

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Ahmser Straße 54 in Herford

für die
Hansestadt Herford

Ihre Ansprechpartner

Dipl. Geogr. Gyde Thönnessen
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Einordnung des Lidl-Planvorhabens in die Marktentwicklung des	
	Lebensmitteleinzelhandels	6
3	Standortseitige Aspekte.....	9
3.1	Makrostandort.....	9
3.2	Mikrostandort.....	10
3.3	Funktionale Lage / Einzelhandels- und Zentrenkonzept Herford	14
3.4	Planungsrechtliche Situation	18
4	Wettbewerbssituation	21
4.1	Fazit der Wettbewerbsanalyse	24
5	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	25
5.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	25
5.2	Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet	28
6	Auswirkungsanalyse	29
6.1	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	29
6.2	Umsatzumverteilungseffekte	30
6.3	Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung.....	34
6.4	Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herford	37
6.5	Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Regional- und Landesplanung	39
7	Fazit.....	46
8	Anhang.....	48
8.1	Herforder Sortimentsliste 2015.....	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Stadt Herford und zentralörtliche Gliederung	9
Abbildung 2:	Ansichten des Projektstandorts und des baulichen Umfelds	11
Abbildung 3:	Mikrostandort	12
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept	13
Abbildung 5:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Herford	14
Abbildung 6:	Nahversorgungssituation in Herford	16
Abbildung 7:	Auszug aus dem Durchführungsplan	18
Abbildung 8:	Regionalplan	19
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplanes OWL	20
Abbildung 10:	Untersuchungsraum der Neuansiedlung Lidl-Lebensmittelmarkt	21
Abbildung 11:	Wettbewerberumfeld des Planvorhabens	22
Abbildung 12:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	26
Abbildung 13:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	41
Abbildung 14:	Weitere Zentrale Versorgungsbereiche in Herford (Nahversorgungszentren)	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Wettbewerbssituation nach Standorten	23
Tabelle 2:	Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten	28
Tabelle 3:	Marktanteile des geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounters	29
Tabelle 4:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	32

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Paderborn plant, auf dem Grundstück Ahmser Straße 54 in Herford einen Lidl-Markt mit etwa 1.300 m² Verkaufsfläche (VKF) zu errichten. Davon entfallen ca. 40 m² auf den Eingangsbereich („Eingangskoffer“), der als „unproduktive“ Verkaufsfläche zu bewerten ist.

Auf dem Areal befindet sich heute noch das Gebäude eines ehemaligen NP-Marktes mit einer stillgelegten Verkaufsfläche von etwa 840 m². Somit ist das Grundstück bereits für den großflächigen Einzelhandel vorgeprägt.

Das Grundstück des Planvorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 6.24 der Hansestadt Herford aus dem Jahr 1958/1959. Dieser Plan setzt für das Grundstück ein E-Gebiet (Gewerbe- und Industriegebiet) fest. Somit sind in diesem Gebiet gewerbliche Anlagen, Industriebauten, Lagerhäuser, Lagerplätze und dergleichen allgemein zulässig.

Nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes wäre der geplante Lidl-Markt am Standort zulässig, sofern die Vorgaben des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beachtet werden.

Die Stadt Herford möchte das Ansiedlungsvorhaben allerdings zum Anlass nehmen, einen Bebauungsplan mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufzustellen.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird als Entscheidungsgrundlage unter anderem ein Nachweis erforderlich, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Herford oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

In diesem Kontext ist auch zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford übereinstimmt. Der frühere NP-Markt wird im Konzept als Standort „in integrierter Lage mit unmittelbarem Wohnbezug und hohem Nahbereichspotenzial“ eingestuft. Mit dem vorliegendem Gutachten ist somit nachgewiesen, dass diese Funktionszuweisung auch auf einen Lidl-Markt mit größerer Verkaufsfläche zutrifft. Einen wichtigen Ansatzpunkt zur Begründung des Nahversorgungsbezugs bildet die städtebaulich integrierte Lage des Standorts mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 5.200 Einwohnern im 700-Meter-Radius und sogar rd. 10.500 Einwohnern im 1.000-Meter-Radius.

Schließlich ist mit dem Gutachten auch zu prüfen, dass das Vorhaben die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP) wahrt. Im Einzelnen ist dabei aufzuzeigen, dass das Vorhaben der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient (Ziel 6.5-2 LEP NRW) und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann (Ziel 6.5-3 LEP NRW).

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine städtebauliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Planverfahren als Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Stadt Herford. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten.

Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung aller Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discountmärkte und Verbrauchermärkte) sowie der sonstigen relevanten Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Warengruppenspezialisten im Untersuchungsgebiet),
- Aktualisierung der Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der Stadt Herford, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung folgender Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Einordnung des Lidl-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Wie vorab bereits dargelegt, ist die Ansiedlung eines Lidl-Marktes mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. Die angestrebte Flächendimensionierung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel, speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter:

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche. Dabei realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Betrachtet man das Lidl-Sortimentskonzept genauer, so ist festzustellen, dass die Ausrichtung der im Lidl-Markt vorgehaltenen Waren insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) liegt. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken. Das standardisierte Warenangebot von Lidl liegt - unabhängig von der Größe des Marktes - bei etwa 2.170 Artikeln²

² Vgl. Anzahl der Einzelartikel in Lebensmittel-Discountern in Deutschland nach Unternehmen im Jahr 2019 (ohne Produktvarianten), Lebensmittel Zeitung, Ausgabe Nr.29, 19.07.2019, Seite 6

Gleichzeitig können mit dem größeren Filialkonzept die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. So sind gegenüber den kleineren Filialen folgende Änderungen von Bedeutung:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit,
- Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
- Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren (beispielsweise die Erhöhung der Palettenanzahl im Getränkesortiment).

Bezüglich der Einstufung des Sortimentes plant der Lidl-Markt eindeutig Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit, da sich das Kernsortiment des Discounters größtenteils aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf (d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zusammensetzt und den Großteil der Verkaufsfläche belegt. Demzufolge unterliegt das Sortiment grundsätzlich einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („täglicher Bedarf“), so dass das Angebot des Lidl-Marktes der Grundversorgung³ der Bevölkerung dient.

Die Non-Food-Randsortimente nehmen bei vergleichbaren Lidl-Märkten durchschnittlich ca. 15 % der Verkaufsfläche ein. Der Non-Food-Bereich setzt sich neben festen Non-Food I Artikeln (ca. 6 %) zu einem weiteren Teil aus Aktionsangeboten verschiedenster Sortimente (Non-Food II, ca. 9 %) zusammen, wobei der Flächenanteil der Non-Food II-Abteilung leicht überwiegt. Demnach belegen

- die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung, sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 91 % der Verkaufsfläche und
- die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II, sog. nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 9 % der Verkaufsfläche.

Die Artikel des Non-Food II stellen eine Ergänzung des Hauptsortiments Lebensmittel dar, da die Nachfrage nach solchen Sortimenten i.d.R. bei Fachanbietern erfolgt und Lebensmittelmärkte branchenspezifisch vergleichsweise niedrige Marktanteile erzielen.

Grundsätzlich sind die verschiedenen einzelnen (Aktions-)Sortimente des Non-Food II-Segments eines Discounters flächen- und umsatzmäßig dem Kernsortiment deutlich untergeordnet. Da es sich um unterschiedliche und zudem wöchentlich wechselnde Warengruppen handelt, ist durch die geringe Größe der jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche keine konkrete Zuordnung der Flächen und der Umsätze zu einzelnen Sortimenten möglich.

Die Kernsortimente des geplanten Lidl-Discountmarktes sind der Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzuordnen (vgl. Herforder Sortimentsliste im Anhang). Die Randsortimente setzen sich aus

³ Unter Grundversorgung wird die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u. ä. verstanden.

festen Non-Food I und wechselnden Non-Food II Artikeln zusammen. Non-Food I umfassen dabei Sortimente der nahversorgungsrelevanten Liste (Tiernahrung, Zeitschriften und Zeitungen, Schnittblumen, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- /Parfümerieartikel, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel). Die Non-Food II Randsortimente sind wechselnde Aktionswaren, die jeweils kurzfristig kleine Teile der zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Herforder Sortimentsliste abbilden.

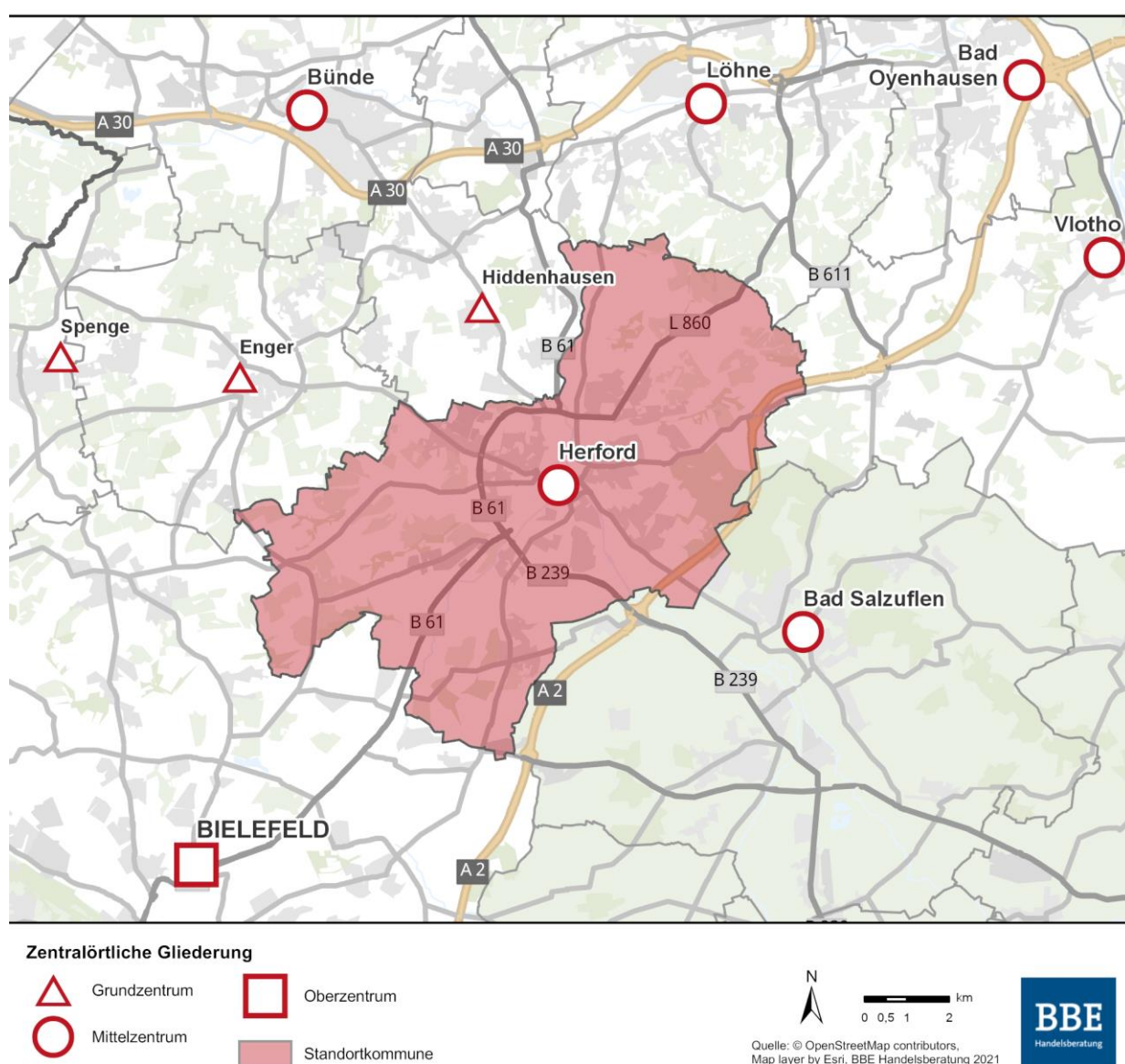
Im weiteren Gutachten werden die Randsortimente Non-Food I und Non-Food II zusammenfassend unter der Begrifflichkeit „Randsortimente“ gefasst.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Die Stadt Herford liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen in der Region Ostwestfalen-Lippe. Nachbarstädte sind im Westen die Stadt Enger und die Gemeinde Hiddenhausen, im Norden die Stadt Löhne, im Nordosten Vlotho (alle Kreis Herford), im Südosten Bad Salzuflen (Kreis Lippe) sowie im Südwesten die kreisfreie Stadt Bielefeld. Der Kreisstadt Herford des Kreises Herford wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Abbildung 1: Lage der Stadt Herford und zentralörtliche Gliederung



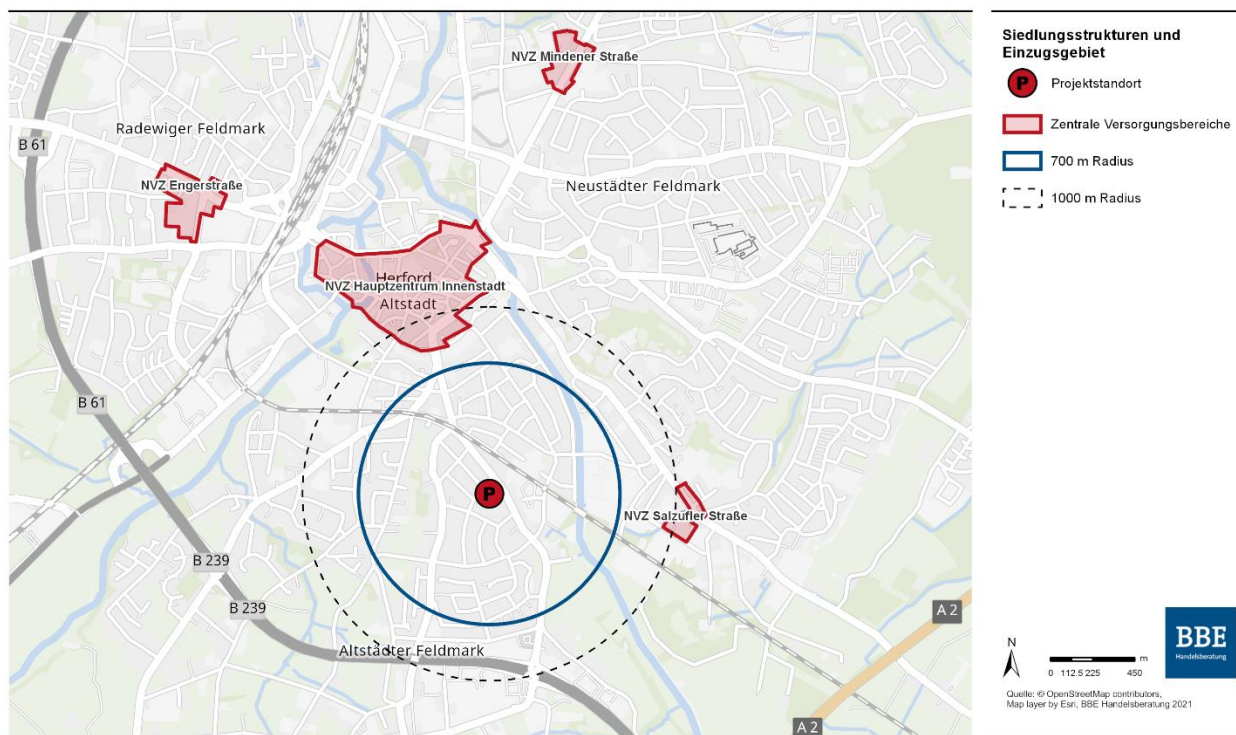
Quelle: eigene Darstellung 2021

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstückes und Nutzungsumfeld

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des südlichen Kernstadtgebiets der Stadt Herford und ist dem Stadtteil Kirschengarten zugeordnet. Südlich, nördlich und westlich befinden sich größere Wohngebiete. Aufgrund des unmittelbaren Wohnbezugs nimmt das Planareal eine integrierte Lage mit hohem Nahbereichspotenzial ein. Im Osten ist ein REWE-Supermarkt und der Fachmarktstandort Gaußstraße vorzufinden (u. a. mit SB-Möbel Boss, Tedox und Fressnapf). Zudem sind im Umfeld weitere gewerblich geprägte Nutzungen z. B. wie Kfz-Werkstätten, ein Baustoffhandel sowie weitere Büronutzungen vorhanden.

Abbildung 1: Lage des Projektstandorts im Siedlungsraum der Stadt Herford



Quelle: eigene Darstellung

Der Planstandort nimmt somit eine aus städtebaulicher Sicht integrierte Lage im südöstlichen Stadtteil Kirschengarten ein. Die Entfernung zum Innenstadtbereich der Stadt Herford beläuft sich auf etwa 1.000 Meter.

Abbildung 2: Ansichten des Projektstandorts und des baulichen Umfelds

Bestandsimmobilie straßenseitig



Bestandsimmobilie



Ahmser Straße



REWE Supermarkt in der Nachbarschaft



Quelle: Eigene Aufnahmen 2021

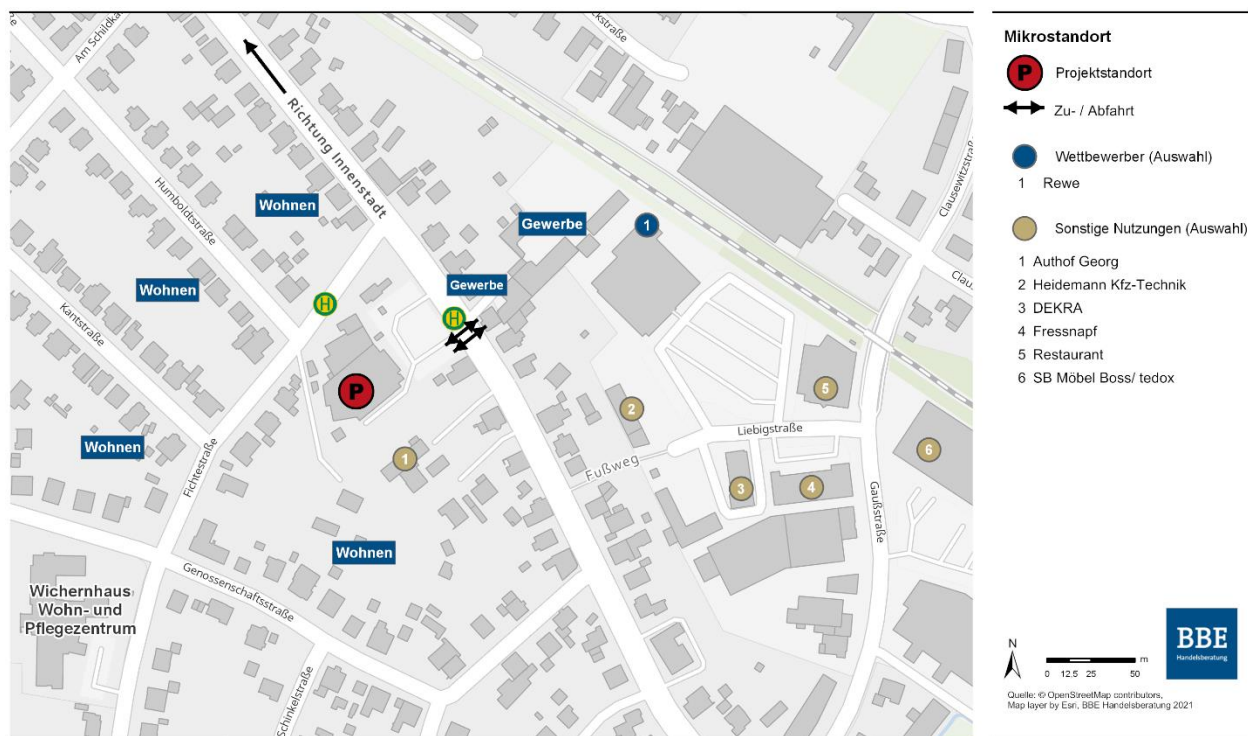
Verkehrliche Situation des Planstandortes

Das für die Neuansiedlung des Lidl-Marktes vorgesehene Grundstück des ehemaligen NP-Discounters befindet sich an der Ahmser Straße, die zweispurig ausgebaut ist und in Nord-Süd-Richtung verläuft; sie stellt eine der Verbindungsachsen zwischen der südlich gelegenen Bundesstraße B239 und der Innenstadt von Herford dar. Eine direkte Anfahrbarkeit des Projektareals von der Ahmser Straße aus ist möglich.

Direkt vor dem Grundstück befindet sich die Bushaltestelle Herford, Fichtestraße (S5); weitere Haltestellen sind im Umfeld vorhanden, sodass eine funktionsfähige Einbindung in das ÖPNV-Netz gegeben ist. Zusätzlich sind weitere Straßen- und Bushaltestellen fußläufig erreichbar, sodass die ÖPNV-Anbindung des Standortbereiches als positiv bewertet werden kann.

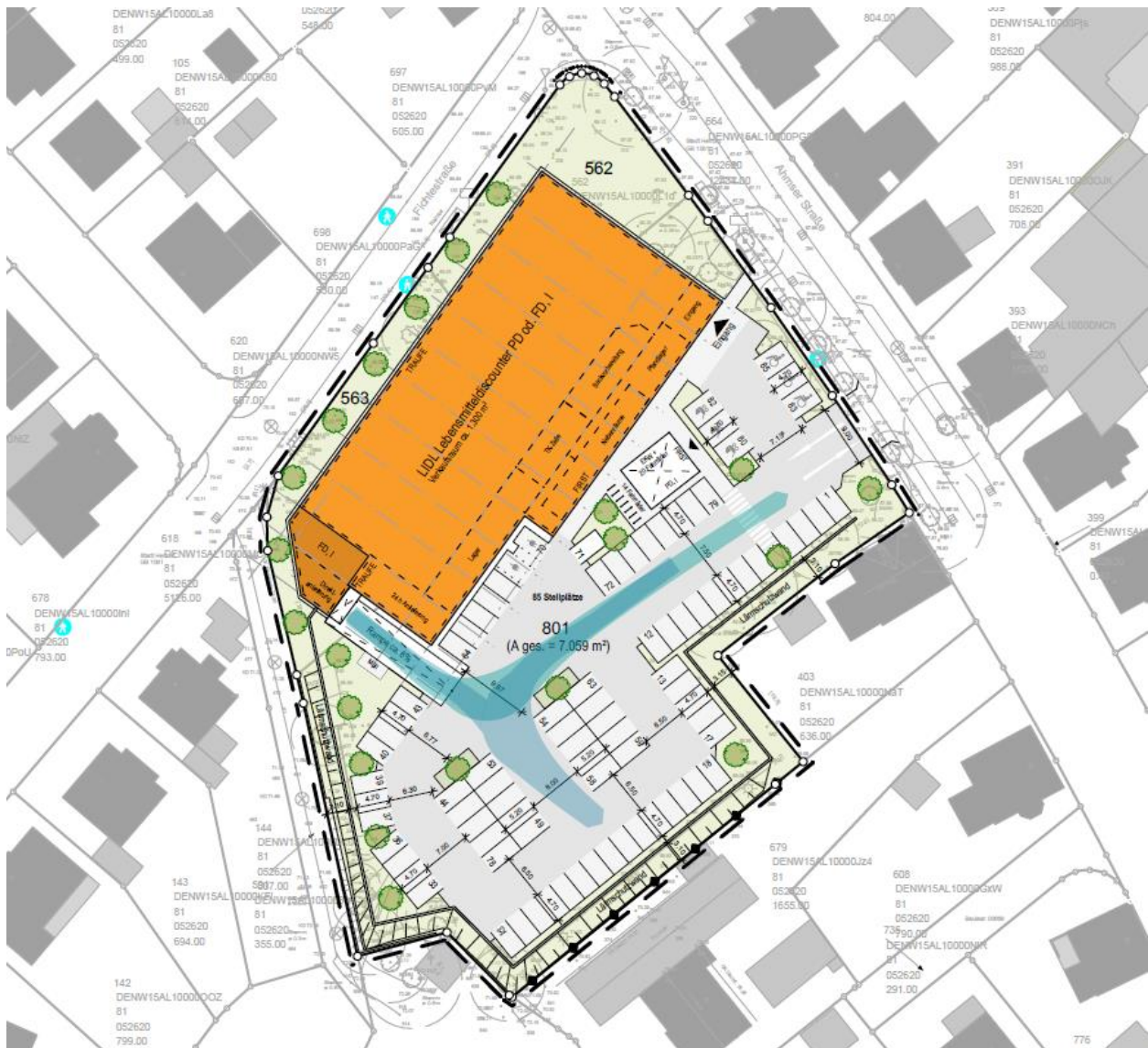
Die Ahmser Straße wird von einem Straßen-begleitenden Fuß- und Radweg gesäumt, so dass auch nicht-motorisierte Kunden den Standort über die Hauptverkehrsstraße problemlos erreichen können.

Abbildung 3: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept



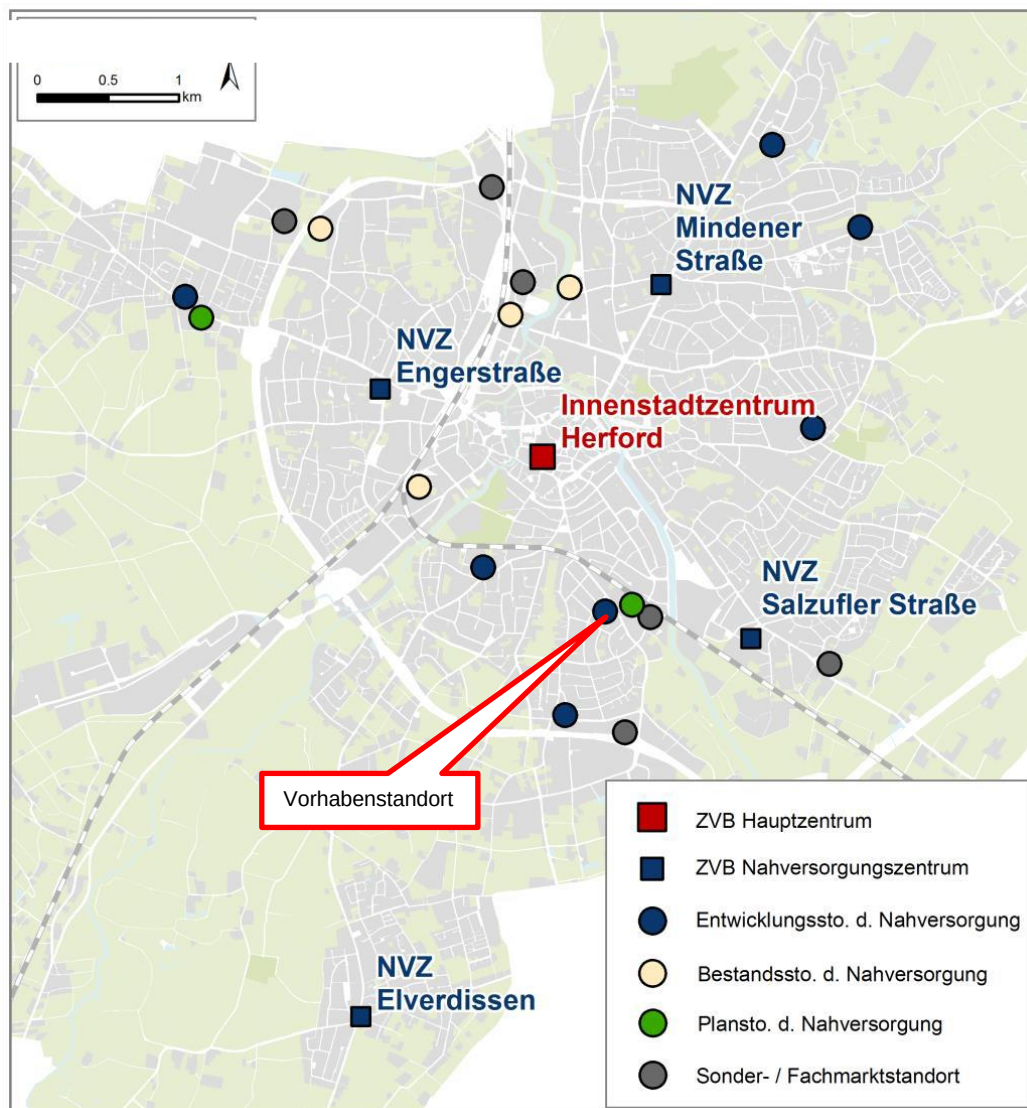
Quelle: Auftraggeber 2021

3.3 Funktionale Lage / Einzelhandels- und Zentrenkonzept Herford

Die Stadt Herford verfügt über ein Zentren- und Nahversorgungskonzept, das im Jahr 2015 aktualisiert wurde. In Herford wurde ein hierarchisch abgestuftes Standortsystem, bestehend aus dem Hauptzentrum, den Nahversorgungszentren, Entwicklungsstandorten der Nahversorgung, den Bestandsstandorten der Nahversorgung, den Planstandorten der Nahversorgung sowie den Sonder-/ Fachmarktstandorten festgelegt.

Basierend auf der Zentrenhierarchie sowie den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Standortbereiche lassen sich nachfolgende Standorte für die Stadt Herford definieren und räumlich verorten:

Abbildung 5: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Herford



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herford 2015, S. 103

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Herford ist die Innenstadt, wo sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe konzentrieren. Die Angebotsschwerpunkte liegen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Stadtkern übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und das Umland.

Neben dem Hauptzentrum haben sich in der Stadt Herford in siedlungsintegrierter Lage mehrere Standorte mit einer Bündelung unterschiedlicher Nahversorgungsangebote etabliert, die aufgrund ihrer Angebots- und Nutzungsdichte einen Zentrencharakter entfalten. Der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsbetriebe anderer Branchen sowie ergänzende handelsaffine Nutzungen. Diese Nahversorgungszentren übernehmen eine quartiersbezogene Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.

Die Entwicklungsstandorte Nahversorgung / Standorte der wohnortnahen Versorgung zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- und / oder Discountsortiment, in der Regel ergänzt um kleinteilige Ladenhandwerksbetriebe und / oder Dienstleistungsangebote aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen somit eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

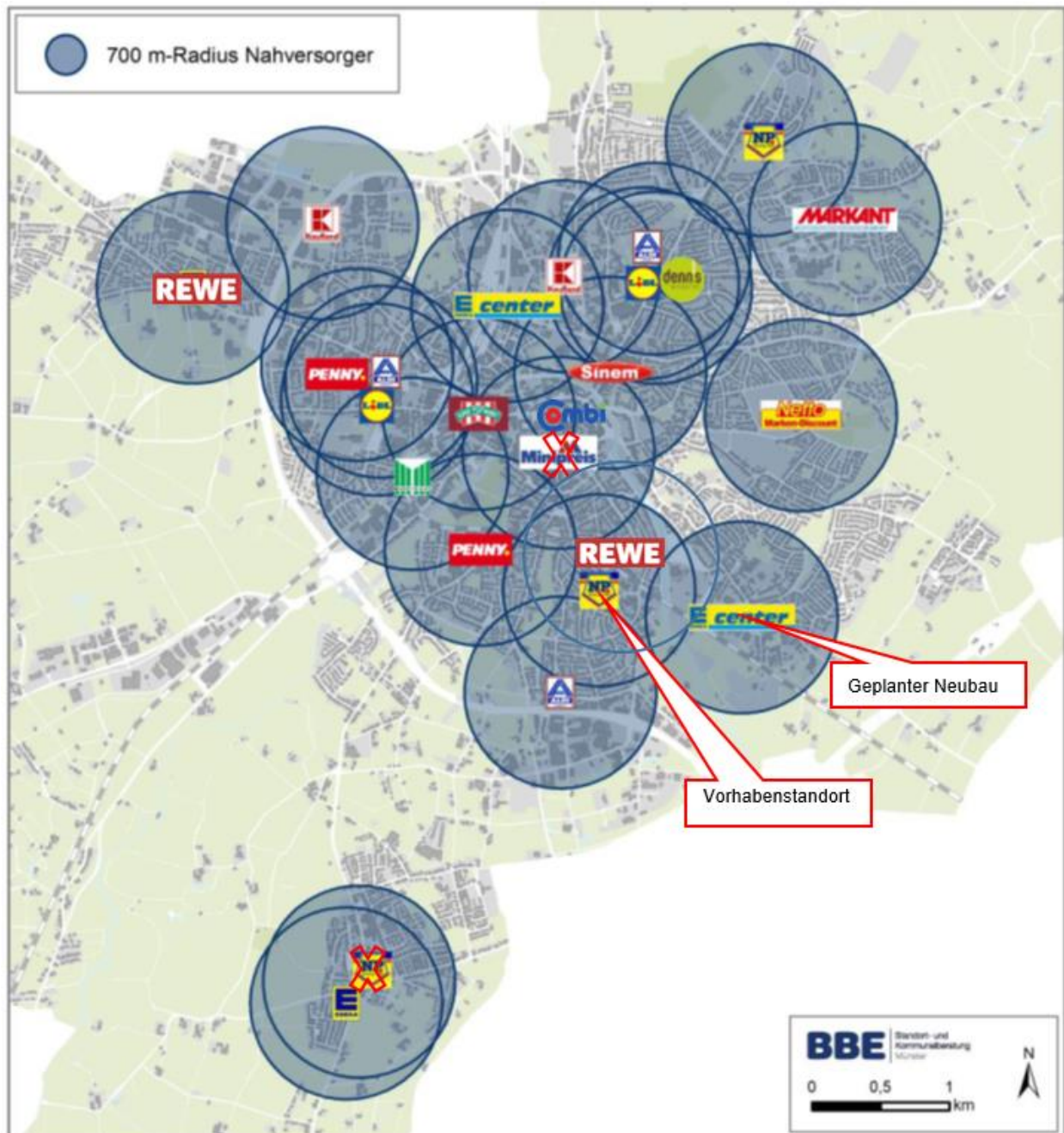
Die Bestandsstandorte der Nahversorgung für den täglichen Bedarf entsprechen hinsichtlich der Angebotsfunktion den Nahversorgungsstandorten. Anders als bei vorgenannten Nahversorgungsstandorten befinden sie sich allerdings größtenteils in einem städtebaulich nicht-integrierten Umfeld, teilweise innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen und verfügen demnach über eine deutlich geringere städtebauliche Standortqualität. Sie erfüllen zudem keine Nahversorgungsfunktion innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches und die Angebotsausstattung geht teilweise deutlich über den Quartiersbezug hinaus.

Neben den angesprochenen Standorten finden sich weitere nicht-großflächige Angebotsstrukturen, die teilweise durch ihre räumliche Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorhandenen Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben. Diese werden als „Sonstige Standortlagen“ definiert.

Neben den räumlichen Schwerpunkten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente auch Standorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die Sonder- und Fachmarktstandorte. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen innenstadtrelevanten Nutzungen charakterisieren. Prägend ist darüber hinaus ihre städtebaulich nicht-integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

Gemäß den anzuwendenden Rechtsgrundlagen sind das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren als schützenswerte und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche einzustufen. Demgegenüber haben die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung, die Sonder- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Bestandsstandorte keinen solchen Schutzanspruch. Gleichwohl übernehmen insbesondere die Nahversorgungsstandorte wichtige Ergänzungsfunktionen innerhalb der städtischen Versorgungsstruktur.

Abbildung 6: Nahversorgungssituation in Herford



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herford 2015, S. 44 (Aktualisiert 2021 durch die BBE Handelsberatung)

Zum Zeitpunkt der Erstellung der aktualisierten Fassung des Konzeptes befand sich am avisierten Lidl-Standort ein NP-Lebensmittelmarkt (jetzt Leerstand). Die Aussagen, den Standortbereich betreffend, aus dem Konzept lauten wie folgt: „Ebenfalls in Kirschengarten in integrierter Lage mit unmittelbarem Wohnbezug und hohen Nahbereichspotenzial befindet sich ein NP-Markt an der Ahmser Straße. Als solitärem Nahversorger kommt dem Standort eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere zu.“

Konkret wurde für diesen Standortbereich empfohlen:

- Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung marktfähiger Formate

Der Planstandort wurde vor diesem Hintergrund als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ eingeordnet. Für diesen Standorttypus werden im Zentren- und Nahversorgungskonzept nachfolgende Ziele definiert:

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate oder kleinflächiger ergänzender Angebotsstrukturen (Bäcker, Fleischerei o. ä.)
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

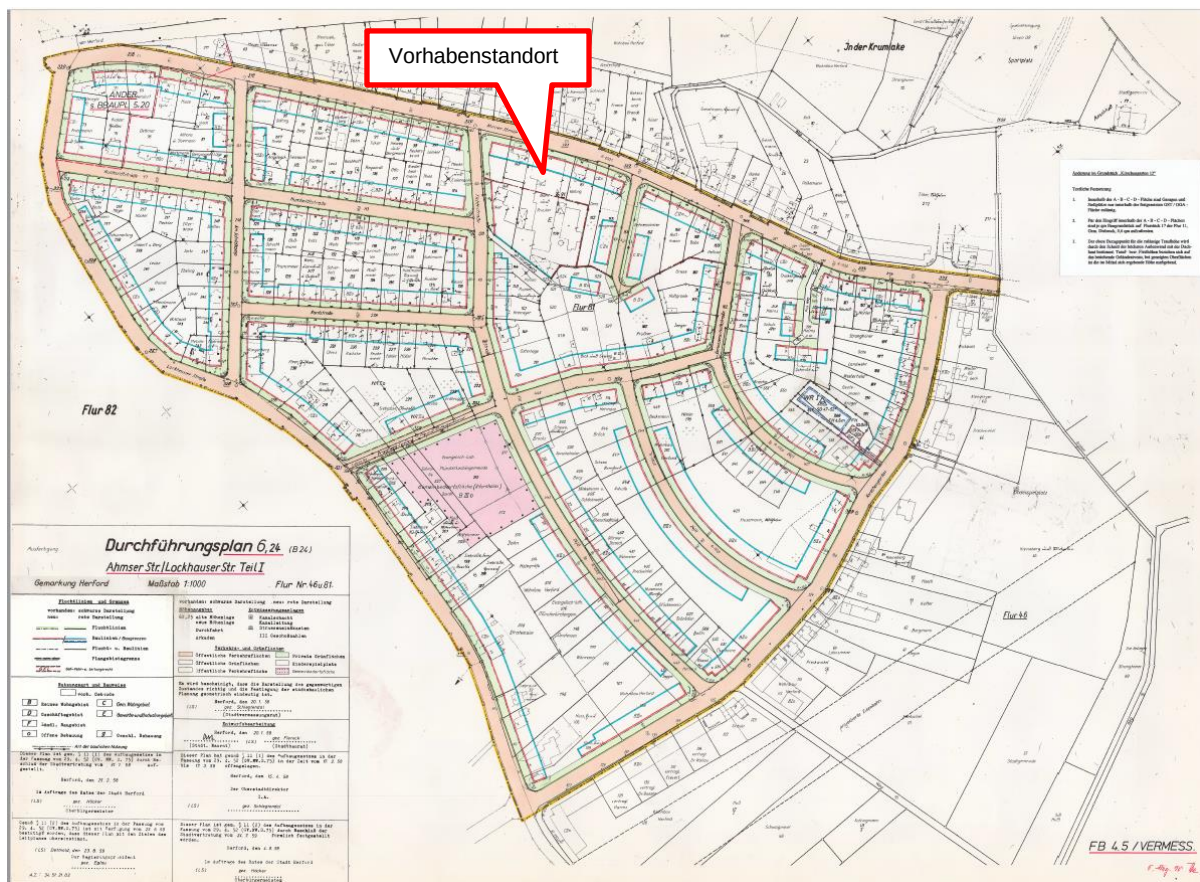
Der Projektstandort kann seit der Schließung des NP-Marktes seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen nicht mehr erfüllen. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts überein, da der Nahversorgungsstandort im Realisierungsfall seiner zugewiesenen Nahversorgungsfunktion wieder entsprechen kann.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück des Planvorhabens befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 6.24 Ahmser Straße/Lockhauser Str. Teil I der Hansestadt Herford aus dem Jahr 1958/1959. Dieser Plan setzt für das Grundstück ein E-Gebiet (Gewerbe- und Industriegebiet) fest. Somit sind in diesem Gebiet gewerbliche Anlagen, Industriebauten, Lagerhäuser, Lagerplätze und dergleichen allgemein zulässig. Nach den Festsetzungen des Durchführungsplanes wäre der geplante Lidl-Markt am Standort zulässig, sofern die Vorgaben des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beachtet werden.

Die Stadt Herford möchte das Ansiedlungsvorhaben zum Anlass nehmen, einen Bebauungsplan mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufzustellen. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist daher gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es ist somit auch zu klären, ob die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW) vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

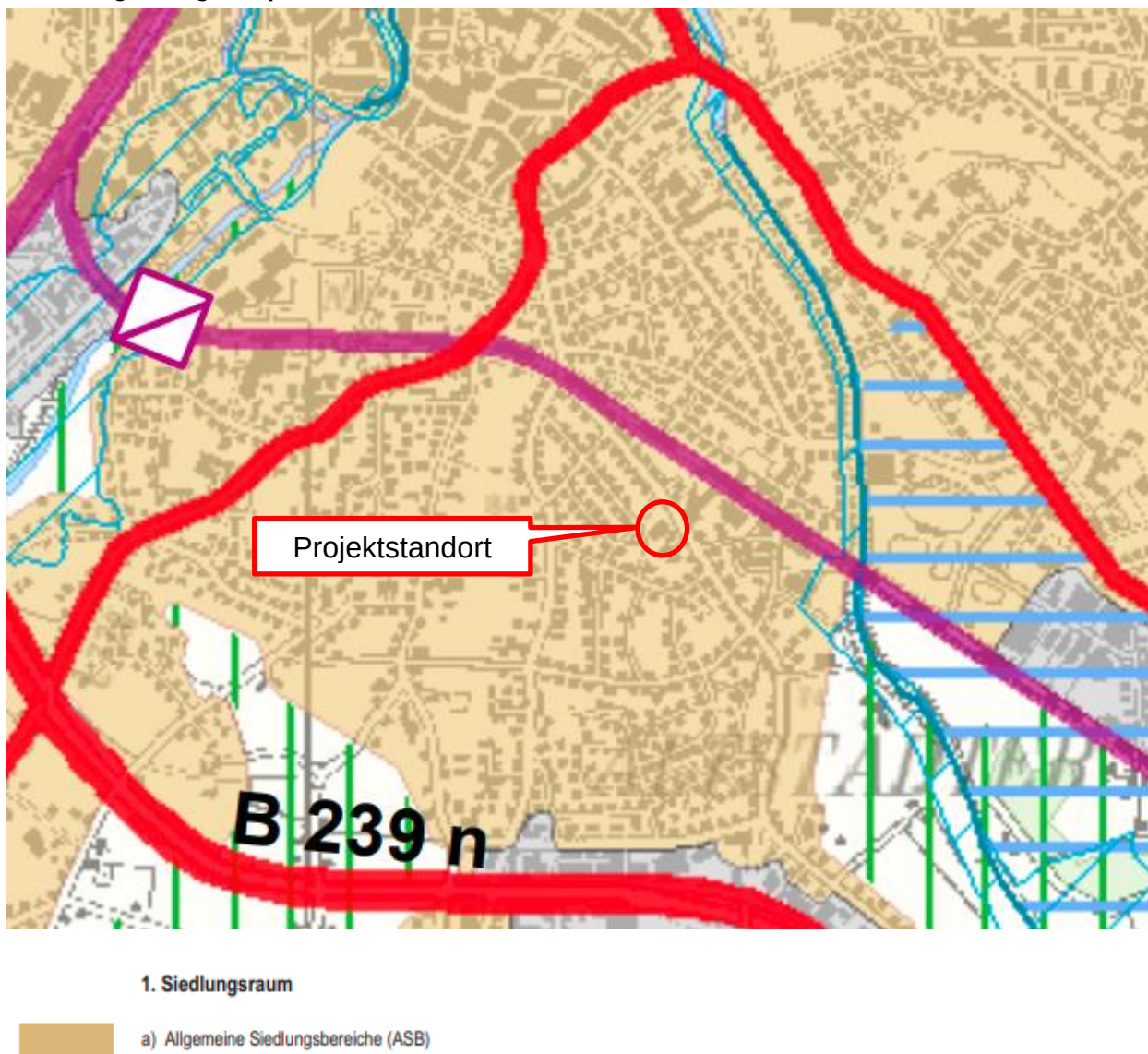
Abbildung 7: Auszug aus dem Durchführungsplan



Quelle: Hansestadt Herford

Der Regionalplan (Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) stellt für den Standortbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar:

Abbildung 8: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld / Herford, Blatt 12

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat in seiner Sitzung im Herbst 2020 einstimmig das formale Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung des Regionalplanes eröffnet („Regionalplan OWL“). Der Bereich des Vorhabenstandortes soll weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt werden. Das Beteiligungsverfahren läuft derzeit noch. Die Rechtskraft des Regionalplans ist für das Jahr 2023 geplant.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplanes OWL



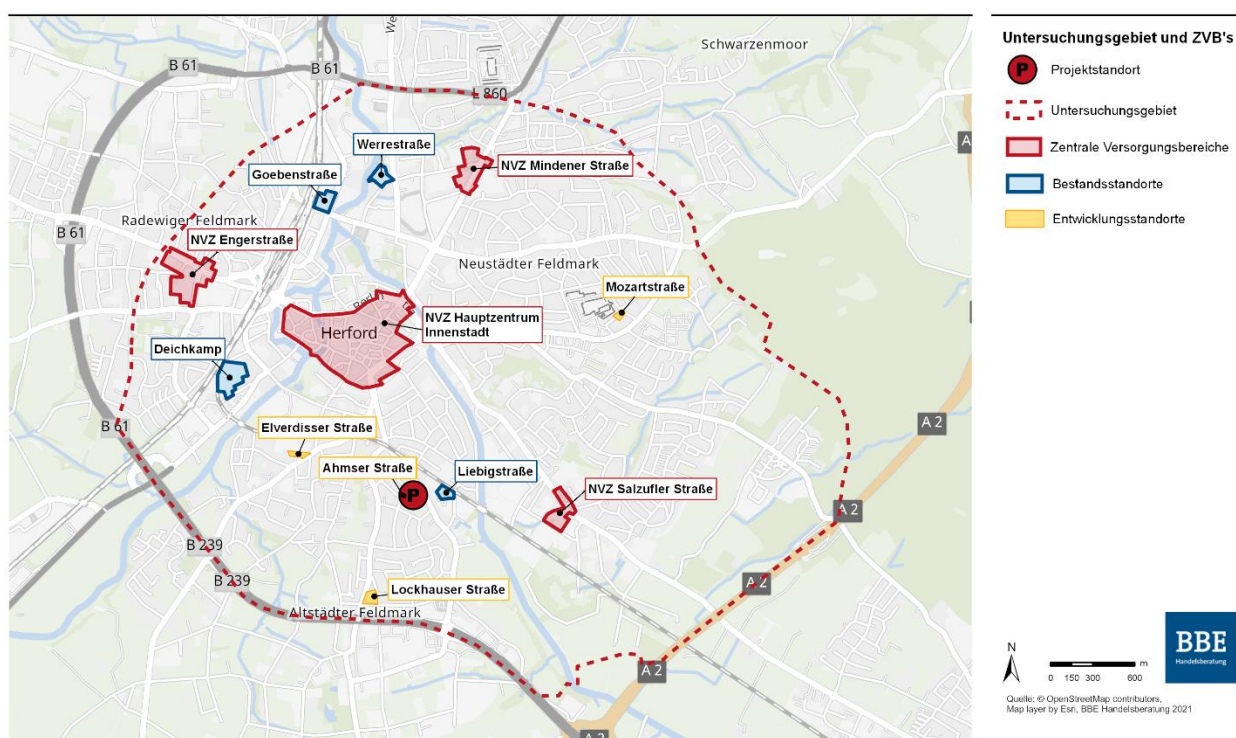
Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_blat14.pdf

4 Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ist eine Betrachtung der vorhandenen und geplanten Angebotsstrukturen in Herford, insbesondere im weiteren Umfeld des Vorhabens notwendig.

Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Untersuchung in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelmärkte innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes betrachtet (vgl. dazu nachfolgende Karte).

Abbildung 10: Untersuchungsraum der Neuansiedlung Lidl-Lebensmittelmart



Quelle: BBE Darstellung 2021

Auch wenn das Planvorhaben grundsätzlich mit allen Ladengeschäften in Konkurrenz treten wird, die Sortimentsüberschneidungen aufweisen, werden sich die Wettbewerbsswirkungen des Planvorhabens in erster Linie auf typgleiche Anbieter und somit auf die bereits in der Umgebung ansässigen Betriebe des filialisierten Lebensmitteleinzelhandels beziehen. Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass im Wesentlichen alle Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Discountmärkte und Verbrauchermärkte) im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben wurden.

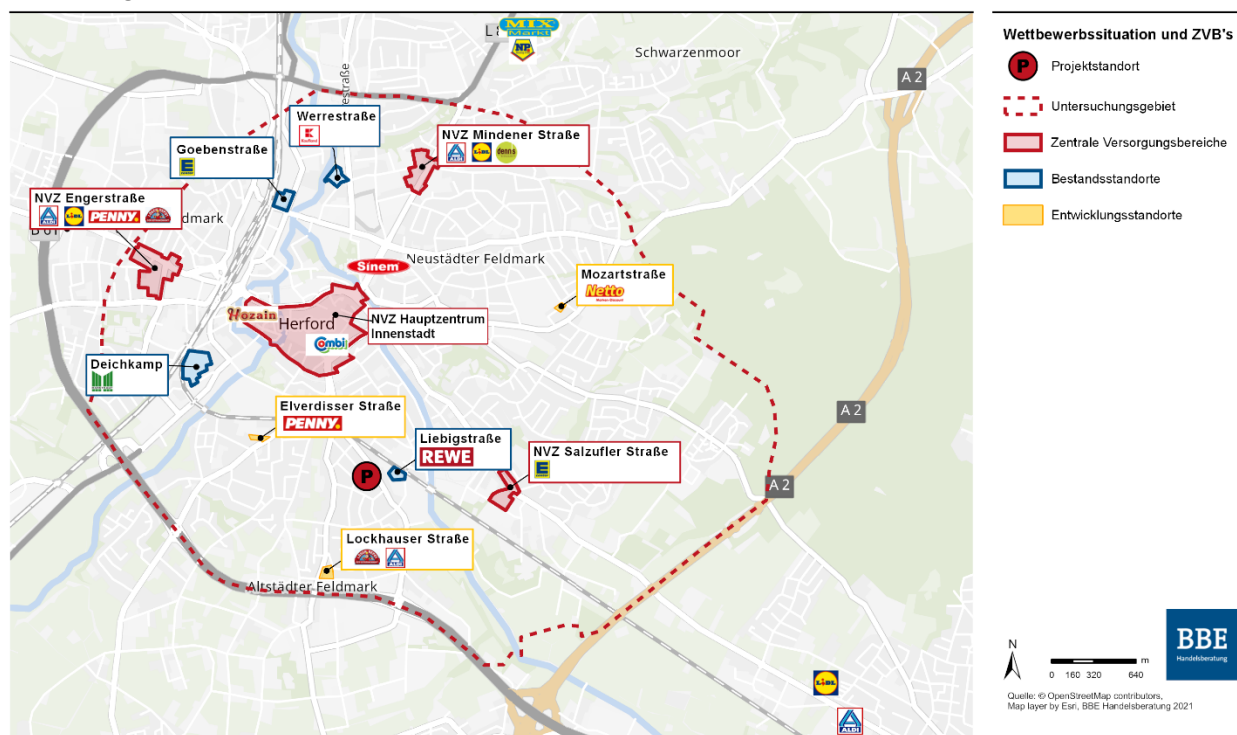
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren von Bedeutung.

Nachfolgend werden die projektrelevanten Einzelhandelsstrukturen nach Standortlage differenziert dargestellt.

Eine übergeordnete Versorgungsbedeutung kommt dem Hauptzentrum Herford Innenstadt aufgrund eines differenzierten Fachgeschäftsangebotes zu. Im Nahversorgungsangebot ist mit den Anbietern Combi Supermarkt und Hozain (Supermarkt für russische Lebensmittel) jedoch nur ein eingeschränktes Angebot vorhanden. Dieses wird von weiteren kleinteiligen Anbietern (Bäckereien, Metzgereien, Reformhandel und Marktstände in der Markthalle) ergänzt.

In direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort - und damit fußläufig an diesen angebunden - ist ein REWE-Supermarkt ansässig. Im Süden des Untersuchungsraumes bildet ein Aldi-Discountmarkt einen Standortverbund mit einem Getränkemarkt an der Lockhauser Straße. Ebenfalls als ein Entwicklungsstandort der Nahversorgung ist in der Elverdisser Straße der Penny-Lebensmittelmarkt eingestuft. Das weiter westlich liegende Marktkauf-SB-Warenhaus (Deichkamp) ist ein Bestandsort der Nahversorgung. In Richtung Nordosten befindet sich ein weiterer Entwicklungsstandort der Nahversorgung mit einem Netto-Lebensmittelmarkt. Nördlich des Hauptzentrums Innenstadt sind die beiden Nahversorgungszentren Mindener Straße (Aldi, Lidl, Denn's Biomarkt) und Engerstraße (Aldi, Lidl, Penny, Durstlöcher Getränkemarkt) ansässig. Ebenfalls nördlich der Innenstadt befinden sich die Bestandsorte der Nahversorgung Werrestraße (Kaufland) und Goebenstraße (Edeka). Im Osten des Vorhabens bestehen konkrete Planungen das Nahversorgungszentrum Salzufler Straße mit einem Edeka-Supermarkt und einem dm-Drogeriefachmarkt wieder aufzubauen. Der B-Planentwurf befindet sich, nach Aussagen der Stadt Herford, kurz vor dem Satzungsbeschluss.

Abbildung 11: Wettbewerberumfeld des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Lidl-Lebensmittelmarkt Ansiedlung Herford

Als solitärer Anbieter der internationale Lebensmittelmarkt „Sinem“ an der Mindener Straße nördlich der Innenstadt zu nennen.

Die höchste Konzentration an Anbietern ist nördlich des Hauptzentrums zu finden, darunter auch die größten Anbieter.

Die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 28.000 m², auf der ein jährlicher Umsatz von rd. 151 Mio. € erwirtschaftet wird. Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellen sich die projektrelevanten Angebotsstrukturen wie folgt dar:

Tabelle 1: Relevante Wettbewerbssituation nach Standorten

Wettbewerber am Standort	Verkaufsfläche	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
Herford, Zentrale Versorgungsbereiche	11.280	68
■ Hauptzentrum Herford (Combi, Hozain)	2.040	11
■ NVZ Mindener Straße (Aldi, Lidl, Denn's)	2.840	21
■ NVZ Salzufler Straße (geplant Edeka)	3.400	14
■ NVZ Engerstraße (Aldi, Lidl, Penny, Löschdepot)	3.000	22
Bestandsorte der Nahversorgung, davon	13.300	63
■ Liebigstraße (Rewe)	1.400	7
■ Werrestraße (Kaufland)	3.300	17
■ Deichkamp (Marktkauf)	5.400	25
■ Goebenstraße (E-Center)	3.200	14
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	2.590	16
■ Elverdisser Straße (Penny)	700	4
■ Lockhauser Straße (Aldi Nord, Löschdepot)	1.240	8
■ Mozartstraße (Netto)	650	4
■ Solitäre Standorte (z.B. sinem)	750	4
Untersuchungsraum gesamt	27.920	151

¹ v. a. Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

4.1 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Im Fazit lässt sich festhalten, dass im Untersuchungsraum eine Vielzahl von projektrelevanten Anbietern ansässig ist. Es sind sowohl SB-Warenhäuser (Kaufland, Edeka Center und Marktkauf) als auch Supermärkte (Rewe, Combi, Hozain) und Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi, Penny, sinem und Netto-Markendiscount) sowie Getränkemärkte vorhanden.

Wichtige Versorgungsfunktionen auch für die wohnungsnah übernehmen das Hauptzentrum und die vier Nahversorgungszentren, die heterogen ausgeprägt sind.

Im Standortbereich NVZ Salzufler Straße bestehen konkrete Planungen, einen Edeka-Supermarkt mit rd. 3400 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 11.38 „Nahversorgungszentrum Salzufler Straße“ befindet sich in Aufstellung, ist aber noch nicht rechtskräftig. Dieses Vorhaben wird als Bestandsmarkt bewertet und in die Berechnungen einbezogen; denn der Markt wird aller Voraussicht nach zum Zeitpunkt der geplanten Lidl-Realisierung bereits seinen Markteintritt vollzogen haben.

Eine Reihe von kleineren spezialisierten Anbietern ergänzt das Lebensmittelangebot.

Die weitgehend flächendeckende Verteilung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sichert somit die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung.

5 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

5.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

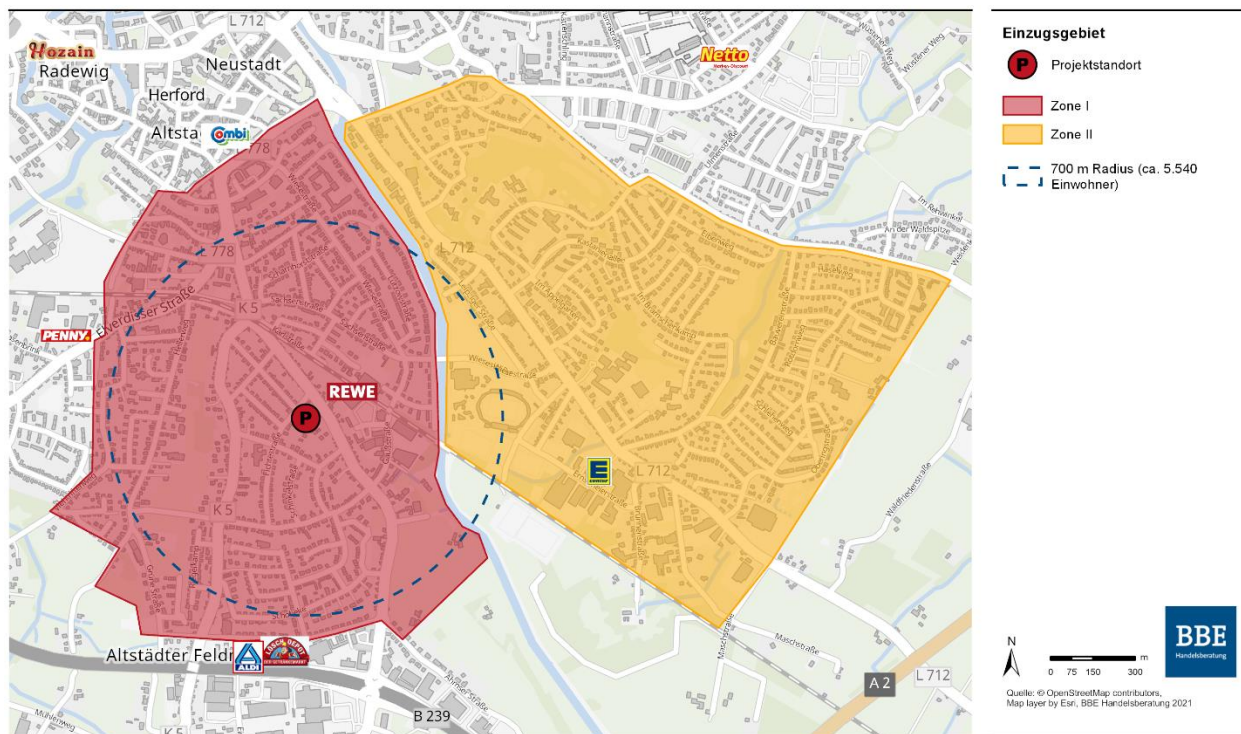
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde.

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Abbildung 12: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: eigene Darstellung

Auch unter Berücksichtigung bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des Planstandortes, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der voraussichtlichen Versorgungsfunktion des Lebensmitteldiscounters ist davon auszugehen, dass der geplante Markt den Großteil seines Umsatzes mit den Einwohnern aus seinem unmittelbaren Nahbereich erwirtschaften wird. Dementsprechend ist nicht zu erwarten, dass sich zahlreiche Einwohner von außerhalb dieses Nahbereiches auf den neuen Anbieter orientieren werden. Lediglich aus den im Osten angrenzenden Wohngebieten ist noch eine begrenzte Kundenorientierung auf den neuen Lidl-Markt zu unterstellen, da in diesen Quartieren kein Lebensmitteldiscounter vorhanden ist.

Insgesamt lässt sich ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

- **Zone I:** Das Kerneinzugsgebiet umfasst den unmittelbaren Nahbereich (modifizierter 700-Meter-Radius) mit aktuell rd. 8.080 Einwohnern, in der die Ansiedlung des Lidl-Lebensmitteldiscounters geplant ist. In diesem Bereich wird der Lebensmittelmart eine hohe Marktdurchdringung erreichen, die bei rd. 21 % liegen wird.
- **Zone II:** Darüber hinaus wird der geplante Markt u. a. unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen ein erweitertes Einzugsgebiet in Richtung Osten ansprechen können. Denn hier sind keine Lebensmitteldiscounter ansässig, so dass die Kunden aus diesen Wohngebieten mit dem neuen Lidl-Markt eine weitere Einkaufsalternative vorfinden werden. Im erweiterten Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 6.420 Einwohner. Bei der Bewertung des Einzugsgebietes ist zu beachten, dass das Planvorhaben in der Zone II nur noch eine deutlich abgeschwächte Kaufkraftabschöpfung generieren wird. Prognostiziert wird ein Marktanteil von ca. 10 %, der allerdings mit einem noch vergleichbar hohen Umsatzanteil von

ca. 25 % korrespondiert (siehe Tabelle 3). Vor diesem Hintergrund ist es aus absatzwirtschaftlicher Sicht sinnvoll, die östlich gelegenen Wohnquartiere noch dem erweiterten Einzugsgebiet zuzurechnen.

Das so abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein aktuelles **Einwohnerpotenzial** von insgesamt **rd. 14.500 Personen** auf.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren z. B. aus sporadischen Besuchen von Touristen und Berufspendlern/ Geschäftsreisenden. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

5.2 Relevantes Nachfragevolumen im prognostizierten Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.788 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)⁵, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/ Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Für die Postleitzahlbereiche des Einzugsgebietes liegt mit einem Index von rd. 98,5 ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor.⁶

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 40,4 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

Bereich		pro-Kopf-Ausgaben		Kaufkraftpotenzial		
	Einwohner	NuG *)	Drogerie	NuG *)	Drogerie	Summe
Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)	8.082	2.550	234	20,6	1,9	22,5
Zone 2 (Erweitertes Einzugsgebiet)	6.417	2.551	239	16,4	1,5	17,9
Summe EZG	14.499	2.551	237	37,0	3,4	40,4

*) NuG = Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: BBE-Berechnungen 2020; Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (IfH 2019)

⁵ Quelle: BBE/ IFH-Verbrauchsausgaben 2019

⁶ Quelle: MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Ansiedlung eines Lidl-Marktes mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet wird die zu erwartende Umsatzleistung des geplanten Einzelhandelsbetriebes ermittelt.

Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Discounter), der Verkaufsflächengröße (rd. 1.300 m² VKF) sowie des Betreibers (Lidl) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten des geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounters für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 3: Marktanteile des geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounters

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Kerneinzugsgebiet	4,8	65%	22,5	21%
Zone 2: Erweitertes Einzugsgebiet	1,9	25%	17,9	10%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,9	10%	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	7,6	100%	./.	./.
Nonfood-Sortimente	1,4	./	./.	./.
Summe	9,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

Nach BBE-Prognose wird der Lebensmitteldiscounter nach seiner Realisierung mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet, welches eine fußläufige Erreichbarkeit von maximal 1.000 Metern nicht überschreitet, ca. 65 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 4,8 Mio. €) erwirtschaften, so dass dieser Anbieter für die dortige Bevölkerung einen wichtigen Träger der wohnortnahen Versorgung darstellt. In dieser Zone kann der Markt eine Kaufkraftbindung von rd. 21 % erreichen. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) werden weitere 25 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 1,9 Mio. €) generiert, was einer Marktaborption in Höhe von rd. 10 % entspricht.

Insgesamt wird der geplante Lebensmitteldiscounter - bezogen auf das im gesamten Einzugsgebiet verfügbare nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen - einen Marktanteil von ca. 17 % erzielen.

Rund 10 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 0,9 Mio. €) werden mit Kunden generiert, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen und als diffuse Umsatzzuflüsse zu bezeichnen sind.

Insgesamt gehen die BBE-Gutachter davon aus, dass der geplante Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine **Umsatzleistung** von **max. 9,0 Mio. €** erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon ca. 7,6 Mio. € und auf die Randsortimente ca. 1,4 Mio. €.

Für den geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounter wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung somit eine Flächenproduktivität von rd. 7.000 € je m² Verkaufsfläche unterstellt und damit eine Größenordnung, die trotz einer weit über dem Filialnetzdurchschnitt liegenden Betriebsgröße annähernd den Wert der mittleren Flächenleistung erreicht.⁷

Bei der Einstufung des prognostizierten Umsatzes ist zu beachten, dass mit rd. 9,0 Mio. € ein Leistungswert unterstellt wird, der deutlich über dem Durchschnitt des Lidl-Filialnetzes (rd. 6,7 Mio. Euro p.a.) liegen wird.

Die geplante Filiale verfügt mit ca. 1.300 m² über eine Verkaufsfläche, die das Durchschnittsmaß des Lidl-Filialnetzes um mehr als 40 % überschreitet. Daraus erklärt sich, dass die BBE-Prognose eine leicht unter dem Filialnetz-Durchschnitt liegende Flächenleistung erwarten lässt. Denn der Discounter Lidl bietet unabhängig von der Größe einer Filiale bundesweit das gleiche Sortiment. Da die größere Ladenfläche nicht für einen Ausbau des Sortiments genutzt wird, ist mit zunehmender Verkaufsfläche deshalb von einer zurückgehenden Flächenleistung auszugehen.

Der im Folgenden zugrundgelegte Umsatz von 9,0 Mio. € p.a. ist somit als Maximalumsatz zu werten, so dass die Auswirkungsanalyse einem Worst-Case-Ansatz folgt.

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben für die umliegenden Wohnquartieren übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte gegenüber den Nahversorgungsbetrieben im Untersuchungsgebiet relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz grundsätzlich Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch eine Realisierung nicht mehr

⁷ Im Geschäftsjahr 2019 wurden von Lidl in Deutschland 3.212 Filialen mit einer Verkaufsfläche von ca. 2,92 Mio. m² Verkaufsfläche betrieben, auf der ein Umsatz von ca. 21,67 Mrd. € erwirtschaftet wurde. Die mittlere Flächenleistung betrug somit auf einer Durchschnitts-Verkaufsfläche von 906 m² etwa 7.420 € je m² Verkaufsfläche. (Quelle: Hahn-Gruppe: 15. Retail Real Estate Report, Bergisch Gladbach 2020).

Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den verschiedenen Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.⁸ Infolge der geplanten Neuansiedlung ist mit zusätzlichen Umsätzen und damit Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Auf diese zusätzlichen Umsätze, die umverteilungsrelevant sind, sind die städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens vornehmlich abzustellen.

Wie bereits dargestellt, ist im Falle der Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters ein Umsatz in Höhe von max. 9,0 Mio. € zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (ca. 7,6 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen; die Nonfood-Sortimente werden voraussichtlich ca. 1,4 Mio. € erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatz-Umverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie größere Wettbewerbsbetriebe / insbesondere Discounter anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Somit sind Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

- Mit rd. 8,1 Mio. € wird ein Großteil des zu erwartenden Umsatzes durch Umsatzzumlenkungen **innerhalb des Untersuchungsraumes** generiert.
- Maximal 0,9 Mio. € werden als diffuse Umsätze zufließen, die gegenüber einer Vielzahl von Wettbewerbern umverteilt werden und die in ihrer Größenordnung nicht standortscharf prognostiziert werden können.
- Insgesamt bleibt die Umsatzzumverteilung durchweg weit unterhalb des Schwellenwertes für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzzumverteilung, sodass für den Realisierungsfall des Planvorhabens Betriebsgefährdungen tangierter Wettbewerber ausgeschlossen werden können.

⁸ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnahe Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Lidl-Lebensmittelmarkt Ansiedlung Herford

- Da sich die Wettbewerbswirkungen des geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounters in erster Linie gegenüber Lebensmittelmärkten mit vergleichbarer Marktpositionierung und Angebotsausrichtung richten werden und an Anbieter in räumlicher Nähe, sind lediglich höhere Umverteilungen gegenüber dem REWE-Markt in der Liebigstraße zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die prognostizierten Umsatzumverteilungen dar.

Tabelle 4: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Umverteilung	Verkaufsfläche	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	
	in m²	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes	in Mio. €
Herford, Zentrale Versorgungsbereiche	11.280	68	5	3,4
■ Hauptzentrum Herford (Combi, Hozain)	2.040	11	4	0,4
■ NVZ Mindener Straße (Aldi, Lidl, Denn's)	2.840	21	5	1,0
■ NVZ Salzufler Straße (geplant Edeka)	3.400	14	7	1,0
■ NVZ Engerstraße (Aldi, Lidl, Penny, Löschdepot)	3.000	22	4	1,0
Bestandsorte der Nahversorgung, davon	13.300	63	6	3,7
■ Liebigstraße (Rewe)	1.400	7	9	0,6
■ Werrestraße (Kaufland)	3.300	17	4	0,7
■ Deichkamp (Marktkauf)	5.400	25	6	1,5
■ Goebenstraße (E-Center)	3.200	14	7	0,9
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	2.590	16	5	0,8
■ Elverdisser Straße (Penny)	700	4	5	0,2
■ Lockhauser Straße (Aldi Nord, Löschdepot)	1.240	8	5	0,4
■ Mozartstraße (Netto)	650	4	5	0,2
■ Solitäre Standorte (z.B. sinem)	750	4	5	0,2
Umsatz aus Umsatzumverteilung	27.920	151	./.	8,1
Diffuse Umsatzzuflüsse				0,9
Gesamtumsatz des Projektes			./.	9,0

¹ v. a. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

- Die prozentual höchsten Umsatzumverteilungen werden den Vollsortimenter REWE im Bestandsort der Nahversorgung in der Liebigstraße treffen, da insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Vorhabenstandort eine Alternative für eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit geschaffen wird. Nach BBE-Prognose werden hier bis zu 9 % des derzeitigen Umsatzes zugunsten des Planvorhabens umverteilt. Hieraus lässt sich allerdings noch keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ableiten.
- Umverteilungswirkungen von bis zu 6 % des heutigen Umsatzes sind gegenüber dem SB-Warenhaus Marktkauf und bis zu 7% gegenüber dem Edeka-Supermarkt an der Salzufler Straße. Es

werden rd. 4 % gegenüber den Anbietern des Nahversorgungszentrums Engerstraße (Aldi, Lidl, Penny) zu erwarten sein, da in diesem Nahversorgungszentrum der nächstgelegene Lidl-Markt ansässig ist. Marktkauf wird deshalb stärker betroffen sein, da er derzeit das einzige SB-Warenhaus südlich der Innenstadt darstellt und kurze Wegebeziehungen zum Vorhabenstandort bestehen.

- Für den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich, das Hauptzentrum Innenstadt, belaufen sich die maximalen Umsatzumverteilungen auf 4 % des derzeitigen Umsatzes; diese verteilen sich auf die Anbieter Combi Supermarkt und Hozain Lebensmittelmarkt. Damit ist die Größenordnung so gering, sodass eine Gefährdung der Betriebe ausgeschlossen werden kann.
- Auf die Anbieter Aldi, Lidl und Denn`s Biomarkt im Nahversorgungszentrum Mindener Straße werden Umsatzverluste in Höhe von maximal rd. 1,0 Mio. Euro zukommen, diese verteilen sich auf die drei Hauptanbieter, wobei der größte Anteil Lidl betrifft. Prozentual beläuft sich die Umsatzumverteilung auf lediglich maximal 5 % und ist als rein wettbewerblich zu bewerten.
- Für die Bestandsstandorte der Nahversorgung Werrestraße mit einem Kaufland SB-Warenhaus und Goebenstraße mit einem E-Center, beide im Norden des Untersuchungsraumes lokalisiert, werden Umsatzumverteilungswerte prognostiziert, die bei maximal rd. 7 % liegen werden, eine Betriebsaufgabe lässt sich daraus nicht ableiten.
- Die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung Elverdisser Straße (Penny), Lockhauser Straße (Aldi und Löschdepot) sowie Mozartstraße (Netto) werden ebenfalls von gewissen Umsatzverlusten betroffen sein. Insgesamt gehen die Gutachter davon aus, dass sich die Umsatzumverteilungen bei maximal 0,8 Mio. für die vier Anbieter einpendeln, das entspricht maximal rd. 5 Prozent des derzeitigen Gesamtumsatzes. Daraus lassen sich keine Rückschlüsse auf eine verminderte wirtschaftliche Tragfähigkeit ziehen. Die Anbieter sind konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung im Nahbereich ausgerichtet. Eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches wirkt sich nur bedingt aus. Eine Verschlechterung der Versorgungsstrukturen und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen sind nicht ableitbar.
- Darüber hinaus wird die Umsatzumlenkung gegenüber Betrieben außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) auf max. 0,9 Mio. € prognostiziert. Hiervon werden die Lebensmittelmärkte im gesamten Stadtgebiet betroffen sein, allerdings in einer nicht nachweisbaren Größenordnung, aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte sowie der Vielzahl der potenziellen Wettbewerbsbetriebe. Es ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch einzelne Wettbewerber in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet werden.
- Im Fazit wird aufgrund der räumlichen Nähe und der hohen Überschneidung der Versorgungsfunktionen der zum Planvorhaben nahegelegene REWE-Vollsortimenter in der Liebigstraße mit bis zu 9 % des relevanten Umsatzes vergleichsweise stark von Umsatzumverteilungen tangiert, allerdings ist daraus keine wirtschaftliche Gefährdung abzuleiten.

6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Ahmser Straße 54 in der Stadt Herford keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe (rd. 1.300 m² VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang Randsortimente angeboten (max. 10 % Randsortimente).
- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die Neuansiedlung zu einem Umsatzvolumen von insgesamt max. 9,0 Mio. € am Standort führen. Davon werden rd. 8,1 Mio. Euro durch Umsatzumverteilungen in der Hansestadt Herford generiert; diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Anbietern und liegen durchweg unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem nach allgemeinen Erfahrungswerten eine Gefährdung eines Wettbewerbers nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.
- Die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters soll auf dem Grundstück eines ehemaligen NP-Marktes erfolgen, der mit dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Herford als Nahversorgungstandort mit wesentlicher Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere klassifiziert wurde. Es konnte aufgezeigt werden, dass der geplante Lidl-Markt seinen Umsatz überwiegend mit Kunden aus einem fußläufigen Einzugsgebiet (1.000-Meter-Distanzzone) generieren wird. Die geplanten Kernsortimente liegen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren), so dass der Angebotsschwerpunkt des Marktes der vorgesehenen Nahversorgungsfunktion des Standorts entspricht.

- Die größten Wettbewerbswirkungen werden sich gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Am stärksten werden somit voraussichtlich größere Lebensmittelmärkte im Wettbewerbsumfeld des Planvorhabens betroffen sein.

Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich selbst im unterstellten "Worst-Case-Szenario" im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu Umlenkungseffekten von maximal rd. 4 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 10 %.
- Für den örtlichen Supermarkt Combi sind zwar Umlenkungseffekte zu erwarten, eine nachhaltige Betroffenheit der strukturprägenden Betriebsstätte oder weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Herford und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.
- Die Anbieter Aldi, Lidl innerhalb des Nahversorgungszentrums Mindener Straße stehen als Betriebe derselben Vertriebsform - und mit Lidl sogar derselben Firmierung - im unmittelbaren Wettbewerb zum Planvorhaben, sodass hier aufgrund einer veränderten Einkaufsorientierung Umlenkungen zu erwarten sind. Trotz dieser absatzwirtschaftlichen Umlenkungen sind aber keine Betriebsaufgaben der vorhandenen, lagenprägenden Betriebsstätten sowie eine Störung der Versorgungsfunktion abzuleiten.
- Im Nahversorgungszentrum Engerstraße ist eine weitere Lidl-Filiale ansässig, weiterhin die Anbieter Aldi, Penny und Löschdepot. Die Anbieter präsentieren sich modern und marktgerecht, eine städtebauliche Beeinträchtigung aufgrund des Planvorhabens kann aus der prognostizierten Umsatzumverteilung von maximal rd. 4 % nicht abgeleitet werden. Der Lidl-Markt wird mit den höchsten Umverteilungsquoten zu rechnen haben, da eine weitere Filiale die Einkaufsalternativen erhöht.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den Bestandsstandorten der Nahversorgung bewegen sich bei max. 6 % und somit unterhalb der definierten Schwellenwerte. Bedingt durch eine veränderte Einkaufsorientierung innerhalb des Untersuchungsraumes werden gewisse absatzwirtschaftliche Einbußen auch für die großformatigen Anbieter Marktkauf, Kaufland, Rewe und E-Center nicht ausbleiben. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne einer Verschlechterung der Nahversorgungsfunktion lassen sich hieraus jedoch nicht herleiten, zumal diesen Standortbereichen aus städtebaulicher Sicht eine geringere Bedeutung zukommt als den siedlungsintegrierten Nahversorgungsstandorten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den Entwicklungsstandorten der Nahversorgung innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes liegen mit max. 5 % unterhalb des definierten Schwellenwertes von 10 %. Betroffen sind hiervon aufgrund der räumlichen Nähe die Anbieter Penny, Aldi und Netto. Die Filialen verfügen über marktgerechte Betriebsstätten und sind grundsätzlich wettbewerbsfähig aufgestellt. Eine Betriebsaufgabe bedingt durch das Planvorhaben ist nicht herzuleiten, da sich die Märkte bereits heute dem Wettbewerb des Rewe-Supermarktes in der Liebigstraße stellen müssen und zudem konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevöl-

kerung im Nahbereich ausgerichtet sind. Eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches wirkt sich nur bedingt aus. Eine Verschlechterung der Versorgungsstrukturen und damit einhergehende negative städtebauliche Folgewirkungen sind nicht ableitbar.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber sonstigen Standortlagen im Untersuchungsraum belaufen sich auf maximal 5 % der derzeitigen Umsätze und ziehen keine städtebauliche Relevanz nach sich.
- So liegen die Umverteilungsquoten durchweg unterhalb des Schwellenwertes für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung, sodass eine Betriebsaufgabe in Folge des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen und wettbewerblichen Strukturen im weiteren Untersuchungsgebiet können negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum und darüber hinaus ebenfalls ausgeschlossen werden.

6.4 Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herford

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Herford mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie weiteren Standortlagen zudem spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Leitlinien und Ziele für die Nahversorgung

Neben dem Schutz und der Stärkung der Nahversorgungszentren ist die stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung eines der wesentlichen Entwicklungsziele der Stadt Herford.⁹

„Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen muss erhalten und stabilisiert werden. Zusätzlich noch bindungsfähiges Kaufkraftpotenzial soll primär zur Verbesserung der Nahversorgung in unterversorgten Gebieten oder den Zentren verwendet werden. Hierbei dürfen von Nahversorgungsstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden.“

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebene spezifische Ziele und Grundsätze abgeleitet worden. Neben den Vorgaben der Landesplanung sind für neue Standorte der Nahversorgung grundsätzlich die nachfolgenden Anforderungen definiert¹⁰:

- Aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen sind Neuerrichtungen insbesondere dort vorzunehmen, wo Versorgungsdefizite vorliegen.

Durch eine Errichtung einer modernen und leistungsfähigen Lidl-Betriebsstätte auf dem ehemaligen NP-Discounter-Gelände wird ein Beitrag zur Sicherung der dortigen Versorgungsstrukturen erbracht.

- Wahrung einer dem Versorgungsbereich angemessenen und maßstabsgerechten Dimensionierung.

Die Anteilswerte an der örtlichen Kaufkraft haben aufzeigen können, dass keine marktdominierende Stellung vorliegt.

- Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist wünschenswert.

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch mehrere, in der Nähe liegende Bushaltestellen gegeben.

- Keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).

⁹ Vgl. Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Stadt Herford, 2015, S. 75 ff.

¹⁰ Ebenda, S. 91 ff.

Hinsichtlich der Unschädlichkeit in Bezug auf die bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen wird auf die Ausführungen im vorstehenden Kapitel verwiesen.

Entwicklungsstandort der Nahversorgung

Zum Zeitpunkt der Erstellung der aktualisierten Fassung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herford befand sich am avisierten Lidl-Standort ein NP-Lebensmittelmarkt. Die Aussagen, den Standortbereich betreffend, in dem Konzept lauten wie folgt: *„Ebenfalls im Stadtbezirk Kirschengarten in integrierter Lage mit unmittelbarem Wohnbezug und hohen Nahbereichspotenzial befindet sich ein NP-Markt an der Ahmser Straße. Als solitärem Nahversorger kommt dem Standort eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsquartiere zu.“*

Als Empfehlungen für den konkreten Standortbereich wurden folgende getätigt:

- Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zum Erhalt der flächendeckenden Nahversorgung
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung marktfähiger Formate

Der Planstandort wurde als Entwicklungsstandort der Nahversorgung eingeordnet.

Für die Entwicklungsstandorte Nahversorgung werden im Zentren- und Nahversorgungskonzept nachfolgende Ziele definiert:

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate oder kleinflächiger ergänzender Angebotsstrukturen (Bäcker, Fleischerei o. ä.)
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Der Standortbereich kann seit der Schließung des NP-Marktes seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Stadtquartiere nicht mehr erfüllen. Das Planvorhaben stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes überein, da der Nahversorgungsstandort mit der Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes seiner zugewiesenen Nahversorgungsfunktion wieder entsprechen kann.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für das geplante Vorhaben die Kompatibilität mit den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Herford gegeben ist.

6.5 Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen gibt folgende Ziele der Raumordnung vor, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beachtet werden müssen:

Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, sodass das landesplanerische Ziel eingehalten wird.

Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

Das Planareal befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Zu a):

Ansiedlung des Lidl-Marktes innerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs nicht zielführend:

Das Innenstadtzentrum Herford stellt in einer Entfernung von rd. einem Kilometer den zum Planstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Die weiteren Zentralenversorgungsbereiche befinden sich weiter nördlich bzw. westlich des Hauptzentrums. Im Siedlungsbereich zwischen der Innenstadt und der B239 ist kein ausgewiesenes Nahversorgungszentrum vorhanden: Deshalb wird der neue Lidl-Markt insbesondere in den Wohnquartieren südwestlich der Bahntrasse wesentlich zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beitragen können. Positiv ist dabei auch, dass sich die Angebote des neuen Discounters und die Sortimente des nahe gelegenen Rewe-Marktes zu einer funktionsfähigen Nahversorgungsstruktur ergänzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist somit zu berücksichtigen, dass der Planstandort eine Ergänzungsfunktion zum ausgewiesenen Zentren Innenstadtzentrum Herford einnimmt und sich das Einzugsgebiet des geplanten Lidl-Marktes deshalb nur in geringem Maße mit den Verflechtungsbereichen zentraler Versorgungsbereiche überschneidet.

Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Dies wird nachfolgend für den zentralen Versorgungsbereich Herford Innenstadt überprüft. Auf die zentralen Versorgungsbereiche der vier ausgewiesenen Nahversorgungszentren wird ebenfalls eingegangen. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist.

ZVB Innenstadt

Die Innenstadt bildet innerhalb der Stadt Herford den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einem differenzierten Besatz von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Herford um das Hauptzentrum.

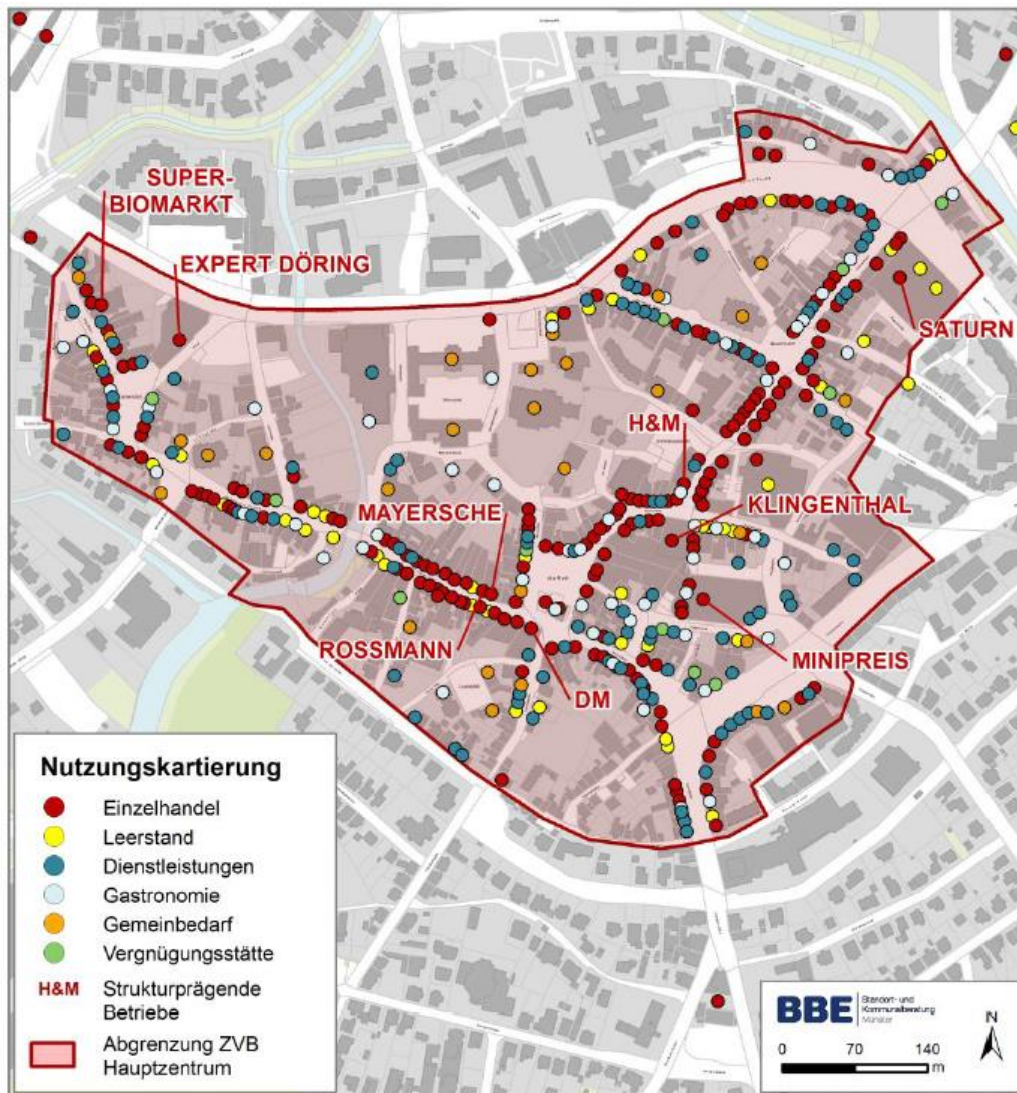
Die Abgrenzung orientiert sich im Norden entlang des Straßenzuges „Auf der Freiheit“ und Berliner Straße und schließt den Bereich Holland bis zur Werrebrücke an der Einmündung der Mindener Straße mit ein. Entlang Berliner Straße, Fidelenstraße, Komturststraße und Johannisstraße im Osten verläuft die Abgrenzung in südlicher Richtung entlang der Straßen Renntormauer und Renntorwallstraße bzw. „Unter den Linden“. Im Westen bildet die Kleine Mauerstraße zusammen mit der Steintorstraße die Abgrenzung.

Der Einzelhandelsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte). Die Hauptlagen sind an der Höckerstraße, Bäckerstraße und rund um den alten Markt zu finden.

Die bauliche Struktur ist durch eine verdichtete, überwiegend kleinteilige Altstadtbebauung geprägt, so dass sich relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben. Einzig an der Steinstraße befindet sich mit den Anbietern Expert und Action eine Fachmarktlage innerhalb des Zentrums, in unmittelbarer Nähe dazu befindet sich auch der Lebensmittelanbieter Hozain.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine großflächigen Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen.

Abbildung 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Herford 2015, S. 86

Nach Aussagen der Stadt Herford werden perspektivisch allerdings die Anbieter Saturn und H&M ihre Einzelhandelsflächen freigeben. Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung sind diese Objekte aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Geschossigkeit) nicht realistisch für die Aufnahme eines Lidl-Lebensmittelmarktes. Hinzu kommt, dass diese Objekte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lagesituation nicht dazu geeignet sind, einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung der südlich des Hauptzentrums gelegenen Wohnquartiere zu leisten.

Der zentrale Versorgungsbereich ist ansonsten fast vollständig durch bauliche Nutzungen mit einer entsprechenden baulichen Dichte geprägt. Die wenigen größeren unbebauten Flächen sind in Nutzung, übernehmen wesentliche Funktionen für die Innenstadt und stehen daher nicht zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere der alte Marktplatz und der Rathausplatz.

In Summe kann festgehalten werden, dass eine Lage des in Rede stehenden Vorhabens in der geplanten Größe von rd. 1.300 m² im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich erscheint. Der Vorhabenstandort liegt südlich des Hauptzentrums und hat als Nahversorgungsstandort die Funktion der Versorgung der umliegenden Wohnquartiere zu übernehmen. Teile des nördlichen Nahbereiches des geplanten LIDL-Marktes reichen in den Nahbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die sich südlich des avisierten Lidl-Marktes angrenzenden Wohngebiete sind hingegen nicht fußläufig versorgt.

ZVB Nahversorgungszentrum Engerstraße

Das Nahversorgungszentrum Engerstraße befindet sich im nordwestlichen Herford, außerhalb des Nahbereiches des Vorhabenstandortes. Dieser Standort als Alternative würde die fußläufige Versorgung am Vorhabenstandort aufgrund der Entfernung nicht positiv beeinflussen. Zudem befindet sich hier bereits eine Lidl-Filiale. Dieser Standortbereich kommt somit aufgrund seiner Lage und des bestehenden Einzelhandelsbesatzes für das Vorhaben einer Lidl-Ansiedelung nicht in Betracht.

ZVB Nahversorgungszentrum Elverdissen

Das Nahversorgungszentrum Elverdissen befindet sich im Süden von Herford, in rd. 5 km Entfernung vom Vorhabenstandort. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sind ein Edeka-Markt und ein NP-Lebensmitteldiscounter ansässig. Dieser Standort als Alternative würde die fußläufige Versorgung am Vorhabenstandort aufgrund der Entfernung nicht positiv beeinflussen.

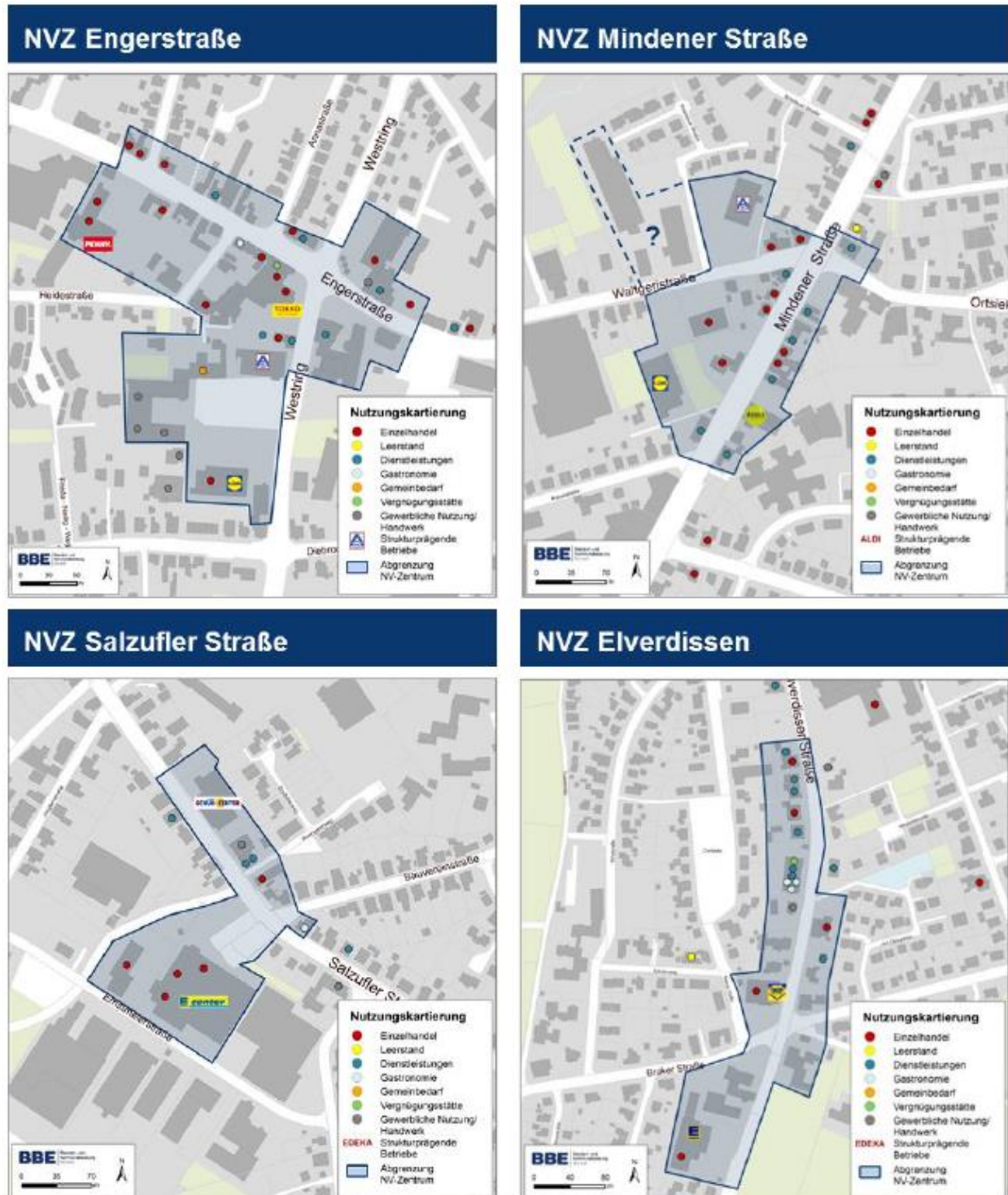
ZVB Nahversorgungszentrum Mindener Straße

Das Nahversorgungszentrum Mindener Straße befindet sich im Norden des Hauptzentrums Herford, außerhalb des Nahbereiches des Vorhabenstandortes. Dieser Standort als Alternative würde die fußläufige Versorgung am Vorhabenstandort aufgrund der Entfernung nicht positiv beeinflussen. Zudem ist auch hier bereits eine Lidl-Filiale vorhanden, so dass auch dieser Standortbereich als Alternativstandort ausgeschlossen werden kann.

ZVB Nahversorgungszentrum Salzufler Straße

Das Nahversorgungszentrum ist in der im Einzelhandelskonzept dargestellten Form derzeit nicht vorhanden. Es bestehen konkrete Pläne, den Abgebrochenen Edeka-Markt durch einen modernen Neubau mit rd. 3.400 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Außerdem soll ein dm-Drogeriemarkt etabliert werden. Damit übernehmen die geplanten Märkte als wichtigste Funktionsträger des Nahversorgungszentrums Nahversorgungsfunktion. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort Ahmser Straße kann eine Lidl-Ansiedlung hier keinen positiven Effekt für die wohnortnahe Versorgung leisten und kommt daher als Alternative nicht in Betracht.

Abbildung 14: Weitere Zentrale Versorgungsbereiche in Herford (Nahversorgungszentren)



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Herford 2015, S. 93

Somit ist festzuhalten, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Herford keine Voraussetzungen aufweisen, einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m² Verkaufsfläche aufzunehmen.

Der Projektstandort, an dem zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts noch ein NP-Markt ansässig war, wurde als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft. Mit der Schließung des NP-Marktes kann der Standort seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Siedlungsbereiche allerdings nicht mehr erfüllen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens, d. h., mit der Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes, könnte der Nahversorgungsstandort seinen zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen zukünftig wieder nachkommen. Das Planvorhaben ist somit als wichtiger Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung innerhalb der Stadt Herford zu bewerten.

Zu b):

Es ist nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Beim Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente).

Der Planstandort nimmt eine städtebaulich integrierte Lage in zentraler Lage des Stadtgebietes von Herford ein. In fußläufiger Entfernung besteht eine Bushaltestelle, sodass auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben ist.

Das Planvorhaben verfügt im fußläufigen Einzugsgebiet über ein vergleichsweise hohes Bevölkerungspotenzial. So weist der Nahbereich des Planvorhabens, der unter Beachtung der vorhandenen städtebaulichen Zäsuren einem modifizierten 700 Meter-Radius um den Planstandort entspricht, ein Bevölkerungspotenzial von rd. 8.080 Einwohnern auf.

Die Einwohner im Einzugsgebiet des Planvorhabens verfügen über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Höhe von rd. 22,5 Mio. €.

Der Umsatz der geplanten Lidl-Filiale wird sich bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² maximal in einer Größenordnung von rd. 9,0 Mio. € bewegen („Worst-Case“). Davon entfallen rd. 7,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und rd. 1,4 Mio. € auf die Randsortimente.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die projektierte Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m² addiert, wovon ca. 40 m² auf den Eingangsbereich („Eingangskoffer“) entfallen, der als „unproduktive“ Verkaufsfläche zu bewerten ist.

Bei der Einschätzung, ob der geplante Markt der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, geht das OVG Lüneburg (Beschuss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944) davon aus, dass von einer wohnortnahen Versorgung auszugehen sei, wenn ein Lebensmittelmarkt mindestens 50 % seines Umsatzes aus seinem Nahbereich generiert, also in fußläufiger Entfernung abgeschöpft werden.

Wie die eigene Prognose der Kundenherkunft belegt (vgl. Tabelle Marktanteile des geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounter, S.32), wird der geplante Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt etwa 65 % seines Umsatzes aus seinem Nahbereich generieren. Durch diesen hohen Umsatzanteil kann der deutliche Nahversorgungsbezug des Planvorhabens dokumentiert werden.

Zu c):

Im Rahmen der zu erarbeitenden Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Fazit der landesplanerischen Beurteilung

Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann nach Auffassung der BBE Handelsberatung aus folgenden Gründen die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW in Anspruch genommen werden:

Bei dem Planstandort handelt es sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herford um einen solitären Nahversorgungsstandort, der derzeit seinem Nahversorgungsauftrag nicht mehr nachkommen kann.

Mit der vorliegenden Prüfung konnte dargelegt werden, dass der geplante Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen v. a. für die Bevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen übernehmen wird. Somit dient das Planvorhaben der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Mit der Realisierung des Planvorhabens könnte der solitäre Nahversorgungsstandort seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen somit in Zukunft wieder erfüllen.

7 Fazit

- Am Standort Ahmser Straße 54 in Herford ist die Ansiedlung eines Lidl Lebensmittelmarktes mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Auf dem Areal befindet sich heute noch das Gebäude eines ehemaligen NP-Marktes mit einer stillgelegten Verkaufsfläche von etwa 840 m². Somit ist das Grundstück bereits für den großflächigen Einzelhandel vorgeprägt.
- Der Planstandort wurde im Zentren- und Nahversorgungskonzept als Entwicklungsstandort der Nahversorgung eingeordnet. Der Standortbereich kann seit der Schließung des NP-Marktes seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen nicht mehr erfüllen. Das Planvorhaben stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts überein, da der Nahversorgungsstandort mit der Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes seiner zugewiesenen Nahversorgungsfunktion wieder entsprechen kann.
- Das Einzugsgebiet hat zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten, das Kerneinzugsgebiet, das den unmittelbaren Nahbereich (modifizierter 700-Meter-Radius) mit aktuell rd. 8.080 Einwohnern umfasst; und das erweiterte Einzugsgebiet in Richtung Osten mit rd. 6.420 Einwohner. Das so abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein aktuelles Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 14.500 Personen auf.
- Im abgegrenzten Einzugsgebiet steht ein Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 40,4 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.
- Nach BBE-Prognose wird der Lebensmitteldiscounter nach seiner Realisierung mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet, welches eine fußläufige Erreichbarkeit von maximal 1.000 Metern nicht überschreitet, ca. 65 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 4,8 Mio. €) erwirtschaften. In dieser Zone kann der Markt eine Kaufkraftbindung von rd. 21 % erreichen. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) werden weitere 25 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 1,9 Mio. €) generiert, was einer Marktabsorption in Höhe von rd. 10 % entspricht.
- Insgesamt gehen die BBE-Gutachter davon aus, dass der geplante Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Nahbereich vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von max. 9,0 Mio. € erzielen wird. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon ca. 7,6 Mio. € und auf die Randsortimente ca. 1,4 Mio. €.
- Mit rd. 8,1 Mio. € wird ein Großteil des zu erwartenden Umsatzes durch Umsatzumlenkungen innerhalb des Untersuchungsraumes generiert. Maximal 0,9 Mio. € werden als diffuse Umsätze zufließen, die gegenüber einer Vielzahl von Wettbewerbern umverteilt werden und die in ihrer Größenordnung nicht standortscharf prognostiziert werden können.
- Insgesamt bleiben die Umsatzumverteilung durchweg unterhalb des Schwellenwertes für mögliche negative städtebauliche Effekte von rd. 10 % Umsatzumverteilung, sodass für den Realisierungsfall des Planvorhabens Betriebsgefährdungen tangierter Wettbewerber ausgeschlossen werden können.

- Aufgrund der räumlichen Nähe und der hohen Überschneidung der Versorgungsfunktionen wird der zum Planvorhaben nahegelegene REWE-Vollsortimenter in der Liebigstraße mit bis zu 9 % des relevanten Umsatzes vergleichsweise stark von Umsatzumverteilungen tangiert, allerdings ist daraus keine wirtschaftliche Gefährdung abzuleiten.
- Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Ahmser Straße 54 in der Stadt Herford keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Der Standortbereich kann seit der Schließung des NP-Marktes seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen nicht mehr erfüllen. Das Planvorhaben stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts überein, da der Nahversorgungsstandort mit der Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes seiner zugewiesenen Nahversorgungsfunktion wieder entsprechen kann. Für das geplante Vorhaben ist die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herford gegeben.
- Angesichts der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen, der Versorgungsbedeutung der zentralen Versorgungszentren und der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen ist ein Umschlagen der wettbewerblichen in städtebaulich relevante Auswirkungen infolge der Ansiedlung des Lidl-Marktes nicht zu erwarten. Damit können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahe Versorgung im Stadtgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Mit der vorliegenden Untersuchung konnte dargelegt werden, dass der geplante Lidl Lebensmitteldiscountmarkt wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen v. a. für die Bevölkerung in den angrenzenden Siedlungsbereichen übernehmen wird. Somit dient das Planvorhaben der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit der Realisierung des Planvorhabens könnte der solitäre Nahversorgungsstandort seine zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen somit in Zukunft wieder erfüllen.
- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Nahversorgungsvorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden.

Köln, im Juli 2021

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Gyde Thönnessen

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

8 Anhang

8.1 Herforder Sortimentsliste 2015

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.2	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
aus 47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
aus 47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
aus 47.76.1	Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
aus 47.76.2	Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)

Zentrenrelevante Sortimente

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.73.0	Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
aus 47.74.0	medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
aus 47.78.1	Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
aus 47.78.9	Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
aus 47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.61.0	Bücher
aus 47.79.2	Antiquariate
aus 47.71.0	Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
aus 47.71.0	Pelz- und Kürschnerwaren
aus 47.71.0	Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
aus 47.72.1	Schuhe (ohne Sportschuhe)
aus 47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
aus 47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
aus 47.59.9	Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
aus 47.65.0	Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
aus 47.64.2	Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
aus 47.64.2	Sportbekleidung und -schuhe
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.65.0	Künstler- und Bastelbedarf
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.78.9	Pokale, Vereinsbedarf
aus 47.59.9	Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
aus 47.78.3	Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
aus 47.51.0	Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen

Auswirkungsanalyse Lidl-Lebensmittelmarkt Ansiedlung Herford

aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
aus 47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
aus 47.42.0	Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
aus 47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
aus 47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.78.2	Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
aus 47.77.0	Uhren und Schmuck
aus 47.78.3	Sammlerbriefmarken, -münzen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

WZ-Nr. 2008	Sortimentsgruppe
aus 47.52	Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
aus 47.53.0	Fußbodenbeläge, Tapeten
aus 47.52	Rolläden, Rollos, Markisen
aus 47.59.9	Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
aus 47.52	Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
aus 47.52	Herde, Öfen, Kamine
aus 47.52	Sauna
aus 47.76.1	Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
aus 47.76.1 und 47.52	Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
aus 47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
aus 47.76.2	Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
aus 47.65.0	Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
aus 47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.64.2	Boote und Zubehör
aus 47.64.2	Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
aus 47.59.1	Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
aus 47.59.1	Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
aus 47.59.1	Matratzen und Lattenroste
aus 47.53.0	Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
aus 47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
aus 47.51.0	Bettwaren (ohne Bettwäsche)
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
aus 47.54.0	elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
aus 47.78.9	Kinderwagen
aus 47.78.9	Erotikartikel

Quelle: Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford