Aldi Nord eine Flächenleistung von 6.650 €/qm aus.

Es sei darauf hingewiesen, dass die mittlere Ladengröße, die der durch die IHK zitierten Flächenleistung zugrunde liegt auf dem gesamten Standortnetz von Aldi Nord basiert. Die durchschnittliche Ladengröße bei Aldi Nord fällt im Schnitt niedriger aus (rd. 900 qm) als in Westerkappeln umgesetzt werden soll (1.200 qm VKF). In Westerkappeln soll ein erweiterter Markt umgesetzt werden, der das gleiche Sortiment wie bisher, jedoch auf einer größeren VKF führt. Es kann demnach nicht die gleiche Flächenleistung eines typischen kleineren Aldi-Markts im Bundesgebiet „angesetzt“ werden.

Legt man den zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung verfügbaren Angaben von TradeDimensions (TopFirmen 2020) zugrunde, lag der Bundesschnitt bei 6.557 € je qm VKF (in Bezug auf einen im Schnitt 902 qm VKF großen Markt). Bei den periodischen Sortimenten, die hier im Fokus der Prüfung liegen, liegen die Annahmen von Dr. Lademann & Partner für den auf 1.200 qm VKF erweiterten Markt mit 6.550 € je qm VKF exakt im Bundesdurchschnitt von Aldi Nord (2018). In Verbindung mit den oben genannten Ausführungen (überdurchschnittlich große VKF, moderate Fernwirkung, begrenzter Marktanteil, kaum steigerungsfähige Zentralität) ist die Abweichung moderat. Sie resultiert aus der Methodik der Marktanteilsanalyse. Im Gutachten wird insofern der rechtlich gebotene standortspezifische worst-case gewahrt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. **Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Aldi-Markts** im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 6 % bzw. 12 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (status quo)\*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,6	15,6	13,9	49,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,1	2,1	0,5	5,7
Marktanteile	16%	13%	3%	12%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,6	16,4	14,6	51,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,0	0,5
Marktanteile	1%	1%	0%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	40,2	32,0	28,4	100,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,4	2,3	0,5	6,2
Marktanteile	9%	7%	2%	6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 9: Marktanteile des Aldi-Markts (Status quo)**

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

## Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	900	6.650	6,0
aperiodischer Bedarf	100	5.550	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.000</b>	<b>6.540</b>	<b>6,5</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 10: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)**

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 1,2 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 1,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

## Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	180	1,1
aperiodischer Bedarf	20	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>200</b>	<b>1,2</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*				
Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	19,6	15,6	14,1	49,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,1	1,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2,9%	2,4%	0,6%	2,1%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,6	16,4	14,8	51,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	40,2	32,0	28,8	101,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,1	1,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,6%	1,3%	0,3%	1,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Aldi-Markts durch Vorhabenrealisierung**

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 1,1 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 1,2 Mio. €, davon rd. 1,1 Mio. € im periodischen Bedarf.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose<sup>12</sup>** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2022 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der

<sup>12</sup> Aufgrund des nicht vorhandenen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands in der Zone 1b wird die Zone 1 nachfolgend kumuliert (Zone 1 a+b) betrachtet.

jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2022) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachs als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt eine nahezu stagnierende **Marktentwicklung** infolge des nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsniveaus erfahren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, wirkt allerdings auf die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. der eigenen Einzugsgebietszone zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von < 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen **nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz** von rd. 1,0 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze).

Wirkungsmildernd bzw. verschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe in Zone 2 von einem sehr leichten Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsveränderungen betroffen sein werden (< rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,1 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,9 Mio. €**.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz<sup>13</sup> im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 3,0%**.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Westerkappeln in dem das Vorhaben selbst verortet ist, am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 3,6 %). In der Zone 2 (u.a. ZVB Wersen) liegt der umverteilungsrelevante Umsatz jeweils unterhalb der rechnerisch nachweisbaren Grenze (<0,1 Mio. €). Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind auszuschließen. Gleiches gilt für die Streulagen der Zone 1.

Das Vorhaben wird einen sehr geringen Anteil des Vorhabenumsatzes durch Streuumsätze und durch die Rückholung bislang abfließender Nachfrage generieren. Unterstellt man, dass diese Umsatzanteile zuvor in Mettingen gebunden wurden (benachbarter Ort mit hoher Angebotsvielfalt: 5 strukturprägende LEH mit ca. 5.200 qm VKF und 28 Mio. € Umsatz), liegen die Umsatzumverteilungsquoten dort unterhalb von 1%.

Auf der nachfolgenden Seite sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

---

<sup>13</sup> Ohne Bestandsumsätze von Aldi, um Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Westerkappeln – Umsatzzuwachs (2022)						
Periodischer Bedarf	ZVB Westerkappeln	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Wersen	Streulage	Zone 2 Gesamt
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>23,28</b>	<b>4,16</b>	<b>27,44</b>	<b>2,78</b>	<b>0,44</b>	<b>3,22</b>
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	0,00	0,04	0,01	0,04
abzgl. Umsatzrückgang durch andere Planvorhaben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zzgl. Umsatzanstieg durch Planvorhaben am Standort	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Umsatz vor Ort (2022)</b>	<b>23,28</b>	<b>4,16</b>	<b>27,44</b>	<b>2,81</b>	<b>0,45</b>	<b>3,26</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,86</b>	<b>0,09</b>	<b>0,95</b>	<b>0,07</b>	<b>0,01</b>	<b>0,09</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,02	-0,04	-0,06	-0,04	-0,01	-0,05
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,84</b>	<b>0,05</b>	<b>0,89</b>	<b>0,03</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2022)</b>	<b>3,6%</b>	<b>k.A.</b>	<b>3,2%</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>3,0%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 3,0 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,6 % prospektiv für den ZVB Westerkappeln zu erwarten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Westerkappeln mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen<sup>14</sup> und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Münster<sup>15</sup> zu berücksichtigen.

Neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt und ob die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln (2008) hergestellt werden kann.

## 7.2 Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW (Großflächiger Einzelhandel)

Im LEP NRW sind im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel folgende für das Vorhaben relevante Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten und folgende Grundsätze in die Abwägung einzustellen:

### **6.5-1 (Ziel) Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

### **6.5-2 (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 Anbin-*

---

<sup>14</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan (i.F. LEP NRW), 2017 / 2019.

<sup>15</sup> Vgl. Regionalplan Münsterland (2014). Der Regionalplan Münsterland greift in Bezug auf den Einzelhandel die Vorgaben der nordrhein-westfälischen Landesplanung auf.

*derung 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<sup>16</sup> und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

**Ausnahme** dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit **nahversorgungsrelevanten** Kernsortimenten 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.*

### **6.5-3 (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.*

#### **Zu Ziel 1:**

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan Münsterland befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind großflächige Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig.

#### **Zu Ziel 2:**

Das Vorhaben soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Westerkappeln realisiert werden und ist damit als städtebaulich integriert zu bewerten.

<sup>16</sup> Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.

Das Vorhaben dient ganz überwiegend zur qualifizierten Nahversorgung des Gemeindegebiets mit Angeboten des periodischen Bedarf. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende Aldi-Discounter bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist aus diesen auch fußläufig und per Rad erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des Nahversorgers sowie auch der damit verbundenen Stärkung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs.

### Zu Ziel 3:

Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtungsverbot wird im separaten Kapitel 7.3 behandelt.

Das Vorhaben ist mit den relevanten Zielen des LEP NRW in Einklang zu bringen: Das Planvorhaben der Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Westerkappeln realisiert werden. Die Erweiterung trägt ganz überwiegend zur nachhaltigen Absicherung des etablierten Nahversorgers und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bei. Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzum-

verteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Gesamtvorhaben der Erweiterung auf 1.200 qm VKF<sup>17</sup> wird eine prospektive **Umsatzumverteilungsquote** von im Schnitt 3,0 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern sowie die unmittelbare räumliche Nähe, der ZVB Westerkappeln. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden, zumal sich in der Gemeinde Westerkappeln in den letzten Jahren die typgleichen- und typähnlichen Betriebe sich allesamt neu aufstellen konnten.

Per Saldo stärkt das Vorhaben durch die Erweiterung um 200 qm VKF den zentralen Versorgungsbereich und trägt zur nachhaltigen Absicherung bei. Zulasten der übrigen Lagen (v.a. Netto in Westerkappeln; Markant in Lotte-Wersen) sind mehr als unwesentliche Wirkungen nicht erwartbar; so speisen diese Betriebe aus zukünftig ihre Umsätze überwiegend aus dem jeweiligen Nahbereich.

Auf Wunsch der Bezirksregierung Münster und der IHK Nord Westfalen ist das Vorhaben mit 1.200 qm VKF mit seinen Auswirkungen auf alle in Betracht kommenden zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen und zu begründen. Vor diesem Hintergrund wurden auch die typgleichen und typähnlichen Wettbewerber in Mettingen erfasst,

---

<sup>17</sup> Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende, bereits großflächige Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur jener mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt. Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges. Dieses hat sich bereits in den vergangenen Jahren auf die vorhandene Situation eingestellt (bereits absorbierte Wirkungen / heutiger Umsatz von Aldi wird keinem anderem Anbieter entzogen). In der Verträglichkeitsanalyse wurde folglich die Attraktivität und Ausstrahlkraft des Gesamtvorhabens mit 1.200 qm VKF eingestellt, u.a. hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, der Kunden/Umsatzerkennungs-anteile sowie der Flächenleistung für das Prüfvorhaben.

wobei die Stadt – wie dargestellt – außerhalb des Einzugsgebietes des hier in Rede stehenden Vorhabens liegt. Das Vorhaben wird einen sehr geringen Anteil des Vorhabenumsatzes durch Streuumsätze und durch die Rückholung bislang abfließender Nachfrage generieren. Unterstellt man, dass diese Umsatzanteile zuvor in Mettingen gebunden wurden (benachbarter Ort mit hoher Angebotsvielfalt: 5 strukturprägende LEH mit ca. 5.200 qm VKF und 28 Mio. € Umsatz), liegen die Umsatzumverteilungsquoten dort unterhalb von 1 %. Eine Beeinträchtigung des ZVB resp. der Stadt insgesamt lässt sich aus diesem Wert nicht ableiten, zumal der absolute Umsatzrückgang sich im Bereich der Prognoseungenauigkeit von 0,1 Mio. € bewegen dürfte und ein Einbezug der Kleinflächen zu noch geringeren Effekten (je Betrieb) führen würde.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt die branchenspezifische **Zentralitätskennziffer** einer Stadt oder Gemeinde (und in Bezug auf ihren Verflechtungsraum) und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.

Die ermittelte Zentralität bei den periodischen Sortimenten von derzeit 95 % liegt auf hohem, für ein Grundzentrum noch nicht unverhältnismäßigem, jedoch kaum noch steigerbarem Niveau. Nach Vorhabenrealisierung (bei Unterstellung von vergleichsweise hohen Umsatzzuwächsen, da kaum sinkende Flächenleistung) wird unter Abzug der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge in Westerkappeln die Zentralität nur marginal steigen (+<1 %-Punkt). Dies ist mit der moderaten Maßnahme der Erweiterung eines Bestandsmarkts zu begründen (Erweiterung um 200 qm VKF bzw. Zusatzumsatz zugunsten von Aldi von + 1,1 Mio. €, weitgehend rekrutiert durch innerörtliche Umsatzumverteilung). **Das Vorhaben fügt sich in die zentralörtliche Funktion von Westerkappeln ein, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren.**<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Die von der IHK angeregte Bedarfsprüfung wird seitens Dr. Lademann & Partner nicht für erforderlich eingeschätzt. Bedarfsprüfungen sind in Verträglichkeitsgutachten nicht vorzunehmen. Zudem hat das EuGH-Urteil aus dem Jahr 2018 zur sog. Dienstleistungsrichtlinie gezeigt, dass Bedarfsprüfungen unzulässig sind. Es gelten die Gebote der Nicht-Diskriminierung, der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit. Vielmehr wäre vorhabenunabhängig über eine turnusgemäße Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nachzudenken, in dem der Sachverhalt beleuchtet werden könnte.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des auf 1.200 qm VKF erweiterten Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln von 2008<sup>19</sup> wurden u.a. die folgenden Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

- Optimale Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung  
*Dies ist unerlässlich, damit – wenigstens für die Güter des periodischen Bedarfs – der Großteil der entsprechenden Kaufkraft am Ort verbleibt.*
- Konzentration des Einzelhandels auf den Zentralort Westerkappeln  
*Es kann als erwiesen gelten, dass nur Orte, in denen die Einzelhandelsgeschäfte verdichtet auftreten, von den Verbrauchern angenommen werden und jenen Magneteffekt erzielen können, den dieser Wirtschaftszweig aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwingend braucht.*
- Laufende Verbesserung des Einzelhandelsangebots  
*Da die Unternehmensausstattung, aber auch Standorte, Konzepte und Sortimente Verschleißprozessen unterliegen, müssen fast ununterbrochen quantitative und qualitative Anpassungsmaßnahmen erfolgen. Was die Angebotsbreite, die Angebotstiefe und qualitative Aspekte angeht, so ist dies in erster Linie Angelegenheit der Unternehmen selbst. Aber auch generelle Zielsetzungen können hilfreich sein, was sich am besten durch eine sog. „Balanced Scorecard“ verwirklichen lässt.*

Ergänzend wird angeführt:

- *Jeglicher Einzelhandel (ob groß- oder kleinflächig) mit für Westerkappeln zentrenrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich nur noch in dem parzellenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich von Westerkappeln (Zentralort) erfolgen. Neuansiedler oder Investoren sind zunächst auf die gerade bestehenden*

<sup>19</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Westerkappeln 2008 (Gemeinde Westerkappeln)

*Leerstände zu verweisen und danach auf Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb der abgegrenzten Bereiche.*

*Sollte bei der Deckung des Grundbedarfs bzw. der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung Defizite auftreten, so wäre in den Gemeindeteilen „Velppe/Handarpe“ sowie „Ortfeld/Hollenbergs Hügel“ die Ansiedlung von Lebensmittelhandwerkern (Bäcker, Fleischer), kleineren Ladengeschäften für den periodischen Bedarf (z.B. Tabakwaren mit Zeitungen und Zeitschriften) und sogar die Errichtung – jeweils eines – kleineren Lebensmittel-SB-Marktes unproblematisch.*

- *Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Westerkappeler Sortimentsliste in Anhang 1) ist selbst in dem abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereich von Westerkappeln nur noch dann zuzulassen, wenn dies der Sicherung oder dem Ausbau einer zukunftsfähigen Nahversorgung und zugleich auch einer städtebaulichen Verbesserung dient. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (z.B. Überversorgung) sollten konsequent verhindert werden.*

In dem Einzelhandelskonzept ist der zentrale Versorgungsbereich von Westerkappeln definiert und in verschiedene Kategorien eingeteilt. So befindet sich der Vorhabenstandort im westlichen Bereich in Ergänzungslage (siehe S. 26) und ist damit für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch großflächig) geeignet und zu priorisieren. Das Vorhaben dient der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung, ohne negative Auswirkungen zu induzieren.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Westerkappeln kompatibel.

# Fazit

## 8 Fazit

In der Gemeinde Westerkappeln befindet sich an der Heerstraße 1 ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit aktuell rd. 1.000 qm Verkaufsfläche. Es ist geplant, im Kontext der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans den Markt auf rd. 1.200 qm zu erweitern. Das Vorhaben liegt im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs von Westerkappeln.

In der Bewertung des Gesamtvorhabens mit 1.200 qm VKF nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und § 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind im Saldo als stabil zu bewerten.
- Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 7.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 37 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Zentralität weist mit 95 % auf leichte Nachfrageabflüsse aus Westerkappeln hin.
- Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2022 beträgt etwa 15.900 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Aldi-Markts wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 101 Mio. € liegen.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung des Aldi-Markts auf max. 1.200 qm VKF im äußersten worst-case ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 1,2 Mio. €, davon entfallen rd. 1,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von rd. 2,1 %-Punkten.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts erreichen nach der Wirkungsprognose im nahversorgungsrelevanten Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 3,0 %. Zulasten des ZVB Westerkappeln (=Vorhabenstandort) werden max. 3,6 % induziert. Für sonstige Standortlagen im überörtlichen Einzugsgebiet sind aufgrund des geringen umverteilungsrelevanten Umsatzes rechnerisch keine Wirkungen prognostizierbar (<0,1 Mio. €).

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird dem **Beeinträchtungsverbot** damit vollständig gerecht. Dies gilt auch in Bezug auf Mettingen.

- Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des [LEP NRW](#) - Kapitel Großflächiger Einzelhandel und dem Regionalplan Münsterland ist gegeben.
- Die Erweiterung des Aldi-Markts auf rd. 1.200 qm VKF ist zudem mit den Leitzielen des [Einzelhandels- und Zentrenkonzepts](#) der Gemeinde Westerkappeln (2008) kongruent.

Die Erweiterung von Aldi auf 1.200 qm VKF trägt durch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich dazu bei, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Nahversorgung insgesamt abzusichern und zu qualifizieren. Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ist unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und § 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB verträglich und zulässig.

Hamburg, 26. Juli 2021

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH