



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Gemeinde Westerkappeln
Fachdienst Stadtplanung und Infrastruktur
Patrick Lenz
Große Str. 13
49492 Westerkappeln

(per email an patrick.lenz@westerkappeln.de)

Hamburg, 28. März 2023

Zusammenschau der Verträglichkeit von zwei Einzelhandelsprojekten in der Gemeinde Westerkappeln

Sehr geehrter Herr Lenz,

in der Gemeinde Westerkappeln bestehen zwei Einzelhandelsplanungen bzw. wurden z.T. bereits umgesetzt. Für beide Vorhaben haben Dr. Lademann & Partner Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt.

- Juli 2021: Die Heerstraße 1 in Westerkappeln als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter
- Dezember 2022: Das CappelIn-Carré in Westerkappeln als Einzelhandelsstandort

Da die beiden Projekte und ihre Verkaufsflächen in den FNP aufgenommen werden sollen, kam im Rahmen der Offenlage der Wunsch nach einer Stellungnahme zur Zusammenschau der Verträglichkeit der beiden Einzelhandelsprojekte auf. Diesem Wunsch möchten wir nachfolgend gerne nachkommen:

CappelIn-Carré:

Am Standort „Heerstraße 3b“ besteht **seit 2019 das CappelIn-Carré** mit aktuell folgenden einzelhandelsseitigen Nutzern:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| ■ K & K Schuhcenter | rd. 460 qm VKF |
| ■ Ernsting's Family | rd. 180 qm VKF |
| ■ Pipe & Paper Kiosk | rd. 70 qm VKF |
| ■ Wellmann Bäcker | rd. 40 qm VKF |
| ■ CC Fashion Bekleidung | rd. 180 qm VKF |

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



- Rammes Stern Apotheke rd. 90 qm VKF
- Astrid Beier Floristik rd. 90 qm VKF
- Auric Hörgeräte rd. 50 qm VKF

Insgesamt umfasst das Objekt somit eine **einzelhandelsseitige Verkaufsfläche von rd. 1.160 qm**. Der größte Betrieb weist dabei eine Verkaufsfläche von rd. 460 qm auf, die übrigen Betriebe sind deutlich kleinteiliger strukturiert. Die Sortimentsstruktur des Cappel-Carrés zeigt dabei folgendes Bild:

Verkaufsflächenstruktur des Cappel-Carrés

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	110
davon Bäckerei Wellmann	40
davon Pipe & Paper	70
Gesundheits- und Pflegeartikel	140
davon Stern Apotheke	90
davon Auric Hörgeräte	50
Schnittblumen und Dekoartikel	90
davon Beier Floristik	90
Bekleidung und Wäsche	335
davon Ernsting's Family	165
davon CC Fashion	170
Schuhe und Lederwaren	485
davon K+K Schuhcenter	460
davon Ernsting's Family	15
davon CC Fashion	10
Gesamt	1.160

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Das Vorhaben wurde seinerzeit **über § 34 BauGB realisiert**. Das Einfügen in das großflächige Standortumfeld ist unbestritten (§ 34 Abs. 1). Im Vorfeld des Vorhabens wurde das Vorhaben gleichwohl nicht nach § 34 Abs. 3 BauGB geprüft. Diese Untersuchung wurde nunmehr von Dr. Lademann & Partner im Dezember 2022 nachträglich durchgeführt. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.



Hierbei ist anzuführen, dass sich das Cappel-Carré selbst innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Westerkappeln befindet und somit den Hauptgeschäftsbereich ergänzt. Folge davon ist, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können. Vorsorglich wurden jedoch auch die Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich in den Blick genommen, um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden. Gleichwohl ist zu betonen, dass es per saldo in allen relevanten Sortimenten zu einem Umsatzanstieg in Westerkappeln gekommen ist.


In den untersuchten Zentren außerhalb der Gemeinde Westerkappeln (Ortszentrum Wersen, Hauptzentrum Mettingen und Ortszentrum Alt-Lotte) sind die absoluten Umsatzrückgänge überwiegend so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Die höchsten Auswirkungen (Bekleidung) ergeben sich mit rd. 3 bis 4 % bezogen auf das Hauptzentrum Mettingen. Diese liegen in einem unkritischen Bereich und lassen keine schädlichen Auswirkungen erwarten.

Auf Basis der Befunde aus der Wirkungsanalyse kann festgehalten werden, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Cappel-Carrés in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowohl innerhalb (ZVB Westerkappeln, Ortszentrum Wersen) als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Hauptzentrum Mettingen, Ortszentrum Alt-Lotte) - auch mit Blick auf rückwirkende Auswirkungen - **ausgeschlossen werden** kann. **Das Cappel-Carré induziert keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB.** Beispielsweise ist im Schuhsegment erst durch die Realisierung des Cappel-Carrés ein signifikantes Angebot in Westerkappeln in zentraler Lage vorhanden.

Gleichwohl bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB realisiert werden und sich in ihr Standortumfeld einfügen, eine Prüfung der Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung nicht erforderlich ist, kann konstatiert werden, dass auch diese durch das Cappel-Carré eingehalten werden:

Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage im Zentralen Versorgungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/>



Beeinträchtigungsverbot	 das gilt auch im Zusammenspiel mit der Aldi-Erweiterung (s.u.) Hinweis: Das Vorhaben ist bereits umgesetzt, die (unschädlichen) Wirkungen wurden bereits induziert.
Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Das Cappeln-Carré befindet sich im zentralen Versorgungsbereich und ist damit konzeptionell richtig verortet. Die Entwicklung hat in das Ziel der Stärkung des Zentrums eingezahlt.

Aldi-Erweiterung

Am Standort „Heerstraße 1“ 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.

Der Sortimentsschwerpunkt des Aldi-Markts liegt dabei auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen. Damit zeigt die Verkaufsflächenstruktur des Erweiterungsvorhabens folgendes Bild:

¹ 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 (=nahversorgungs-relevante 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
Gesamt	1.000	200	1.200

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

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. In den übrigen untersuchten Lagen innerhalb des Einzugsgebiets sind die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar (<0,1 Mio. €). Im benachbarten Mettingen liegen die Umverteilungswirkungen unter 1 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des auf 1.200 qm VKF erweiterten Aldi-Markts in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben fügt sich in die zentralörtliche Funktion von Westerkappeln ein, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren.

In der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Aldi-Erweiterung ist Folgendes festzuhalten:

Lage im Allgemeinen Siedlungsbe- reich	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage im Zentralen Versorgungsbe- reich	<input checked="" type="checkbox"/>
Beeinträchtigungsverbot	<input checked="" type="checkbox"/> das gilt auch im Zusammenspiel mit dem CappelIn-Carré (s.u.)
Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept	In dem Einzelhandelskonzept ist der zentrale Versorgungsbereich von Westerkappeln definiert. Der Vorha- benstandort ist Teil des zentralen



	Versorgungsbereichs und 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.
--	--

Zur Zusammenschau der prospektiven Auswirkungen:

Hier gilt es zunächst vorzuschicken, dass das Cappeln-Carré bereits realisiert ist und das Aldi-Vorhaben noch in der Baurechtschaffung ist. Damit werden die Wirkungen der beiden Vorhaben zeitlich entzerrt. Die Wirkungen des Cappeln-Carré sind bereits vollständig vom Markt absorbiert, wenn die Aldi-Erweiterung an den Markt kommen wird. Auch ist nur in sehr geringen Teilen von einer Angebotsüberschneidung auszugehen (Nahrungs- und Genussmittel). Würde man die Umverteilungswirkung für den ZVB Westerkappeln in einer (theoretischen) Betrachtung für dieses Sortiment aufsummieren, ergibt sich eine max. Umverteilung von rd. 5 bis 6 %, die im unkritischen Bereich liegt. Beide Einzelhandelsentwicklungen führten bzw. führen zu einer Stärkung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs und damit zu einer Erhöhung der Funktionswahrnehmung des zentralen Versorgungsbereichs. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen sind auch in der Zusammenschau der beiden Entwicklungen ausgeschlossen.

Auch erfüllen beide Projekte die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und sind mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser ergänzenden Einschätzung behilflich zu sein und stehen für Rückfragen und Anregungen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Rehr

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH