

zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes in Lüdenscheid-Brügge

Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid
Fachbereich Planen und Bauen, FD Stadtplanung und Verkehr

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

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; info@junker-kruse.de

Mai 2016

Inhalt

Inhalt	3
	4
1	Ausgangssituation..... 5
2	Merkmale des Planvorhabens..... 5
3	Einordnung des Standortes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel 7
4	Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid (2013).... 8
5	Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens 15
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes..... 15
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotssituation 17
5.3	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen..... 19
6	Fazit 22
7	Anhang 24
7.1	Exkurs: Methode der Gravitationsrechnung 24
7.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung mit und ohne Kaufkraftrückgewinn 27

1 Ausgangssituation

Im Stadtbezirk Brügge entwickelt die Stadt Lüdenscheid eine Bahnbrache (Brügge Ost Volmestraße/ Am Wasserturm). In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde der Flächennutzungsplan neu aufgestellt (gemäß dieser Neuaufstellung vom 20.12.2012 sind im SO6c zulässig: Lebensmittel auf max. 2.000 m² Verkaufsfläche, Holzgroßwaren auf max. 3.000 m² Verkaufsfläche sowie Ergänzungssortimente auf max. 1.450 m² Verkaufsfläche; vgl. dazu auch Karte 1). Bei der Vermarktung der Fläche durch einen Investor wurden vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid zentrenrelevante Nutzungen abgelehnt. Nunmehr wurde ein Konzept vorgelegt, welches neben einem Lebensmittelvollsortimenter mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche einen Getränkemarkt mit 799 m² Verkaufsfläche umfasst (vgl. dazu auch Karte 1). Ziel dieser Planung soll es sein - in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sowie des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid - die Grundversorgungssituation in der Stadt Lüdenscheid, insbesondere in den Stadtbezirken Brügge als auch Oeneking / Stüttinghausen zu sichern und zu stärken.

Karte 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid



Quelle: http://www.luedenscheid.de/buerger/bebauungsplan/1.1_Flaechennutzungsplan_der_Stadt_Luedenscheid.pdf

2 Merkmale des Planvorhabens

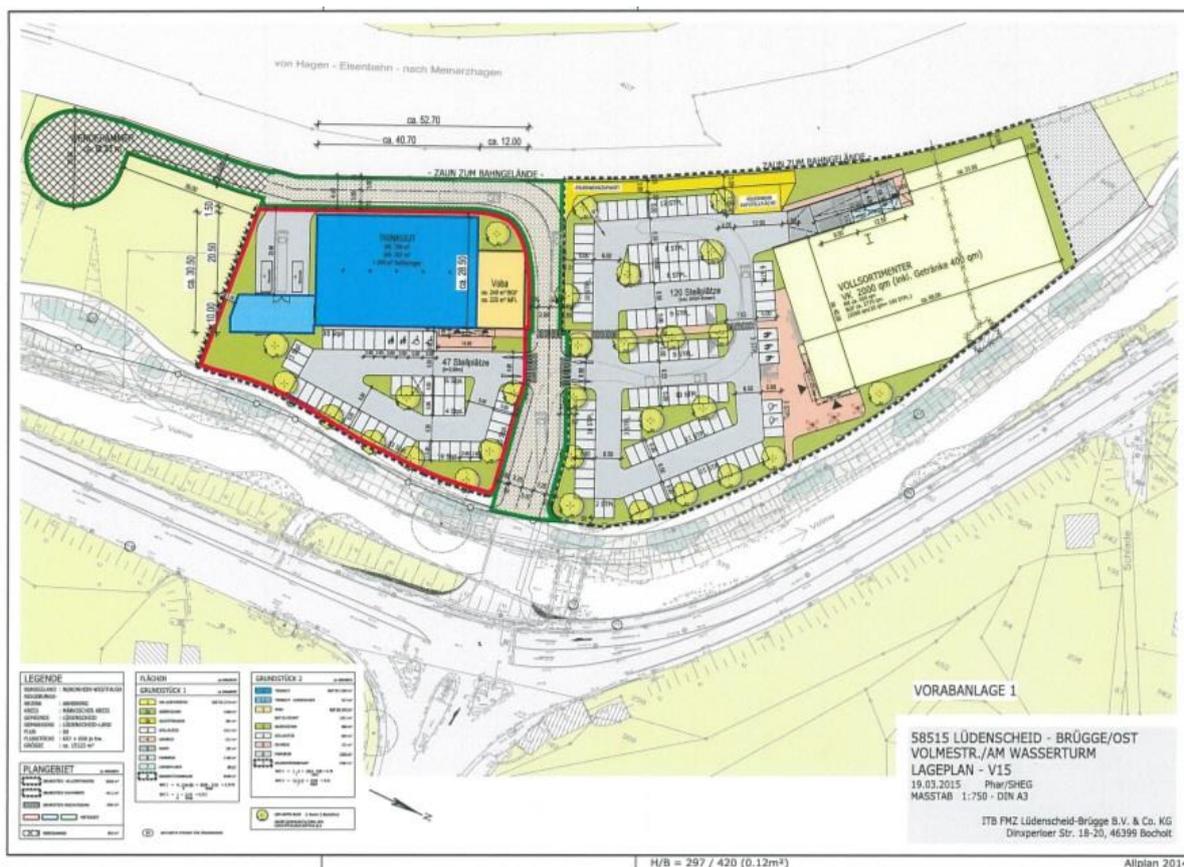
Der Vorhabenstandort Bahnhof Brügge liegt im äußersten westlichen Stadtgebiet Lüdenscheids im Stadtbezirk Brügge, westlich der Einmündung Talstraße (B 229)/Volmestraße (B 54). Er befindet sich damit unmittelbar an einer überörtlichen Verkehrsachse. An den Stadtbezirk Brügge schliessen im Norden das Gemeindegebiet von Schalksmühle, im Westen das von Halver und im Süden das von Kierspe an. In Lüdenscheid grenzen an den Stadtbezirk Brügge (von Norden nach Süden) die Stadtbezirke Gevelndorf / Freisenberg, Buckesfeld / Othlinghausen, Oeneking / Stüttinghausen, Ramsberg / Hasley / Baukloh und Bierbaum / Höh / Hellersen. Weite Teile des

Stadtbezirks Brügge, insbesondere im Norden und Süden, sind forstwirtschaftlich geprägt. Der Siedlungsbereich befindet sich vornehmlich in Tallage entlang der Volme zwischen der Lösenbacher Landstraße und dem Vorhabenstandort. Eine Nähe zu Siedlungsbereichen in benachbarten Stadtbezirken besteht dabei vor allem für den Stadtbezirk Oeneking / Stüttinghausen.

Als Bahnbrache ist das direkte Umfeld des Standortes z.T. gewerblich genutzt. Zusammenhängende Wohnbebauung schließt nicht direkt an das Grundstück an. Das nächstgelegene Wohngebiet erstreckt sich unmittelbar nördlich der Volmestraße im Stadtbezirk Oeneking / Stüttinghausen (rd. 150 m entfernt). Weitere Wohngebiete befinden sich im Hauptsiedlungskörper des Stadtbezirks Brügge (rd. 600 m westlich des Standortes) sowie südlich des Standortes in Ahelle und Halver-Oberbrügge.

Am Standort sind abweichend von den gemäß Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid (Neuaufstellung vom 20.12.2012) zulässigen Sortimente (Lebensmittel auf max. 2.000 m² Verkaufsfläche, Holzgroßwaren auf max. 3.000 m² Verkaufsfläche sowie Ergänzungssortimente auf max. 1.450 m² Verkaufsfläche) nunmehr ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit 799 m² geplant (vgl. dazu Karte 2).

Karte 2: Bauvorhaben Bahnhof Brügge, Planskizze



Quelle: ITB FMZ Lüdenscheid-Brügge B.V. & Co. KK, Stand 19.03.2015; Stand 01/2016: Gesamtverkaufsfläche Lebensmittelvollsortimenter 1.800 m²

Sortimentspezifische Feindifferenzierungen zu den einzelnen Betrieben liegen nicht vor. Daher wird in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme auf marktübliche Kennwerte zurückgegriffen. Ein Lebensmittelvollsortimenter bietet auf dem Gros seiner Verkaufsfläche (rd. 85 %) das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an, dazu gehören auch Getränke. Auf der übrigen

Verkaufsfläche werden Randsortimente, wie beispielsweise Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften, angeboten. Für das Vorhaben entfallen damit 1.530 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und 270 m² Verkaufsfläche auf Randsortimente. Bei Getränkemarkten ist i.d.R. die gesamte Verkaufsfläche dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, da Getränke ein Teilsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel darstellen.

Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte sind der Nahversorgungsstandort in Brügge (Lidl; wird in 1,5 km erreicht) und das Nahversorgungszentrum Kölner Straße im Stadtbezirk Ramberg / Hasley / Baukloh (wird in 3,5 km erreicht). Die Innenstadt Lüdenscheids wird in rund 5 km erreicht.

Gemäß LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (zu diesen zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) in bestehende oder auch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu lenken (bzw. dort zu entwickeln). Bei dem Standortbereich handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Der Getränkemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 799 m² als kleinflächig einzustufen und würde im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nicht unter den Regelungskontext des LEP fallen, ist aber vor dem Hintergrund des Ziels 8 (Einzelhandelsagglomeration) im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt zu bewerten. Darüber hinaus ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid zu gewährleisten.

3 Einordnung des Standortes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Gemäß LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (zu diesen zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) in bestehende oder auch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu lenken (bzw. dort zu entwickeln). Bei dem Standortbereich handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Der Lebensmittelmarkt ist gemäß Ausnahmeregelung in Ziel 2 des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zulässig. Die städtebauliche Verträglichkeit wird nachfolgend geprüft (vgl. dazu Kapitel 5).

Der Getränkemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 799 m² als kleinflächig einzustufen und fällt damit nicht unter den Regelungskontext des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Er wird nachfolgend ergänzend vor dem Hintergrund des Ziels 8 (Einzelhandelsagglomeration) bewertet. Dabei stellt sich grundsätzlich die Frage, ob der Getränkemarkt zusammen mit dem (zulässigen) großflächigen Lebensmittelmarkt zu bewerten ist oder als einzelner Betrieb. Zunächst ist festzuhalten, dass in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts¹ ausdrücklich geklärt wurde, dass die Verkaufsflächen von baulich und betrieblich-funktionell eigenständigen Betrieben nicht zusammengerechnet werden dürfen. In Abgrenzung zu einer Funktionseinheit ist ein Einzelhandelsbetrieb als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen

¹ Vgl. dazu Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, AZ 4 C 8/05

Betrieben genutzt werden kann. Im Sinne der Rechtsprechung verfügt ein solcher Betrieb über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Diese Kriterien werden von dem geplanten Getränkemarkt erfüllt. Es folgt für das vorliegende Vorhaben (Getränkemarkt), dass es bei der planungsrechtlichen Beurteilung als „einzelner Betrieb“ zu bewerten ist.

Das Ziel 8 des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist bei Substitution bestehender Planungen durch das Vorhaben grundsätzlich nicht einschlägig, da es sich bei den geplanten Einzelhandelsansiedlungen am Standort nicht um eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne dieses Ziels handelt.

In der Planungspraxis werden Ansammlungen von mehreren, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen als Einzelhandelsagglomeration bezeichnet. Dabei ist regelmäßig von mehr als zwei Betrieben auszugehen. Das zu untersuchende Vorhaben umfasst nur zwei Betriebe. Eine Einzelhandelsagglomeration i.S.v. Ziel 8 (vgl. dazu entsprechende Erläuterungen) läge nur dann vor, wenn mehrere selbstständige, auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt würden und raumordnerische Auswirkungen i.S.v. §11 (3) BauNVO zu erwarten wären.

Geht man davon aus, dass nur ein Teil der bestehenden Planungen (gemäß FNP), nämlich die Lebensmittelverkaufsfläche und die Ergänzungssortimente, substituiert würde, wäre die Ansiedlung eines Holzfachmarktes mit 3.000 m² Verkaufsfläche weiterhin aus den bestehenden Festsetzungen des FNP zu entwickeln. Insgesamt betrachtet handelt es sich damit um eine Einzelhandelsagglomeration, welche jedoch gegenüber den bestehenden Festsetzungen im FNP eine geringere Gesamtverkaufsfläche aufweisen würde. Neben den beiden geplanten Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten würde die Planung keine weiteren Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimente umfassen, so dass es sich hier nicht um eine potenzielle Verfestigung einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S.v. Ziel 8 handelt.

Die Grundlagenuntersuchung zu o.g. Flächennutzungsplandarstellungen beinhaltet Einzelhandelsbausteine mit anderen Größenordnungen². Sie kann daher nicht zuverlässig als Abwägungsgrundlage herangezogen werden. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird daher in der vorliegenden Untersuchung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine summarische Betrachtung potenzieller absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben (Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt) durchgeführt.

4 Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid (2013)

Für die Beurteilung des Vorhabens aus kommunaler Sicht der Stadt Lüdenscheid ist die vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 09.12.2013 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes heranzuziehen.

In der Stadt Lüdenscheid hat sich das gesamtstädtische Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung und –steuerung etabliert. Es schafft einen klaren

² Vgl. dazu: Stadt+Handel: Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die Stadt Lüdenscheid, Dortmund, 2009

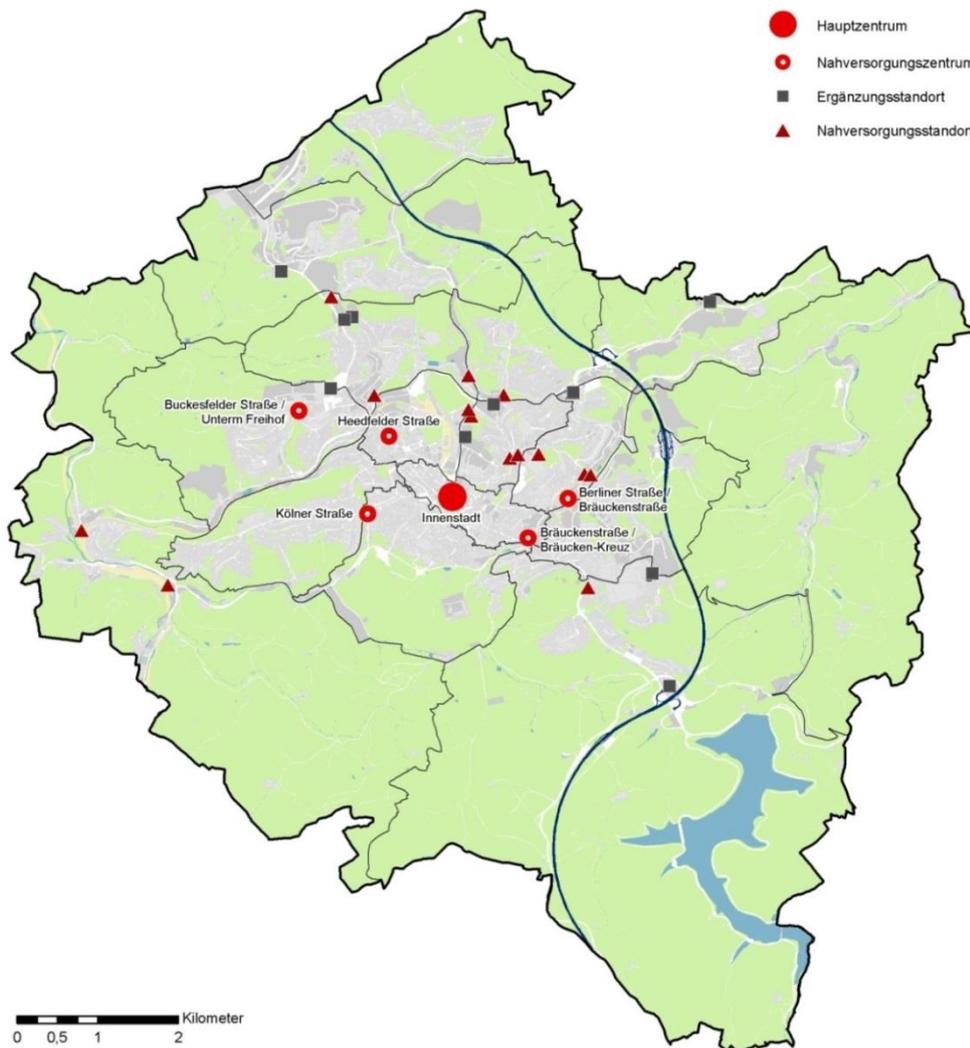
räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Lüdenscheider Stadtgebiet konzentriert.

Die wesentlichen übergeordneten Ziele beinhalten

- die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Gewährleistung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung sowie
- die zentrenverträgliche Entwicklung von Ergänzungsstandorten.

Zur Umsetzung dieser Ziele definiert das Einzelhandelskonzept zum einen die künftige Standortstruktur (vgl. dazu Karte 3) sowie zum anderen Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels.

Karte 3: Perspektivische Zentrenstruktur in der Stadt Lüdenscheid



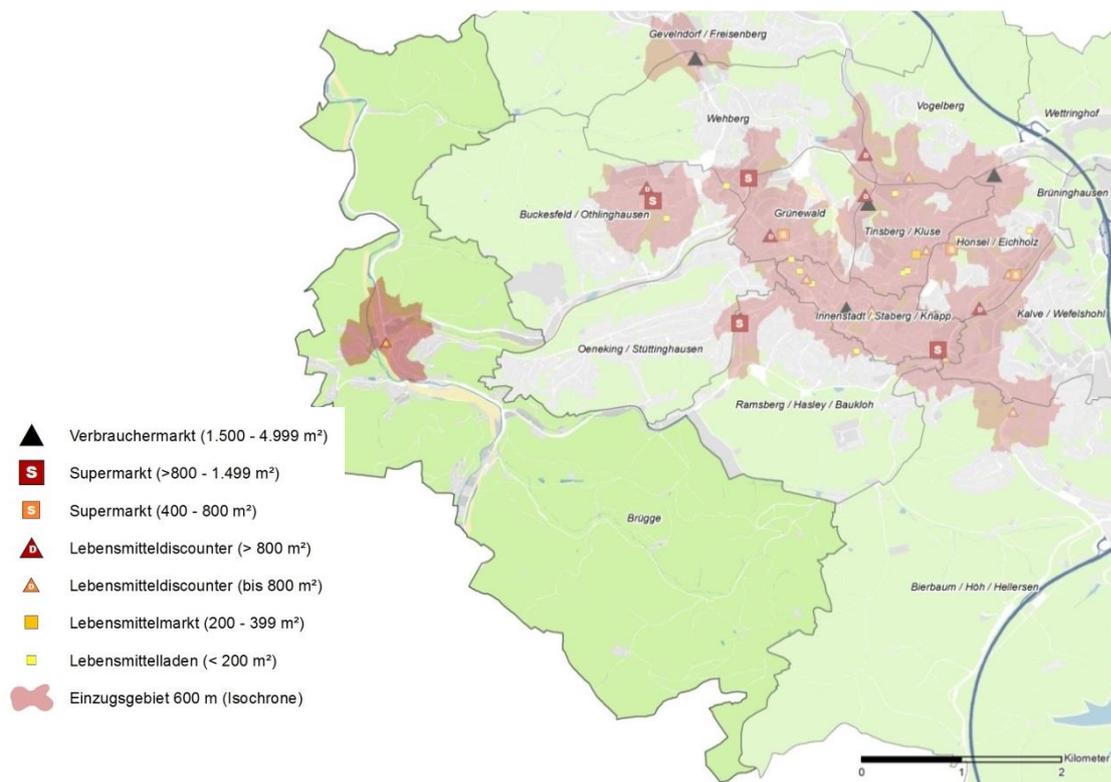
Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 2013

Die Versorgungssituation in den Stadtbezirken Brügge und Oeneking / Stüttinghausen stellt sich aus quantitativer, räumlicher und struktureller Sicht defizitär dar. Nicht zuletzt aufgrund der siedlungsräumlichen und der topographischen Situation ist derzeit kein wohnsiedlungsräumlich integrierter Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (in marktüblicher Größenordnung) verfügbar. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Standort Bahnhof Brügge als (zu entwickelnder) Nahversorgungsstandort definiert, welcher mit dem dort geplanten Einzelhandelsangebot die Grundversorgung in den Stadtbezirken Brügge und Oeneking / Stüttinghausen ergänzen soll. Es gibt weder in Brügge noch in Oeneking / Stüttinghausen einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Kölner Straße befindet sich im Stadtbezirk Ramsberg / Hasley / Baukloh (wird in 3,5 km erreicht). Im Stadtbezirk Brügge gibt es darüber hinaus, nordwestlich des Vorhabenstandortes einen weiteren Nahversorgungsstandort (Lidl, wird in 1,5 km erreicht), welcher die Grundversorgung jedoch nur z.T. gewährleisten kann.

Nachfolgend wird die Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken Brügge und Oeneking / Stüttinghausen unter quantitativen, räumlichen und strukturellen Gesichtspunkten charakterisiert (vgl. dazu Einzelhandelskonzept Stadt Lüdenscheid, 2013).

Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Brügge

Karte 4: Strukturprägende Lebensmittelmärkte mit Isodistanzen (600 m) im Stadtbezirk Brügge



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ALK, Erhebung Oktober 2012

Bevölkerung im Bezirk: 2.860 Personen

Nahversorgung, quantitativ: rund 860 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs-

und Genussmittel 0,30 m² / Einwohner

Nahversorgung, strukturell: ein Lebensmitteldiscounter (910 m² Verkaufsfläche)

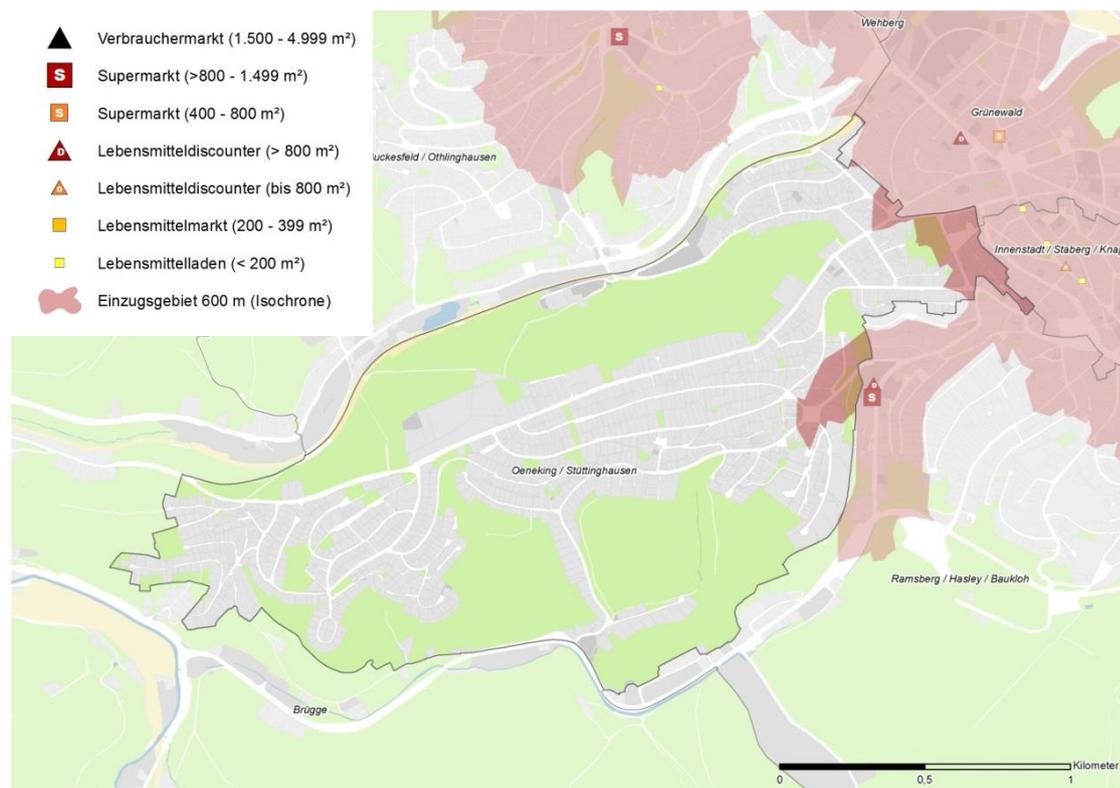
Nahversorgung, räumlich: weitreichende räumliche Abdeckung des Hauptsiedlungsbereiches des Bezirks Brügge durch 600 m-Isodistanz, Defizite in Rand- und Streulagen (Tallagen)

Bewertung

- Die quantitative Versorgungsausstattung ist bezogen auf den gesamtstädtischen (0,37 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) leicht unterdurchschnittlich.
- Hinsichtlich des künftigen Handlungsbedarfs sind die Planungen in Brügge-Ost zu berücksichtigen (gemäß Flächennutzungsplan vom 20.12.2012 sind im SO6c zulässig: Lebensmittel max. 2.000 m², Holzgroßwaren max. 3.000 m², Ergänzungssortimente max. 1.450 m²).
- Teilweise ist für die Bevölkerung des Bezirks die Nutzung eines Kfz zum Einkauf von Lebensmitteln unabdingbar.

Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Oeneking / Stüttinghausen

Karte 5: Strukturprägende Lebensmittelmärkte mit Isodistanzen (600 m) im Stadtbezirk Oeneking/Stüttinghausen



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage ALK, Erhebung Oktober 2012

Bevölkerung im Bezirk:	6.532 Personen
Nahversorgung, quantitativ:	rund 40 m ² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel, Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 0,01 m ² / Einwohner
Nahversorgung, strukturell:	keine Lebensmittelmärkte vorhanden
Nahversorgung, räumlich:	nur minimale räumliche Abdeckung der Wohnsiedlungsbereiche im westlichen Teil des Bezirks durch 600 m-Isodistanzen der Anbieter in den Nachbarbezirken

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung ist bezogen auf den gesamtstädtischen (0,37 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) und bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (0,35-0,40 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) deutlich unterdurchschnittlich.
- Es zeigt sich außerdem eine defizitäre räumliche Versorgungssituation, diese ist jedoch vor dem Hintergrund der Planungen in Brügge-Ost sowie der Entwicklungsperspektiven für den Standort Kölner Straße zu relativieren, so dass kein zusätzlicher akuter Handlungsbedarf zu konstatieren ist.

Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter und dem Getränkemarkt handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste (vgl. dazu Kapitel 8, Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 2013). Entsprechend ist die **Ansiedlungsregel 1** heranzuziehen. Danach werden Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt. Ausnahmsweise können an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zielkonform sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Gemäß Einzelhandelskonzept sollte ein solches Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche³, d.h.
- fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einem 600 m Radius)
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken)

³ Standorte für Einzelhandelbetriebe, deren direktes Umfeld in mindestens zwei **Richtungen** von **zusammenhängender Wohnbebauung** geprägt ist, aus der eine **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes gegeben ist, ohne dass **städtebauliche Barrieren** (wie z.B. Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren sind als wohnsiedlungsräumlich integriert einzustufen.

- Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die sog. „35 %-Regel“).

Einordnung

Die Kriterien „nahversorgungsrelevantes Kernsortiment“ und „keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen“ werden erfüllt. Die wohnsiedlungsräumliche Integration des Standortes und damit eine gute fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist vor dem Hintergrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes) und der nicht zu vernachlässigenden Rolle, die ein Kfz bei den topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in der Stadt Lüdenscheid einnimmt, zu relativieren. Hinsichtlich der 35 %-Regel ist festzuhalten, dass sich hier aus Sicht der Stadt Lüdenscheid grundsätzlich zwei Betrachtungsweisen anbieten:

1. Einzelne Betrachtung der geplanten Betriebe (bauplanungsrechtlich gefordert)
2. Summarische Betrachtung der geplanten Betriebe am Vorhabenstandort (gesamtstädtisch, versorgungsstrukturell, entwicklungsplanerisch sinnvoll)

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die summarische Betrachtung nicht darauf abzielt, gewisse Größenordnungen zu deckeln oder gar bestimmte Betriebstypen auszuschließen, sondern eine Bewertung vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Versorgungsstruktur bzw. flächendeckenden Grundversorgung darstellt.

Bei der Überprüfung der 35 %-Regel wird der Sollumsatz eines Vorhabens dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich gegenüber gestellt.

Das Einzugsgebiet umfasst zum einen den Stadtbezirk Brügge sowie anteilig den Stadtbezirk Oeneking / Stüttinghausen. Insgesamt leben hier rund 6.200 Einwohner, die über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 14,1 Mio. Euro⁴ verfügen. Ein Anteil von 35 % dieses Kaufkraftpotenzials beläuft sich auf rund 4,9 Mio. Euro. Dieser stellt den Orientierungswert für die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens dar, welcher nicht überschritten werden sollte, wenn das Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion gemäß Ansiedlungsregel 1 erfüllen soll.

Der Getränkemarkt weist einen geschätzten Umsatz von 1,6 bis 1,9 Mio. Euro auf⁵. Die Kaufkraftabschöpfung bezogen auf den zu versorgenden Bereich liegt damit bei 11-14 % und unter der 35 %-Schwelle.

Für den Lebensmittelvollsortimenter wird zur Bewertung der Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel herangezogen, hier wird ein Umsatz von 6,3 – 6,8 Mio. Euro⁶ generiert, was eine Kaufkraftabschöpfung von 45-48 % entspricht. Die 35 %-Regel wird damit überschritten.

⁴ Grundlage der Berechnung: IFH Retail Consultants Köln, 2015: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel insgesamt (inkl. Lebensmittelhandwerk): 2.313 Euro / Kopf (davon Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 2.023 Euro / Kopf, Bäcker / Metzger 290 Euro / Kopf).

⁵ Der Ermittlung des Umsatzes des Getränkemarktes liegt eine Flächenproduktivität von 2.000 bis 2.400 Euro / m² zu Grunde.

⁶ Der Ermittlung des Umsatzes des Lebensmittelvollsortimenters liegt eine Flächenproduktivität von 4.200 bis 4.500 Euro / m² zu Grunde (vgl. dazu u.a. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2015/2016).

Bei summarischer Betrachtung ergibt sich für das Vorhaben eine Kaufkraftabschöpfung von 54-61 %. Das Vorhaben soll dem Ausgleich eines bestehenden räumlichen und quantitativen Versorgungsdefizits in Brügge und Oeneking / Stüttinghausen dienen. Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend geprüft, ob – bei summarischer Betrachtung – ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgungsstruktur im Untersuchungsraum zu erwarten ist.

5 Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens

Durch die geplanten Einzelhandelsansiedlungen werden bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. In einem Berechnungsmodell werden die durch das Planvorhaben hervorgerufenen potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) auf Basis eines Gravitationsansatzes abgebildet (vgl. dazu Exkurs im Anhang). Hierzu muss zunächst der **Anteil des Vorhabenumsatzes** festgelegt werden, der voraussichtlich **im Untersuchungsraum umverteilungswirksam** wird. Den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

- Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung⁷ ist es erforderlich, die Berechnung der möglichen schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens (u.a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ durchzuführen, d.h. der Umsatzanteil des Untersuchungsraums ist so anzusetzen, dass das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen abgebildet wird. Dem liegt zudem die Annahme zu Grunde, dass Versorgungskäufe von Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der häufigen Nachfrage und daraus resultierenden Distanzempfindlichkeit in der Regel möglichst wohnortnah getätigt werden. Ergänzend zur „**Worst-Case-Betrachtung**“ wurde eine „**Moderate-Case-Betrachtung**“ mit relativierten Annahmen zum Kaufkraftrückgewinn in Lüdenscheid durchgeführt.
- In den Lüdenscheider Stadtteilen Brügge und Oeneking / Stüttinghausen besteht derzeit ein räumliches wie auch quantitatives Versorgungsdefizit (Grundversorgung Nahrungs- und Genussmittel). Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Realisierung des Vorhabens ein wesentlicher Teil der bislang verloren gegangenen Kaufkraft „zurückgewonnen“ werden kann. Dieser **Rückgewinn** relativiert die absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilung bzw. deren potenzielle städtebauliche Auswirkungen. Im Hinblick auf eine Zielgröße für die Kaufkraftbindung im zu versorgenden Bereich durch die nahversorgungsrelevanten Angebote (Bestand und Planung) von 80 % ergibt sich **in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Rückgewinnungspotenzial von rund 4,8 Mio. Euro.**
- In der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich unter Berücksichtigung des anzusetzenden Kaufkraftrückgewinns und einer Berücksichtigung des umverteilungsrelevanten Umsatzes im Untersuchungsraum von rund 90 %, bei summarischer Betrachtung des Vorhabens (in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmittelvollsortimenters sowie des Getränkemarktes) ein **umverteilungsrelevanter Umsatz von 2,9 bis 3,6 Mio. Euro.**

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung, sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nach-

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

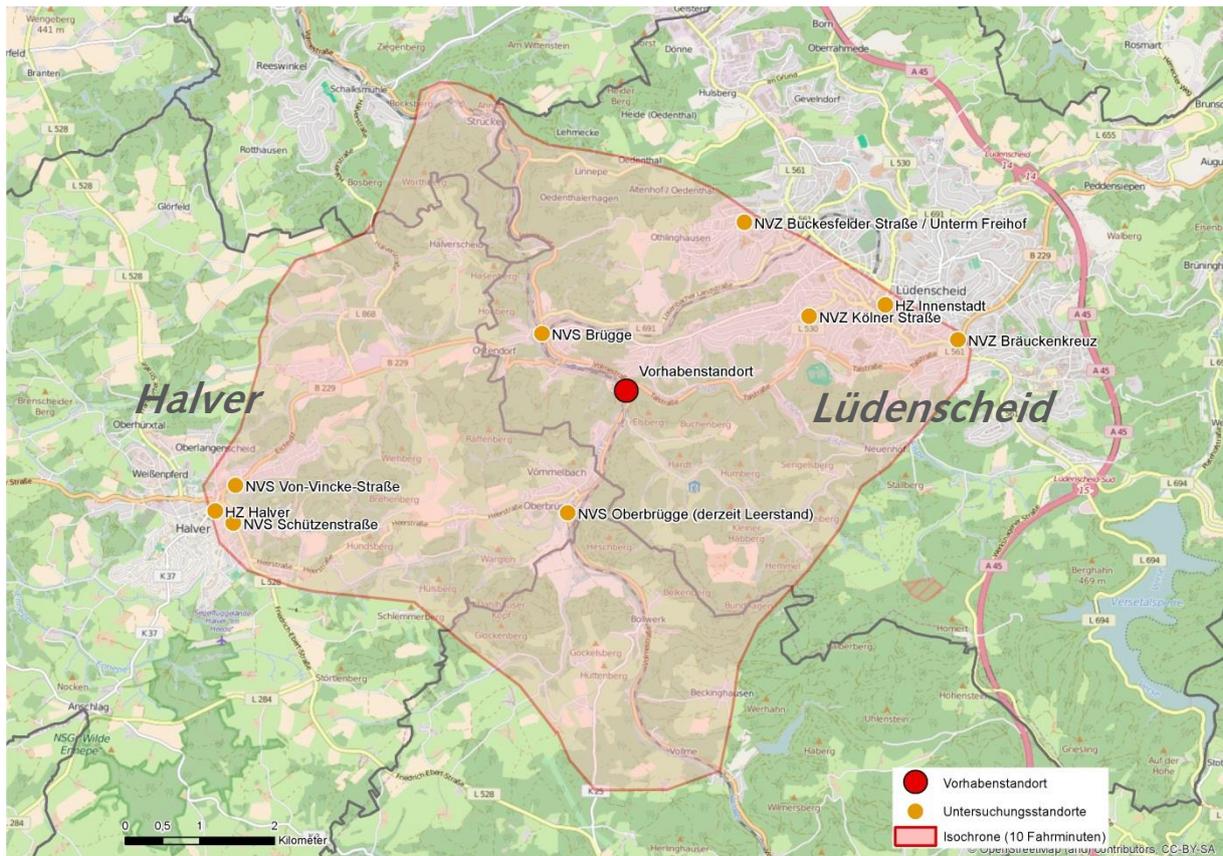
frager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der Vorhabenstandort liegt im Lüdenscheider Stadtbezirk Brügge in nicht integrierter Lage. Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße (B 54 / B 229) für den Kfz-Verkehr gut zu erreichen, die fußläufige Erreichbarkeit ist dagegen deutlich eingeschränkt. Räumlich-funktionale Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Ansiedlungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem mit den Siedlungsbereichen in Lüdenscheid-Brügge sowie Teilbereichen des Stadtbezirks Oeneking / Stüttinghausen ergeben. Darüber hinaus sind aufgrund der räumlichen Nähe außerdem Verflechtungen zum Halver Stadtgebiet (insbesondere Stadtteil Oberbrügge) zu erwarten.

Somit erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes. Aufgrund der siedlungsräumlich nicht integrierten Lage des Vorhabenstandortes sowie der verkehrsgünstigen Lage an einer überörtlichen Verkehrsachse kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort bis zu 10-Pkw-Fahrminuten betragen. Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb dieses definierten Einzugsbereiches sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da über diesen Auswirkungsbereich hinaus nennenswerte Kundenbindungen wegen der Nähe zu konkurrierenden Nahversorgungsstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich sind. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Ansiedlungsvorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

Karte 6: Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von OpenStreetMap
 NVS = Nahversorgungsstandort
 NVZ = Nahversorgungszentrum
 HZ = Hauptzentrum

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Der Untersuchungsraum umfasst sowohl Teile des Lüdenscheider Stadtgebietes, als auch Teile des Stadtgebietes Halver (siehe auch Karte 6). Im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel als untersuchungsrelevant anzusehen. Im Februar 2016 wurde daher eine ergänzende Erhebung strukturprägender Lebensmittelmärkte (inkl. Getränkemärkte) im Untersuchungsraum durchgeführt. Aufgenommen wurden, unter Berücksichtigung ihrer Lage (zentral, städtebaulich integriert, städtebaulich nicht integriert) 18 strukturprägende Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt und Verbrauchermarkt) und Getränkemärkte. Davon sind acht Lebensmittelmärkte großflächig. Insgesamt verfügen diese untersuchungsrelevanten, strukturprägenden Lebensmittelmärkte über eine Verkaufsfläche von rund 14.350 m².

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Angebotsstandorte	Verkaufsfläche gesamt (in m ² gerundet)*	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ² gerundet)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. Euro, gerundet)
Stadt Lüdenscheid			
Zentrale Versorgungsbereiche			
Hauptzentrum Innenstadt	2.750	2.450	8,7
Nahversorgungszentrum Buckes- felder Straße / Unterm Freihof	2.450	2.050	10,8
Nahversorgungszentrum Kölner Straße	2.150	1.850	10,2
Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz	2.500	2.250	8,7
Sonstige Standorte			
Nahversorgungsstandort Brügge	900	700	5,1
Stadt Halver			
Zentrale Versorgungsbereiche			
Hauptzentrum Halver	2.000	1.300	7,1
Sonstige Standorte			
Nahversorgungsstandort Von- Vincke-Straße	650	500	2,6
Nahversorgungsstandort Schützenstraße	950	800	3,1
Summe	14.350	11.900	56,3

Quelle: Eigene Darstellung nach eigenen Erhebungen (02/2016); eigene Berechnungen

*Verkaufsfläche der strukturprägenden Lebensmittelmärkte und Getränkemarkte an den Angebotsstandorten

Fünf der untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte befinden sich in Lüdenscheid, die übrigen drei sind in Halver. Das Halveraner Einzelhandelskonzept⁸ weist mit der Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet aus, hier befindet sich ein Verbrauchermarkt (Rewe) (rund 7,0 km vom Vorhabenstandort entfernt). Darüber hinaus besteht in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgungsstandort Von-Vincke-Straße mit einem Lebensmitteldiscounter (Penny) (rund 6,5 km vom Vorhabenstandort entfernt). In wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage, am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt, befinden sich außerdem (rund 7,5 km vom Vorhabenstandort entfernt) in einem Standortverbund ein Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie ein Getränkemarkt (Dursty).

⁸ Stadt + Handel 2010: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halver

Der, im unmittelbar an das Lüdenscheider Stadtgebiet angrenzenden Stadtteil Halver-Oberbrügge gelegene, Lebensmitteldiscounter (Aldi) steht seit Januar 2016 leer. In der Innenstadt Halvers finden auf der ehemaligen Bahnbrache unterhalb der Hagedornstraße derzeit großflächige Einzelhandelsentwicklungen statt. Neben der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ist hier auch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes sowie Schuhfachmarktes geplant⁹.

Die untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte in Lüdenscheid liegen gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (2013)¹⁰ in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an einem Nahversorgungsstandort. Hierbei handelt es sich um den Nahversorgungsstandort Brügge mit einem Lebensmitteldiscounter (Lidl), welcher gleichzeitig der dem Vorhabenstandort am nächsten gelegene Angebotsstandort ist (rund 1,5 km entfernt). Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum liegt an der Kölner Straße (rund 3,5 km zum Vorhabenstandort entfernt), hier befinden sich neben einem Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Supermarkt. Eine Umstrukturierung des Standortes ist in Planung (vgl. dazu Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Lüdenscheid: Verträglichkeitsanalyse für eine Konzeptplanung im Nahversorgungszentrum Kölner Straße in Lüdenscheid, Februar 2014). Des Weiteren befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Supermarkt im Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof (rund 5,5 km vom Vorhabenstandort entfernt). Darüber hinaus stellt das Nahversorgungszentrum Brückenkreuz einen weiteren untersuchungsrelevanten Angebotsstandort dar. Hier befinden sich neben einem Supermarkt Kaufpark), ein Getränkemarkt, ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) sowie ein Bio-Supermarkt (denn's) (rund 6,5 km vom Vorhabenstandort entfernt). Ebenfalls im Untersuchungsraum liegt die Lüdenscheider Innenstadt (Hauptzentrum). Hier sind ein Verbrauchermarkt (Rewe) und zwei Lebensmitteldiscounter (jeweils Netto) angesiedelt. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rund 6,5 km.

5.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind, unter Berücksichtigung eines potenziellen Kaufkraftrückgewinns, absatzwirtschaftliche Auswirkungen abzuleiten. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle nach Lagen bzw. Standorten mit ihren monetären sowie prozentualen Ausprägungen (in Spannweiten) dargestellt:

Tabelle 2: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Angebotsstandorte	Umsatzumverteilungen	
	in Mio. Euro (gerundet)	prozentual
Stadt Lüdenscheid		
Zentrale Versorgungsbereiche		
Hauptzentrum Innenstadt	0,4 – 0,5	4,3 – 5,3 %
Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof	0,4 – 0,6	4,1 – 5,1 %

⁹ Vgl. dazu www.guten-tach.de: „Halver startet wichtigstes Projekt der letzten Jahrzehnte“ (29. Juli 2015)

¹⁰ Junker + Kruse 2013: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid

Angebotsstandorte	Umsatzumverteilungen	
	in Mio. Euro (gerundet)	prozentual
Nahversorgungszentrum Kölner Straße	0,5 – 0,7	5,2 – 6,5 %
Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz	0,4 – 0,5	4,9 – 6,1 %
Sonstige Standorte		
Nahversorgungsstandort Brügge	0,4 – 0,5	7,4 – 9,2 %
Stadt Halver		
Zentraler Versorgungsbereich		
Hauptzentrum Halver	0,3 – 0,4	4,7 – 5,9 %
Sonstige Standorte		
Nahversorgungsstandort Von-Vincke-Straße	0,2	7,2 – 8,9 %
Nahversorgungsstandort Schützenstraße	0,2 – 0,3	6,9 – 8,6 %

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Mit der Neuansiedlung des Lebensvollsortimenters sowie des Getränkemarktes ist von einem zusätzlichen Soll-Umsatz von insgesamt **8,0 bis 8,8 Mio. Euro** auszugehen. Da aktuell ein Versorgungsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den Stadtteilen Oeneking / Stüttinghausen und z.T. auch in Brügge besteht, reduziert sich der umverteilungsrelevante Umsatz um einen potenziellen Kaufkraftrückgewinn. Bei einer Umverteilung von 90 % des Vorhabenumsatzes im Untersuchungsraum beläuft sich der umverteilungsrelevante Umsatz auf **2,9 bis 3,6 Mio. Euro**.

- Insgesamt ergeben sich für die einzelnen Standorte Umverteilungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro bis 0,7 Mio. Euro, was Umverteilungsquoten zwischen 4,1 und 9,2 % entspricht.
- Die höchsten Umverteilungen ergeben sich mit 7,4 % bis 9,2 % bzw. 0,4 bis 0,5 Mio. Euro, nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens, für den **Nahversorgungsstandort Brügge**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich an diesem Standort um einen Lebensmittel-discounter handelt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters würde das vorhandene Angebot somit ergänzen und nicht in eine direkte Konkurrenzsituation treten.
- Für die **zentralen Versorgungsbereiche in Lüdenscheid** ergeben sich Umverteilungsquoten von 4,1 % bis 6,5 % bzw. 0,4 bis 0,7 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuelle Planungen insbesondere für die Nahversorgungszentren Kölner Straße und Bräuckenstraße Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte vorsehen, so dass hier künftig tendenziell mit niedrigeren Umverteilungsquoten zu rechnen ist.
- In der **Nachbarkommune Halver** ergeben sich mit 0,2 Mio. Euro bis zu 0,4 Mio. Euro vergleichsweise geringe monetäre Umsatzumverteilungen, welche sich prozentual mit 4,7 bis zu 8,9 % pro Standort niederschlagen. Die Umverteilungsquoten für den innerstädtischen zent-

ralen Versorgungsbereich in Halver liegen dabei bei 4,7 bis 5,9 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell die Versorgungsstruktur in Halver gravierenden Veränderungen unterliegt. Zum einen wurde der Lebensmittelmarkt in Oberbrügge aufgegeben (geplante Verlagerung /Erweiterung in die Halver Innenstadt), eine adäquate Folgenutzung ist derzeit nicht bekannt. Zum anderen werden in der Innenstadt derzeit ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende Fachmärkte angesiedelt. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wird der zentrale Versorgungsbereich in Halver deutlich stärker aufgestellt sein, so dass die Umverteilungsquoten tendenziell geringer ausfallen werden. Die Innenstadt übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, so dass grundsätzlich auch bei einer Wettbewerbsverschärfung zu Lasten sonstiger Standorte in Halver keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Das Vorhaben in Lüdenscheid Brügge ist grundsätzlich als Wettbewerbsstandort zur Nahversorgung in Oberbrügge (Halver) einzustufen. Da eine Folgenutzung aber derzeit nicht absehbar ist, wurde dieser Standort nicht in die Berechnungen eingestellt. Zumal aufgrund der derzeitigen Situation festzuhalten ist, dass besonders auch die aktuellen Entwicklungen in Halver selbst (Innenstadt) die Perspektiven zur Wiederbelebung des Standortes in Oberbrügge deutlich einschränken.

Die ermittelten Werte zu potenziellen Umsatzumverteilungen liegen vor allem bezogen auf die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum z.T. deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung von etwa 10 %. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum auszugehen, ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkung in Form von Funktionsverlusten bzw. flächendeckenden Schließungen ist- insbesondere auch vor dem Hintergrund aktueller in Planung bzw. in Umsetzung befindlicher Vorhaben im Untersuchungsraum - nicht zu erwarten.

6 Fazit

Abschließend ist festzuhalten:

In den Stadtbezirken Brügge und Oeneking / Stüttinghausen besteht ein räumliches wie quantitatives Versorgungsdefizit in der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nach eingehender Prüfung geeigneter Flächen zur Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation im Lüdenscheider Süden konnte in siedlungsräumlich integrierter Lage kein geeigneter Standort identifiziert werden. Vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit wurde schließlich eine Entwicklung der Bahnbrache als einzig mögliche Option identifiziert. **In Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde der Flächennutzungsplan neu aufgestellt (gemäß dieser Neuaufstellung vom 20.12.2012 sind im SO6c zulässig: Lebensmittel auf max. 2.000 m² Verkaufsfläche, Holzgroßwaren auf max. 3.000 m² Verkaufsfläche sowie Ergänzungssortimente auf max. 1.450 m² Verkaufsfläche.** Bei der Vermarktung der Fläche durch einen Investor wurden vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid zentrenrelevante Nutzungen abgelehnt. Nunmehr wurde ein Konzept vorgelegt, welches neben **einem Lebensmittelvollsortimenter mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche einen Getränkemarkt mit 799 m² Verkaufsfläche** umfasst. Ziel dieser Planung soll es sein – in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sowie des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid die Grundversorgungssituation in der Stadt Lüdenscheid, insbesondere in den Stadtbezirken Brügge als auch Oeneking / Stüttinghausen zu sichern und zu stärken.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wurde in der vorliegenden Untersuchung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine summarische Betrachtung potenzieller absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben (Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt) durchgeführt. Dabei generiert das Vorhaben in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen Umsatz von voraussichtlich 7,9 – 8,7 Mio. Euro. In den Stadtbezirken Brügge und Oeneking / Stüttinghausen wohnen rund 9.400 Menschen (untersuchungsrelevant 6.200 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von rund 14,1 Mio. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel). Entsprechend liegt die Kaufkraftabschöpfung im zu versorgenden Bereich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei rund 56-61 %¹¹ und überschreitet damit die 35 %-Schwelle (vgl. dazu auch Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid). Vor diesem Hintergrund wurde die städtebauliche Verträglichkeit i.S.v. § 11 (3) BauNVO unter Berücksichtigung der Versorgungsstrukturen in der Nachbarkommune Halver (Teilbereiche) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung eines potenziellen Kaufkraftrückgewinns und eines im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Anteils des Vorhabenumsatzes von 90 % beläuft sich der umsatzumverteilungsrelevante Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum auf 2,9 bis 3,6 Mio. Euro.

¹¹ Davon entfallen allerdings 11-14 % auf eine Abschöpfung durch den Getränkemarkt, der ein schmales Sortiment im Rahmen der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einnimmt.

- Insgesamt ergeben sich für die einzelnen Standorte im Untersuchungsraum Umverteilungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro bis 0,7 Mio. Euro, was Umverteilungsquoten zwischen 4,1 und 9,2 % entspricht.
- Die höchsten Umverteilungen ergeben sich mit 7,4 % bis 9,2 % bzw. 0,4 bis 0,5 Mio. Euro, nicht zuletzt aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens, für den **Nahversorgungsstandort Brügge**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich an diesem Standort um einen Lebensmittel-discounter handelt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters würde das vorhandene Angebot qualitativ ergänzen. Nicht zuletzt auch aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.
- Für die **zentralen Versorgungsbereiche in Lüdenscheid** ergeben sich Umverteilungsquoten von 4,1 % bis 6,5 % bzw. 0,4 bis 0,7 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuelle Planungen insbesondere für die Nahversorgungszentren Kölner Straße und Bräuckenstraße Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte vorsehen, so dass hier künftig tendenziell mit niedrigeren Umverteilungsquoten zu rechnen ist. Eine Gefährdung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in Lüdenscheid bzw. der Nahversorgungsstrukturen (im Untersuchungsraum) ist damit voraussichtlich nicht zu erwarten.
- In der **Nachbarkommune Halver** ergeben sich mit 0,2 Mio. Euro bis zu 0,4 Mio. Euro vergleichsweise geringe monetäre Umsatzumverteilungen, welche sich prozentual mit 4,7 bis zu 8,9 % pro Standort niederschlagen. Die Umverteilungsquoten für den innerstädtischen, gesamtstädtisch bedeutsamen zentralen Versorgungsbereich in Halver liegen dabei bei 4,7 bis 5,9 %. Unter Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsentwicklungen (u.a. Verbrauchermarkt und Lebensmittel-discounter) auf einer Bahnbrache in der Innenstadt, ist davon auszugehen, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt von Halver stärker positionieren wird, so dass die Umsatzumverteilungsquoten künftig voraussichtlich sogar geringer ausfallen werden. Eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der Versorgung in Halver ist damit auszuschließen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Planvorhaben mit

- einem Lebensmittelvollsortimeter mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche sowie einem Getränkemarkt mit maximal 799 m² Verkaufsfläche

aus einzelhandelsrelevanter Sicht grundsätzlich dazu beitragen kann, die Versorgungsstrukturen in den Lüdenscheider Stadtbezirken Brügge und Oeneking / Stüttinghausen zu stärken. Es ist – im Rahmen einer Ausnahme - sowohl eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid sowie den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel gegeben. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdenscheid und in Halver (Untersuchungsraum) ist nicht zu erwarten.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Standortes wird für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine **Festsetzung als Sondergebiet** (i.S.v. § 11(3) BauNVO) unter Nutzung des entsprechenden Feinsteueringstrumentariums (u.a. Festsetzung Gesamtverkaufsfläche, Sortimente) empfohlen.

7 Anhang

7.1 Exkurs: Methode der Gravitationsrechnung

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der Planvorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und –begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**¹² kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte Umsatz der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,

¹² Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau, 1999. Kemming, H.: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle – Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- der zu erwartende **Umsatz der geplanten Vorhaben** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke).

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

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung¹³ in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁴

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnung durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtung ein.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist¹⁵ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.¹⁶

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versor-

¹³ Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

¹⁴ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE – „Centro-Urteil“

¹⁵ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁶ Vgl. u. a. Janning, H.: Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

gungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.¹⁷

¹⁷ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

7.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung mit und ohne Kaufkraftrückgewinn

Im Rahmen der Gravitationsrechnung, als Grundlage für die Bestimmung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben wurde ein Kaufkraftrückgewinn für den zu versorgenden Bereich eingestellt. Zur Nachvollziehbarkeit der entsprechenden Dimensionierung dieses Kaufkraftrückgewinns sowie rechnerischer absatzwirtschaftlicher Auswirkungen dient die nachfolgende Tabelle (Abweichung zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt):

Angebotsstandorte	Umsatzumverteilungen (ohne Rückgewinn)		Rückgewinn in Mio. Euro	Umsatzumverteilungen (mit Rückgewinn)	
	in Mio. Euro	prozentual		in Mio. Euro	prozentual
Stadt Lüdenscheid					
Zentrale Versorgungsbereiche					
Hauptzentrum Innenstadt	1,0 – 1,1	11,7 – 12,9 %	0,7	0,4 – 0,5	4,1 – 5,3 %
Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof	1,2 – 1,4	11,5 – 12,6 %	0,8	0,4 – 0,5	3,9 – 5,0 %
Nahversorgungszentrum Kölner Straße	1,3 – 1,5	13,0 – 14,2 %	0,8	0,6 – 0,7	5,8 – 7,2 %
Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz	1,1 – 1,2	12,7 – 13,9 %	0,6	0,4 – 0,5	5,1 – 6,3 %
Sonstige Standorte					
Nahversorgungsstandort Brügge	0,8 – 0,9	15,5 – 17,1 %	0,4	0,4 – 0,5	7,9 – 9,5 %
Stadt Halver					
Zentraler Versorgungsbereich					
Hauptzentrum Halver	0,8 – 0,9	11,7 – 12,9 %	0,5	0,3 – 0,4	4,1 – 5,3 %
Sonstige Standorte					
Nahversorgungsstandort Von-Vincke-Straße	0,4	15,1 – 16,6 %	0,2	0,2	6,6 – 8,0 %
Nahversorgungsstandort Schützenstraße	0,5	15,7 – 17,2 %	0,2	0,2	6,6 – 8,0 %

