

# Bewertung der städtebaulichen und landeplanerischen Einordnung

**Geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi  
im BWS-Center in Steinfurt-Borghorst**

Untersuchung im Auftrag der Stadt Steinfurt

Stefan Kruse  
Hanna Lina Vennemann

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5, 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Mai 2023

### **Hinweise**

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

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### Kontakt Daten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung,  
Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und  
Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |  
Fax +49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) |  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Einordnung des Vorhabens.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Vorhabenstandortes .....	4
2.2	Eckdaten des Vorhabens .....	6
2.3	Abgrenzung des Untersuchungsraums.....	8
<b>3</b>	<b>Landesentwicklungsplan NRW &amp; Einzelhandelserlass NRW ....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>

# 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

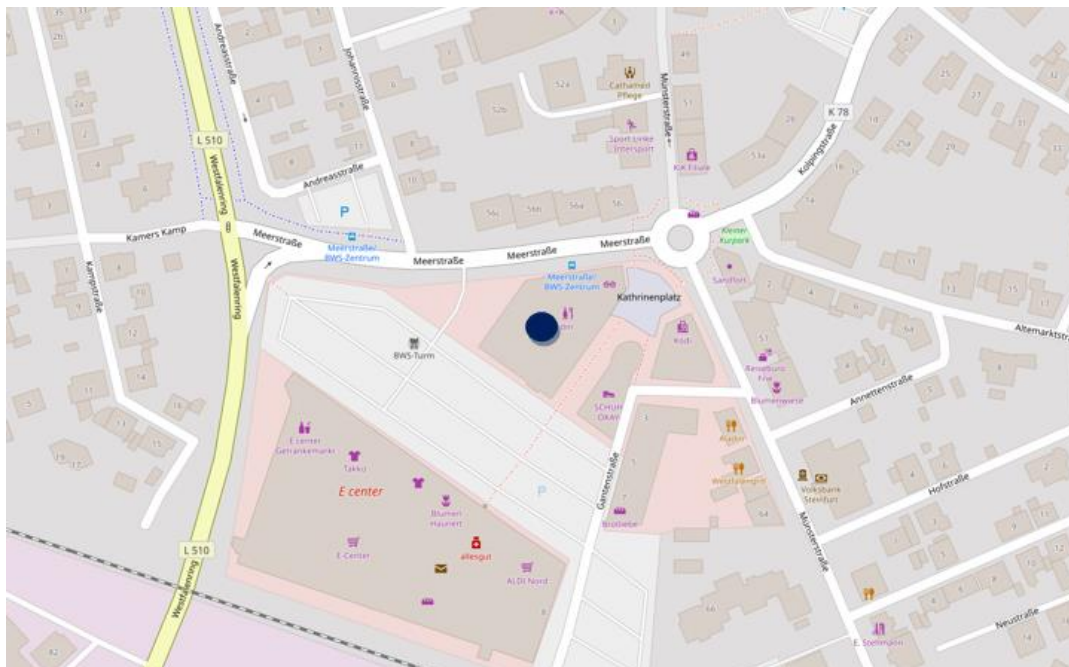
Der im BWS-Center im Steinfurter Stadtteil Borghorst vorhandene Lebensmitteldiscounter der Firma Aldi-Nord möchte seine Verkaufsfläche erweitern. Da mit der geplanten Verkaufsfläche von rund 1.030 m<sup>2</sup> die Schwelle der Großflächigkeit eindeutig überschritten wäre (der vorhandene Markt liegt knapp unterhalb dieser Schwelle (> 800 m<sup>2</sup>), ist - auch für die erforderlichen verfahrensrechtlichen Schritte (B-Plan-Änderung) - eine Bewertung möglicher Auswirkungen sowie die Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens mit dem LEP NRW sowie dem jüngst in Kraft getretenen neuen Einzelhandelserlass NRW (31.12.2021) zu überprüfen. Eine umfassende städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist sowohl mit Blick auf die Lage des Erweiterungsvorhabens (innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Steinfurt-Borghorst) als auch der geringen Größenordnung der geplanten Erweiterung (rund 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) jedoch entbehrlich.

## 2 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

### 2.1 Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort liegt im Einkaufszentrum BWS-Center im Steinfurter Stadtteil Borghorst. In Borghorst wohnen aktuell ungefähr 19.900 Einwohnerinnen und Einwohner.

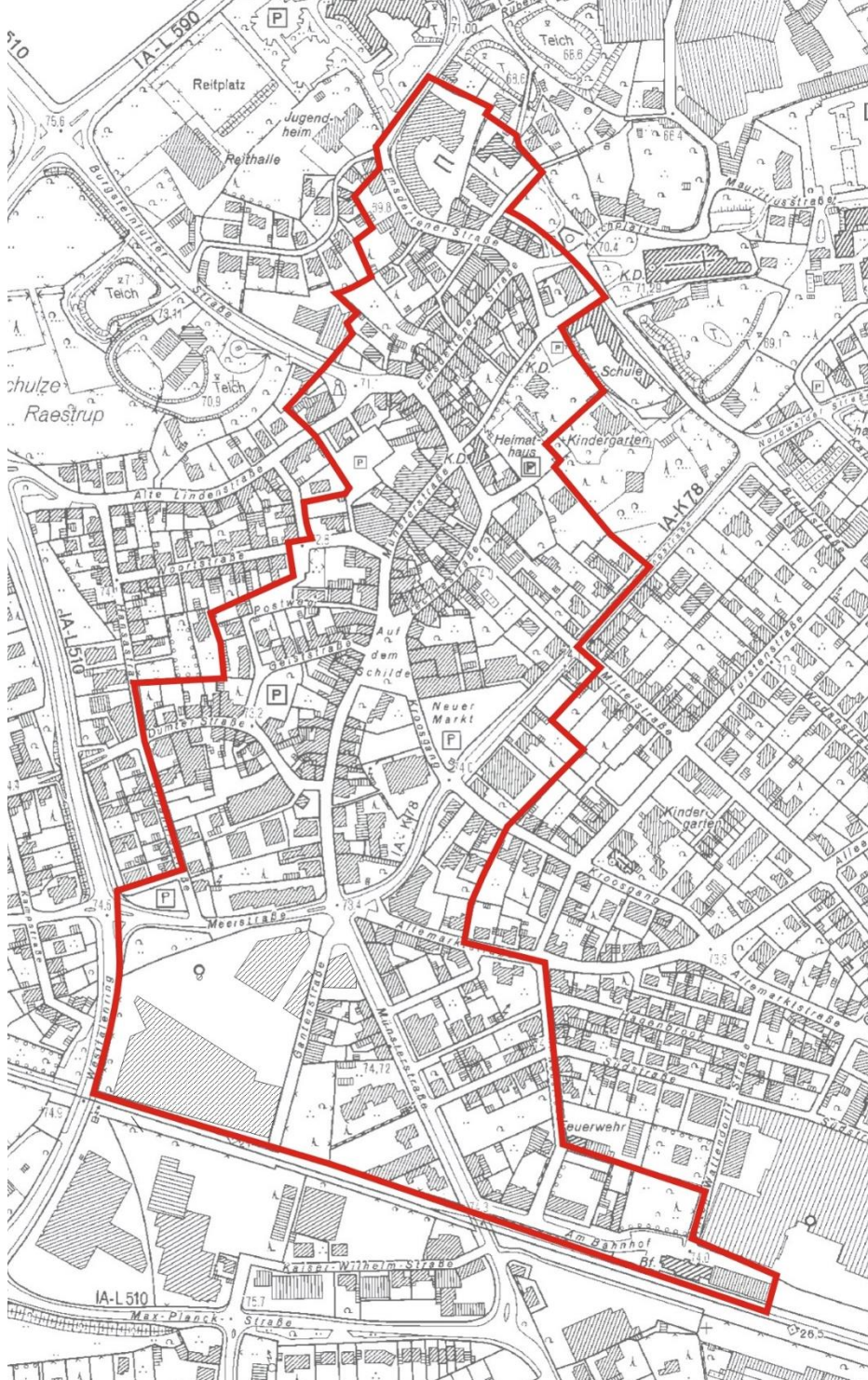
Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)). Markierung Standort durch Junker + Kruse.

Das BWS-Center ist Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs von Borghorst und somit aufgrund seiner Lage als städtebaulich **integriert** einzustufen. Auch das politisch beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt (Beschluss vom 15.09.2010) ordnet das BWS-Center als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ein (siehe auch nachfolgende Karte).

#### Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftsbereich Borghorst



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK 5

Der Standort wird für den **Kfz-Verkehr** (im Uhrzeigersinn) durch die Meerstraße, die Münsterstraße, die Max-Plack-Straße und den Westfalenring eingefasst. Die **Anbindung für den KFZ-Verkehr** ist damit gegeben.

Das Center hat eine eigene Bushaltestelle in rund 100 m Entfernung und auch die Bushaltestelle „Borghorst, Abzweigung Bahnhof“ liegt nur rund 200 m entfernt. Die **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** ist damit ebenfalls gegeben.

## 2.2 Eckdaten des Vorhabens

### Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscounters besteht aus Waren, die der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Auch Produkte der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sind dort in einem gewissen Umfang vertreten. Der Flächenanteil dieser Warengruppen an der Gesamtverkaufsfläche liegt beim Betreiber Aldi-Nord regelmäßig bei rund 80 % in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmitteln** und rund 10 % in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**. Ergänzende **zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente** - als sogenannte Aktionswaren - machen weitere rund 10 % des Verkaufsflächenanteils aus<sup>1</sup>. Zu ihnen zählen unter anderen Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel.

Basierend auf diesen Überlegungen zur sortimentspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung des Betriebes ergibt sich bei einer avisierten **Flächenerweiterung um rund 240 m<sup>2</sup>** eine Verkaufsflächenerweiterung von rund **190 m<sup>2</sup>** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und rund **25 m<sup>2</sup>** im Sortiment **Gesundheit und Körperpflege**.

---

<sup>1</sup> Gerundete Werte

**Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens**

Sortimente	Anteil (in %)	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel	80	190
Gesundheit und Körperpflege	10	25
Restflächen*	10	25

Quelle: eigene Zusammenstellung. Gerundete Werte

\*Restflächen setzen sich aus den Bereichen Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Bekleidung, Elektronik und Multimedia, Elektrokleingeräte, Zeitungen / Zeitschriften, Sportartikel und bau- marktspezifisches Sortiment zusammen. Die Werte für jedes einzelne dieser Sortimente liegen demnach deutlich unter den hier zusammenfassend angegebenen Werten.

Für die absatzwirtschaftliche Einordnung eines Betriebes wird üblicherweise die sogenannte Flächenproduktivität (= jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) herangezogen. Da der potentielle Betreiber bekannt ist und es keine sachgerechten Anhaltspunkte für die eine deutliche Unter- oder auch Überschreitung der durchschnittlichen Flächenproduktivität der Fa. Aldi-Nord gibt, kann eine maximale Flächenproduktivität von **6.450 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** für das zu bewertende Vorhaben angesetzt werden<sup>2</sup> - und zwar für den bestehenden als auch den erweiterten Markt. Es ist somit nicht anzunehmen, dass sich durch diese geringfügige Verkaufsflächenerweiterung die Gesamtattraktivität des Marktes derart verändern wird, dass sich dies auf eine deutliche Veränderung der Flächenproduktivität auswirken würden. Auch die anderen Rahmenbedingungen (u.a. Ausdehnung des Einzugsbereichs) bleiben gleich, so dass insgesamt für die Einordnung insbesondere möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen, die die Grundlage bilden für die Einordnung eines möglichen Umschlagens in negative städtebauliche Auswirkungen, nur auf den Mehrumsatz Bezug genommen werden kann, der sich durch die Verkaufsflächenerweiterung ergibt.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Umsatzerwartungen für das Erweiterungsvorhaben: Der prognostizierte Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, der durch die Verkaufsflächenvergrößerung zusätzlich generiert werden würde, beträgt rund **1,2 Mio. Euro** und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege rund **0,1 Mio. Euro**. Auf die übrigen Restflächen entfallen summiert rund **0,2 Mio. Euro**.

<sup>2</sup> vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany, 16. Ausgabe 2021 / 2022, S. 31.

**Tabelle 2: Höhe des Vorhabenumsatzes**

Anbieter/Warengruppe	Vorhabenumsatz* (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	1,2
Gesundheit und Körperpflege	0,1
Restflächen*	0,2
<b>Gesamt (inkl. der Restflächen)</b>	<b>1,5</b>

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

\* prognostizierter Umsatz für eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege und einer max. Flächenproduktivität von 6.450 € / m<sup>2</sup>.

\*Restflächen setzen sich aus den Bereichen Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Bekleidung, Elektronik und Multimedia, Elektrokleingeräte, Zeitungen / Zeitschriften, Sportartikel und baumarktspezifisches Sortiment zusammen. Die Werte für jedes einzelne dieser Sortimente liegen demnach deutlich unter den hier zusammenfassend angegebenen Werten.

## 2.3 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Es kann davon ausgegangen werden, dass, auch aufgrund des Standortes innerhalb des BWS-Centers, sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 15 Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Als „Auswirkungsraum“ ergibt sich somit die Stadt Steinfurt selbst, sowie die angrenzenden Gemeinden Wettringen, Emsdetten, Nordwalde, Altenberge und Horstmar. In diesem Raum leben derzeit insgesamt rund 106.400 Einwohnerinnen und Einwohner.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau und die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel für die einzelnen Kommunen im Untersuchungsgebiet können der folgenden Tabelle entnommen werden.

**Tabelle 3: Kaufkraftniveau, Pro-Kopf-Kaufkraft und Kaufkraft absolut**

Stadtteil/Teilbereich	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf NuG (in Euro)
Steinfurt	34.645	2.580
Wettringen	8.614	2.564
Emsdetten	35.927	2.680
Nordwalde	9.714	2.608
Altenberge	10.611	2.841
Horstmar	6.849	2.555
<b>Gesamt</b>	<b>106.360</b>	

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

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort nicht nennenswert über diese Entfernung hinausgehen. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind bedeutsame Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Standorten (in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten) sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Ansiedlungsvorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen, diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen, sodass Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraums nicht zu erwarten sind.

### 3 Landesentwicklungsplan NRW & Einzelhandelserlass NRW

Aufgrund dessen, dass die bestehende Aldi-Filiale im Falle der geplanten Flächenerweiterung die Grenze der Großflächigkeit überschreiten würde, ist eine Prüfung der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW Kapitel 6.5. Großflächiger Einzelhandel notwendig.

#### **Landesentwicklungsplan Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Der Vorhabenstandort liegt laut Regionalplan Münsterland in einem Allgemeinen Siedlungsbereich, wodurch dieses Ziel des Landesentwicklungsplans NRW erfüllt wird.

#### **Landesentwicklungsplan Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bildet das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscounters. Diese Warengruppe wird in NRW stets als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant gewertet<sup>3</sup>.

Da sich der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich Steinfurt-Borghorst befindet, wird dieses Ziel des Landesentwicklungsplans ebenfalls erfüllt.

#### **Landesentwicklungsplan Ziel 6.5-3. Beeinträchtungsverbot**

Die in Kapitel 2.2 und 2.4. dargelegten Kennwerte bilden eine wichtige Bewertungsgrundlage über die Erfüllung dieses Ziel des Landesentwicklungsplans.

---

<sup>3</sup> Einzelhandelserlass, 2021, S.86.

In den sechs Kommunen im Untersuchungsraum leben zwischen rd. 6.900 (Horstmar) und 26.000 (Emsdetten) Menschen. In Steinfurt selbst sind es 34.600.

Die aktuell in den einzelnen Kommunen vorherrschende Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eröffnet eine Spanne von 0,33 m<sup>2</sup> (Wettringen) bis 0,52 m<sup>2</sup> (Emsdetten). Nur in Wettringen liegt die Verkaufsflächenausstattung dabei unter dem Bundesdurchschnitt von derzeit rd. 0,45 m<sup>2</sup>/EW.

Zudem existieren in den Gemeinden des Auswirkungsraums eine Fülle von Lebensmittelmärkten, die erfreulicherweise zu einem großen Teil innerhalb der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche verortet sind (so z.B. alle drei Betriebe in Wettringen im Ortskern der Gemeinde).

Dabei attestieren die Einzelhandelskonzepte der Kommunen diesen jeweils gute bis sehr gute Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Prinzipiell geht man davon aus, dass mit einer zunehmenden Distanz zum Angebotsort die Bereitschaft der Kundinnen und Kunden abnimmt diesen zu besuchen. Die einzelnen Kommunen befinden sich zwischen rund 9 und rund 13 Kilometern vom Vorhabenstandort entfernt.

Des Weiteren würde die potenzielle, geringe Verkaufsflächenerweiterung um 240 m<sup>2</sup> (davon effektiv rund 190 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ungefähr einen zusätzlichen Umsatz von rund 1,2 Millionen Euro in dieser Warengruppe generieren.

Bei einer überschlägigen Betrachtung, die von der Annahme ausgeht, dass dieser zusätzliche Umsatz zu etwa gleichen Teilen von allen 6 Kommunen abgeschöpft wird, ergäbe sich eine ungefähre Umsatzumverteilung von rund 0,2 Millionen Euro pro Kommune, was wiederum sich auf die dort ansässigen zahlreichen Betriebe verteilen würde. Somit ergäben sich für einzelne Betriebe oder auch Standortbereiche jeweilige Umsatzumverteilungen, die z.T. deutlich unterhalb von 0,1 Mio. Euro und somit unterhalb einer Nachweisebarkeitsschwelle liegen.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass es durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi-Nord zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiches kommen wird, weder innerhalb der Stadt Steinfurt selbst noch in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden.

Somit ist auch für dieses landesplanerische Ziel festzuhalten, dass es eingehalten wird.

Ergänzend sei ausgeführt, dass diese geringfügige Verkaufsflächenerweiterung auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (i.S.v. Auswirkungen auf die jeweilige Nahversorgungsstruktur) auslösen wird, da auch hier aufgrund der Vielzahl der betroffenen Standorte (in Verbindung mit den zentralen Versorgungsbereichen) davon auszugehen ist, dass mögliche Umverteilungen je Standort deutlich unterhalb von 0,1 Mio. und somit unterhalb der Nachweisebarkeitsschwelle liegen werden.

Eine Prüfung der Grundsätze **6.5-4** und **6.5-6** sowie auch des Ziels **6.5-5** ist nicht erforderlich, da diese sich auf Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten beziehen.

Ebenfalls sind die Ziele **6.5-7** und **6.5-8** keine Gegenstände der vorliegenden Prüfung, da sich der Vorhabenstandort, wie bereits erwähnt, in einem zentralen Versorgungsbereich und einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet.

## 4 Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sowie der Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens mit dem LEP NRW.

Eine umfassende städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO ist mit Blick auf die Lage des Erweiterungsvorhabens und der geringen Größenordnung der geplanten Erweiterung entbehrlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi-Nord innerhalb des BWS-Centers im Steinfurter Stadtteil Borghorst vereinbar ist mit den relevanten Zielen des LEP NRW und sich auch keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Vorhaben negative Auswirkungen (i.S.v. Auswirkungen auf Nahversorgungstrukturen) weder innerhalb Steinfurts noch in den unmittelbar angrenzenden Nachbarkommen verursachen wird.