

Verträglichkeitsuntersuchung

zu Einzelhandelsvorhaben in den Nahversorgungszentren
Berliner Straße / Bräuckenstraße sowie Bräuckenkreuz

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

September 2015

Inhalt

1	Ausgangssituation	5
2	Methodisches Vorgehen	6
3	Merkmale der Planvorhaben	10
4	Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren Bräuckenkreuz und Berliner Straße / Bräuckenstraße	14
4.1	Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz	14
4.2	Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Bräuckenstraße	15
5	Auswirkungen des Vorhabens	17
5.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	17
5.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben	17
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	18
6	Einordnung des Standortes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel	19
7	Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid (2013)	22
8	Fazit	24

1 Ausgangssituation

Der im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Bräuckenstraße in der Bromberger Straße 1 ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl soll auf das Grundstück Bräuckenstraße 4-6 verlagert werden. Dieses Grundstück bzw. auch das geplante Gebäude liegen nur zum Teil im Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz. Im Zuge der Verlagerung ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.500 m² beabsichtigt. Am Altstandort des Lebensmitteldiscounters (Bromberger Straße 1) wird auf einer Verkaufsfläche von 1.000 m² derzeit eine Folgenutzung durch einen Getränkemarkt favorisiert.

Für diese beiden großflächigen Vorhaben ist die städtebauliche Verträglichkeit ebenso zu überprüfen wie die Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid und den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels des Landes NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW). Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie sind die Vorhaben vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid (2012) einzuordnen?
- Wie sind die avisierten Standortbereiche unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Welche (zusätzlichen) Umsätze werden die Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in den jeweiligen Einzugsbereichen der Vorhaben (bzw. zugewiesenen Versorgungsbereichen der Nahversorgungszentren) dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der Angebotsstandorte (v.a. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Einzugsgebiet der Vorhaben dar? Wie stellt sich im Besonderen die Situation der Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße und Bräuckenkreuz zueinander dar?
- Sind absatzwirtschaftliche und daraus resultierende städtebauliche Folgewirkungen mit der Realisierung der Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Wie könnte bei nachgewiesener Unverträglichkeit eine städtebaulich verträgliche Modifizierung des / der Planvorhaben aussehen?
- Wie ist die räumliche Überschreitung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bräuckenkreuz durch das Planvorhaben einzuordnen und zu bewerten?

2 Methodisches Vorgehen

Zentraler Bestandteil der Stellungnahme ist die Bewertung und Analyse der geplanten Vorhaben im Hinblick auf ihre Versorgungsbedeutung. In einem ersten Schritt wird die Versorgungsfunktion der Vorhaben bzw. des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches in dem das Vorhaben realisiert werden soll - unter Berücksichtigung des Bestandes - betrachtet, um die Kompatibilität der geplanten Größenordnungen der Vorhaben vor dem Hintergrund der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche (Versorgungsfunktion i.S.d. Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid, 2012) einordnen zu können. Im Anschluss werden auf Basis einer Gravitationsrechnung Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit getroffen.

Angebotsseitige Datenbasis

Zur Analyse der angebotsseitigen Rahmenbedingungen konnte auf vorliegende Erhebungsdaten zurückgegriffen werden, die im Jahr 2012 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lüdenscheid erhoben wurden. In diesem Zusammenhang erfolgte eine flächendeckende Begehung des Lüdenscheider Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Einzelhandelsbetriebe des Einzelhandels i.e.S. Die untersuchungsrelevanten Daten wurden im August 2015 aktualisiert. Hierzu wurden alle Betriebe, die die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen, auf die Aktualität der Verkaufsflächengröße und Sortimente überprüft bzw. Veränderungen (wie die Schließung der Märkte im Honseler Bruch bzw. Einzelhandelsentwicklungen in den Nahversorgungszentren Berliner Straße / Brückenstraße und Brückenkreuz) zusätzlich aufgenommen.

Der vorliegende Datensatz umfasst somit alle im Lüdenscheider Stadtgebiet liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Für diese Anbieter liegen aktuelle, differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen **Gesamtverkaufsfläche** und der **untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche** sowie eine **räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage** vor.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Neben der Ermittlung der quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig, soweit sie relevant betroffen sind. Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe und die Bewertung der Versorgungsfunktion ist eine Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsprechung (§ 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig. Grundlage hierfür ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2013. Darin wurden räumliche Zielvorstellungen formuliert und Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche getroffen.

Nachfragesituation

Die erforderlichen Daten zur **Nachfragesituation** werden auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln, 2015) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Lüdenscheid ermittelt und dargestellt.

Absatzwirtschaftliche Daten

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zugrunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Städtebauliche und absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Eine für die städtebauliche Analyse wichtige Ausgangsgröße stellt das potenzielle **Umsatzvolumen der Planvorhaben** dar. Unter Einbeziehung von Maximalwerten wird für die Vorhaben der jeweilige Sollumsatz abgeschätzt. Angesichts der Erforderlichkeit einer „realistischen Worst-Case-Betrachtung“ können / sollten hier bewusst auch hohe Eingangsdaten einfließen, da ansonsten im Laufe des weiteren Verfahrens methodische Zweifel artikuliert werden können, die wiederum das Gutachten als wichtiges Abwägungsmaterial untauglich werden lassen.

Basierend auf den durchgeführten Analyseschritten werden in diesem zentralen Arbeitsschritt, der auf einem Gravitationsansatz basiert, die möglichen **absatzwirtschaftlichen und ggf. sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen** der Vorhaben auf Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie weitere Nahversorgungsstandorte abgebildet.

Exkurs Gravitationsmodell

Ein 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**¹ 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 Kennwer-

¹ 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: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

te 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 Warengruppen 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 Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Umsatz in Euro / m²) nach Sortimenten 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 Warengruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz der geplanten Vorhaben** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine 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 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 Umsatzumverteilung² 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 Angebotsstandorte im Untersuchungsraum ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang

² 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.

einzustellen und zu bewerten, denn „überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.³

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 Berechnungen 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 Betrachtungen ein.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴ 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.⁵

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 Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁶

³ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

⁴ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁵ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁶ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

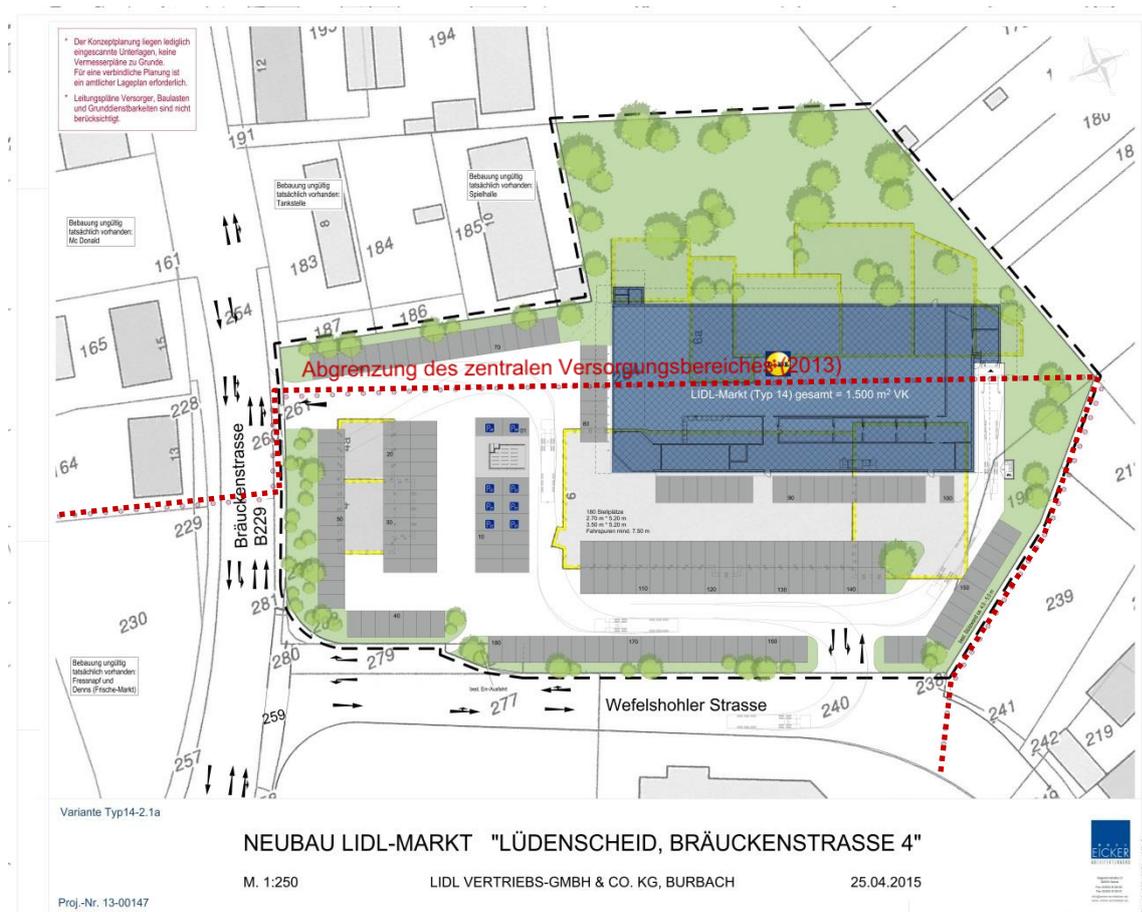
3 Merkmale der Planvorhaben

Lage der Vorhabenstandorte

Die beiden Vorhabenstandorte befinden sich im östlichen Stadtgebiet der Stadt Lüdenscheid, im Bereich der Brückenstraße, einer städtischen Einfallstraße.

Der Standort für die geplante Ansiedlung (Verlagerung / Erweiterung) des Lebensmitteldiscounters liegt im Nahversorgungszentrum Brückenkreuz (Vorhabenstandort 1). Dieses befindet sich im Kreuzungsbereich Brückenstraße / Hochstraße / Talstraße / Herscheider Landstraße am südöstlichen Rand des Stadtbezirks Innenstadt / Staberg / Knapp. Südlich schließt sich der Stadtbezirk Bierbaum / Höh / Hellersen, südwestlich der Stadtbezirk Ramsberg / Hasley / Baukloh sowie östlich der Stadtbezirk Kalve / Wefelshohl an. Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum profitiert von der verkehrsgünstigen Lage. Im Hinblick auf die Grundversorgung (insbesondere Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln) übernimmt der zentrale Versorgungsbe- reich anteilig eine Bedeutung für die Stadtbezirke Bierbaum / Höh / Hellersen sowie Ramsberg / Hasley / Baukloh (insgesamt rund 10.500 Einwohner).

Karte 1: Bauvorhaben Lidl Brückenkreuz, Planskizze



Quelle: Eicker, Architekturbüro, Halver, Stand: 25.24.2015

Das Grundstück auf dem die Ansiedlung geplant ist, grenzt im Westen an die Brückenstraße und im Süden an die Wefelshohler Straße. Es ist derzeit mit mehreren Gebäuden bebaut, welche

z.T. allerdings in renovierungsbedürftigem Zustand sind. Im westlichen Bereich befindet sich auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus, im östlichen Teil ein Gebäude in dem neben einem Getränkemarkt (Dursty) ein Fitnessclub sowie eine Versicherungsagentur untergebracht sind. Nördlich schließen sich gewerbliche Nutzungen bzw. eine SB-Waschanlage an. Östlich schließt sich Wohnbebauung an. Südlich des Grundstücks befinden sich mit dem Elektronikfachmarkt Berlet und dem Lebensmitteldiscounter Netto großflächige Einzelhandelsnutzungen. Westliche, jenseits der Brückenstraße, sind mit dem Lebensmittelvollsortimenter Kaufpark, dem Biomarkt Denn's sowie den Zoofachmarkt Freßnapf ebenfalls Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Der Vorhabenstandort liegt nur z.T. innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Etwa die Hälfte des geplanten Gebäudes des Lebensmitteldiscounters sowie einige der geplanten Stellplätze befinden sich nördlich außerhalb der Abgrenzung (vgl. dazu Karte 1 und Karte 2). Die Erschließung bzw. Anlieferung ist über die Wefelshohler Straße bzw. Brückenstraße geplant. Unter der Voraussetzung einer absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens stellt eine Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine Arrondierung des Nahversorgungszentrums dar. Die Berücksichtigung des gesamten Grundstücks bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist städtebaulich vertretbar (vgl. dazu Kapitel 4.1 und 5).

Eine sortimentspezifische Feindifferenzierung zum Vorhaben liegt nicht vor. Daher wird in der vorliegenden Untersuchung auf marktübliche Kennwerte zurückgegriffen. Ein Lebensmitteldiscounter bietet auf dem Gros seiner Verkaufsfläche (rund 78%) das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an, dazu gehören auch Getränke. Auf der übrigen Verkaufsfläche werden Randsortimente, wie beispielsweise Drogerie- und Körperpflegeartikel (rund 9 %), Heim- und Kleintierfutter (2 %) und vor allem auch Aktionswaren mit unterschiedlichen zentrenrelevanten Sortimenten (rund 10 %), angeboten. Für das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² entfallen damit 1.180 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, rund 140 m² auf das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogerie und Körperpflege, 30 m² auf Heim- und Kleintierfutter sowie rund 150 m² Verkaufsfläche auf Aktionswaren.

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel Lebensmitteldiscounter

Sortiment	Anteil in %	Verkaufsfläche in m ²	Zentrenrelevanz gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste	Bemerkung
Nahrungs- und Genussmittel	78,4%	1.172	nahversorgungsrelevant	Kernsortiment
Drogeriewaren	9,2%	138	nahversorgungsrelevant	Kernsortiment
Zeitungen / Zeitschriften	0,5%	8	nahversorgungsrelevant	nahversorgungsrelevantes Randsortiment
Papier / Büroartikel / Schreibwaren	3,3%	50	zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment (Aktionswaren)
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	2,7%	41	zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment (tlw. Aktionswaren)
Bekleidung	1,5%	23	zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment (Aktionswaren)
Elektronik und Multimedia	1,3%	20	zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment (Aktionswaren)
Elektrokleingeräte	0,5%	8	zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment (Aktionswaren)

Sortiment	Anteil in %	Verkaufsfläche in m ²	Zentrenrelevanz gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste	Bemerkung
Sportartikel	0,3%	5	zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment (Aktionswaren)
Heim- und Kleintierfutter	2,0%	30	Teilsortiment von Zoologische Artikel, lebende Tiere: nicht zentrenrelevant	zentrenrelevantes Randsortiment
baumarktspezifisches Sortiment	0,3%	5	nicht-zentrenrelevant	nicht zentrenrelevantes Randsortiment (Aktionswaren)
Gesamtergebnis	100,0%	1.500		

Quelle: Datenbank Junker +Kruse

Ein Getränkemarkt soll die Folgenutzung für den Lebensmitteldiscounter Lidl (Bromberger Straße 1) im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße darstellen (Vorhabenstandort 2). Der Standort liegt im westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Berliner Straße / Brückenstraße im Stadtbezirk Honsel / Eichholz. Das Nahversorgungszentrum reicht von der Einmündung Berliner Straße / Brückenstraße bis zur Einmündung Brückenstraße / Nottebohmstraße. Westlich schließt sich der Stadtbezirk Tinsberg / Kluse an, östlich liegt der Stadtbezirk Kalve / Wefelshohl und südlich der Stadtbezirk Innenstadt / Staberg / Knapp. Auch hier profitiert der Einzelhandel von der verkehrsgünstigen Lage an der B 229 (Brückenstraße). Im Hinblick auf die Grundversorgung (insbesondere Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln) übernimmt der zentrale Versorgungsbereich Berliner Straße / Brückenstraße anteilig eine Bedeutung für die Stadtbezirke Honsel / Eichholz; Kalve / Wefelshohl und Brüninghausen / Augustenthal (insgesamt rund 7.000 Einwohner).

Geplant ist, dass der Getränkemarkt die gesamte Fläche, von rund 1.000 m² Verkaufsfläche einnimmt.

Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte des Bauvorhabens Lidl Brückenkreuz sind

- das rund 600 m nördlich gelegene Nahversorgungszentrum Brückenstraße / Berliner Straße mit dem derzeitigen Standort des Lebensmitteldiscounters sowie den in jüngster Zeit entstandenen Einzelhandelsansiedlungen eines Lebensmittelsollsortimenter (Kaufpark mit Getränkemarkt) sowie des Lebensmitteldiscounters (Aldi) und ergänzenden Anbietern (1 Minute mit dem Kfz, 8 Minuten zu Fuß) sowie
- die Nahversorgungsstandorte in Bierbaum / Höh / Hellersen (Aldi, Herscheider Landstraße; 4 Minuten mit dem Kfz, 15 Minuten zu Fuß) und Honsel / Eichholz (Prima Kost, Honselers Straße; 5 Minuten mit dem Kfz, 20 Minuten zu Fuß).

Die westlich gelegene Innenstadt, das Hauptzentrum der Stadt Lüdenscheid mit zwei Lebensmitteldiscountern (Netto) und einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie kleineren Fachgeschäften bzw. Lebensmittelhandwerksbetrieben befindet sich zwar in unmittelbarer räumlicher Nähe, dabei liegen die Lebensmittelmärkte jedoch in der Fußgängerzone oder im westlichen Bereich der Innenstadt, so dass deren Erreichbarkeit mit dem Kfz weniger gut gegeben ist (zu Fuß mehr als 15 Minuten).

Weitere Wettbewerbsstandorte, die mit dem Auto in fünf bis zehn Minuten erreicht werden können, liegen innerhalb des Lüdenscheider Stadtgebiets, dazu zählen die Nahversorgungszentren Heedfelder Straße und Kölner Straße sowie Einzelstandorte u.a. an der Altenaer Straße und der Glatzer Straße.

Geschätzte Umsätze der Vorhaben

Der Gesamtumsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters wird voraussichtlich bei 10,4 Mio. Euro liegen. Davon entfallen rund 8,3 Mio. Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, rund 1,0 Mio. Euro auf die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sowie rund 1,1 Mio. Euro auf die verschiedenen Randsortimente (Aktionswaren). Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt liegt damit im Bereich des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel⁷.

Für den Getränkemarkt ergibt sich bei einer Raumleistung von 2.400 Euro / m² (Worst-Case) ein Umsatz von 2,4 Mio. Euro.

Zu berücksichtigen ist, dass im Nahversorgungszentrum Brückenstraße durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ein Getränkemarkt substituiert wird, während im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße das Ladenlokal des Lebensmitteldiscounters durch einen Getränkemarkt folgegenutzt werden soll. Per Saldo ergibt sich damit ein Verkaufsflächenzuwachs für den Lebensmitteldiscounter von 500 m² bzw. ein Umsatzzuwachs in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 2,8 Mio. Euro und für den Getränkemarkt von rund 600 m² bzw. ein Umsatzzuwachs in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 1,0 Mio. Euro. Die Standorte liegen in rund 600 m Entfernung zueinander. Es ist davon auszugehen, dass sich der Auswirkungsbereich des Bestandsstandortes und des Planstandortes nicht wesentlich unterscheiden. Der Lebensmitteldiscounter am Standort hat sich marktseitig bereits niedergeschlagen, so dass hinsichtlich potenzieller Umsatzumverteilungen lediglich die Erweiterung relevant ist.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Umsatz- bzw. Verkaufsflächenanteile der übrigen Sortimente, die auf die übrigen Standorte im Untersuchungsraum umzuverteilen sind, sind negative städtebauliche Auswirkungen (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) nicht zu erwarten bzw. nachweisbar (da monetäre und prozentuale Umverteilungen zu gering bzw. < 0,1 Mio. Euro pro Standort).

⁷ Grundlagen der Umsatzschätzung sind die Junker-Kruse Datenbank sowie Angaben aus der Sekundärliteratur, dazu gehört u.a. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, S.23, dort wird der Flächenproduktivität (Brutto) eines Lidl-Marktes mit 7.030 Euro/m² ausgewiesen.

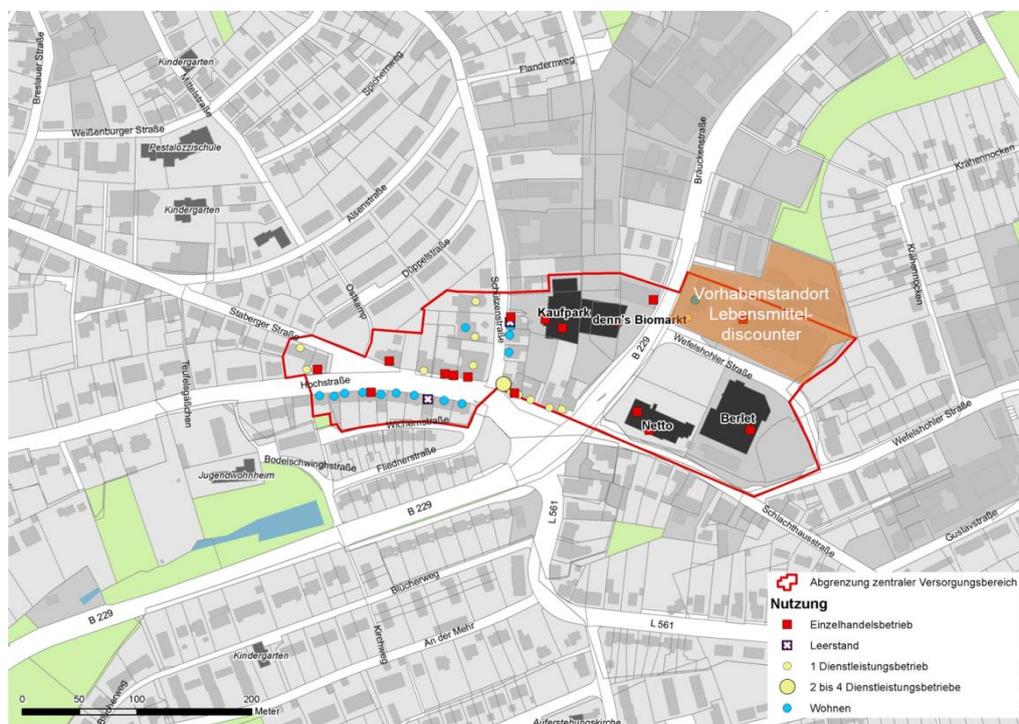
4 Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren Brückenkreuz und Berliner Straße / Brückenstraße

Die zentralen Versorgungsbereiche Brückenkreuz und Berliner Straße / Brückenstraße sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (2013) als Nahversorgungszentren eingestuft. Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes haben Einzelhandelsentwicklungen stattgefunden, welche insbesondere die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und damit nicht zuletzt auch die Versorgungsbedeutung der zentralen Versorgungsbereiche betreffen. Nachfolgend findet eine Einordnung der Nahversorgungszentren hinsichtlich der Tragfähigkeit des Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Bestand sowie für die geplanten Veränderungen statt.

4.1 Nahversorgungszentrum Brückenkreuz

Der Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Brückenstraße weist derzeit 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 5.700 m² auf. Der quantitative Schwerpunkt liegt mit 60 % der Gesamtverkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. 42 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen dabei auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Etwa ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich zählt aufgrund des hier angesiedelten Elektro-Fachmarktes zur Warengruppe Elektronik und Multimedia.

Karte 2: Nutzungen im Nahversorgungszentrum Brückenstraße



Quelle: eigene Darstellung

Der Betriebstypenmix der Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist differenziert. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldis-

counter, einem Getränkemarkt (am Vorhabenstandort) und Bäckereien wurde in jüngster Zeit auch ein Biomarkt im Nahversorgungszentrum Brückenkreuz angesiedelt. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Nahversorgungszentrum derzeit auf einer Verkaufsfläche von rund 2.400 m² ein Umsatz von rund 9,7 Mio. Euro getätigt. Diesem steht im Versorgungsbereich (10.500 Einwohner) ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 24,3 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich damit für das Nahversorgungszentrum derzeit auf 0,40.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Umsetzung der Planvorhaben (Abriss Getränkemarkt, Neubau Lebensmitteldiscounter) wäre voraussichtlich ein Umsatzzuwachs von rund 7,4 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Nahversorgungszentrum Brückenstraße zu erwarten. Durch diese deutliche Umsatzsteigerung ergibt sich für das Zentrum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,70. Vor dem Hintergrund der Versorgungssituation im zu versorgenden Bereich ist das ein angemessener und tragfähiger Wert für das Nahversorgungszentrum.

4.2 Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße

Der Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße weist derzeit 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 5.300 m² auf. Drei Viertel der Verkaufsfläche entfallen auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Rund 60 % (3.300 m²) der Gesamtverkaufsfläche entfallen dabei auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Karte 3: Nutzungen im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße



Quelle: eigene Darstellung

Neben einem Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt gibt es derzeit zwei Lebensmittel-discounter sowie kleinere ergänzende Anbieter.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Nahversorgungszentrum derzeit auf einer Verkaufsfläche von rund 3.300 m² ein Umsatz von rund 16,8 Mio. Euro getätigt. Diesem steht im Versorgungsbereich (7.000 Einwohner) ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 16,2 Mio. Euro gegenüber. Die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich damit für das Nahversorgungszentrum derzeit auf 1,04.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Umsetzung der Planvorhaben (Verlagerung Lebensmitteldiscounter, Folgenutzung Getränkemarkt) wäre voraussichtlich eine Reduzierung des Umsatzes um rund 3,2 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße zu erwarten. Dadurch ergibt sich für das Zentrum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,84. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der geplanten Umnutzung des Lebensmitteldiscounters an der Bromberger Straße 1 durch einen Getränkemarkt die derzeitige Verkaufsfläche im Sortiment Getränke in etwa verdoppelt. Entsprechend würde in diesem Sortiment auch die Zentralität von derzeit 0,8 auf 1,7 ansteigen. Die Versorgungsbedeutung im Sortiment Getränke würde damit deutlich über den eigentlichen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums hinausreichen.

Hinsichtlich möglicher schädlicher Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte aufgrund dieser überdurchschnittlichen Ausstattung im Sortiment Getränke ist festzuhalten, dass das Sortiment Getränke kein allein funktionstragendes Sortiment in zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgungszentren) bzw. an Nahversorgungsstandorten ist. Vielmehr stellt es als Teilsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, i.d.R. als Randsortiment oder kleinflächiger Fachmarkt, eine Ergänzung der übrigen Sortimente in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dar. Umsatzeinbußen bei Randsortimenten gefährden i.d.R. nicht den gesamten Lebensmittelmarkt und die Schließung eines Getränkemarktes (in Ergänzungsfunktion zu anderen Lebensmittelmärkten an einem Standort bzw. in einem zentralen Versorgungsbereich) zieht auch keinen flächendeckenden Wegfall eines entsprechenden Angebotes in einem zentralen Versorgungsbereich nach sich. Zudem ist aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standortes mit dem Kfz eine starke Streuung potenzieller Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Standorten im Lüdenscheider Stadtgebiet zu erwarten. So wird die hohe quantitative Ausstattung im Sortiment Getränke zwar zu einer Wettbewerbsverschärfung vor allem auch im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße selbst führen, eine Funktionsgefährdung des zentralen Versorgungsbereiches ist dabei jedoch nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund findet in der vorliegenden Untersuchung für den Getränkemarkt keine Gravitationsrechnung statt.

5 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel induzierte Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

5.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebauliches Worst-Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zur Bestimmung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen und Umsätze der in Kapitel 3 dargestellten Wettbewerbsstandorte in eine Gravitationsrechnung eingestellt. Umverteilungsrelevant ist dabei der durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters induzierte sortimentspezifische Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 2,8 Mio. Eur. Es ist davon auszugehen, dass sich der übrige Umsatz des Lebensmitteldiscounters (am Bestandsstandort) marktseitig im Untersuchungsraum bereits niedergeschlagen hat.

Im Folgenden werden die Ergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung des aufgezeigten Umsatzes würde im Untersuchungsraum zu den in der in nachfolgender Tabelle dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung der geplanten Vorhaben hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt.

Tabelle 2: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Worst-Case

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		
	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umverteilung in Mio. Euro	Umverteilung Anteil in %
Hauptzentrum Innenstadt	21,9	1,0	5%
Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße	11,2**	0,8	7%
Nahversorgungszentrum Kölner Straße	7,8	0,1	1%
Nahversorgungszentrum Heedfelder Straße	5,0	*	*

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		
	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umverteilung in Mio. Euro	Umverteilung Anteil in %
Streulagen im Stadtbezirk Honsel / Eichholz	8,7	0,3	4%
Streulagen im Stadtbezirk Bierbaum / Höh / Hellersen	3,4	*	*
Streulagen in sonstigen Stadtbezirken	18,0	0,4	3%

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

** ohne Folgenutzung Getränkemarkt

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o.g. Eingangswerte

Ergebnisse der Berechnung:

- Durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ergibt sich für das Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße eine Umsatzumverteilungen von 7% bzw. 0,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- Für die Innenstadt können Umsatzumverteilungen in Höhe von 5 % prognostiziert werden.
- Für die übrigen untersuchten Standorte Nahversorgungszentren sowie Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen, die z.T. sehr deutlich unter 5 % liegen bzw. aufgrund des geringen monetären Ausmaßes (< 0,1 Mio. Euro) nicht nachweisbar sind.

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** zu beurteilen.

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergeben sich gegenüber den untersuchten Standorten nur geringe **Umsatzumverteilungen von bis zu maximal 7 %** bzw. **1 Mio. Euro** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

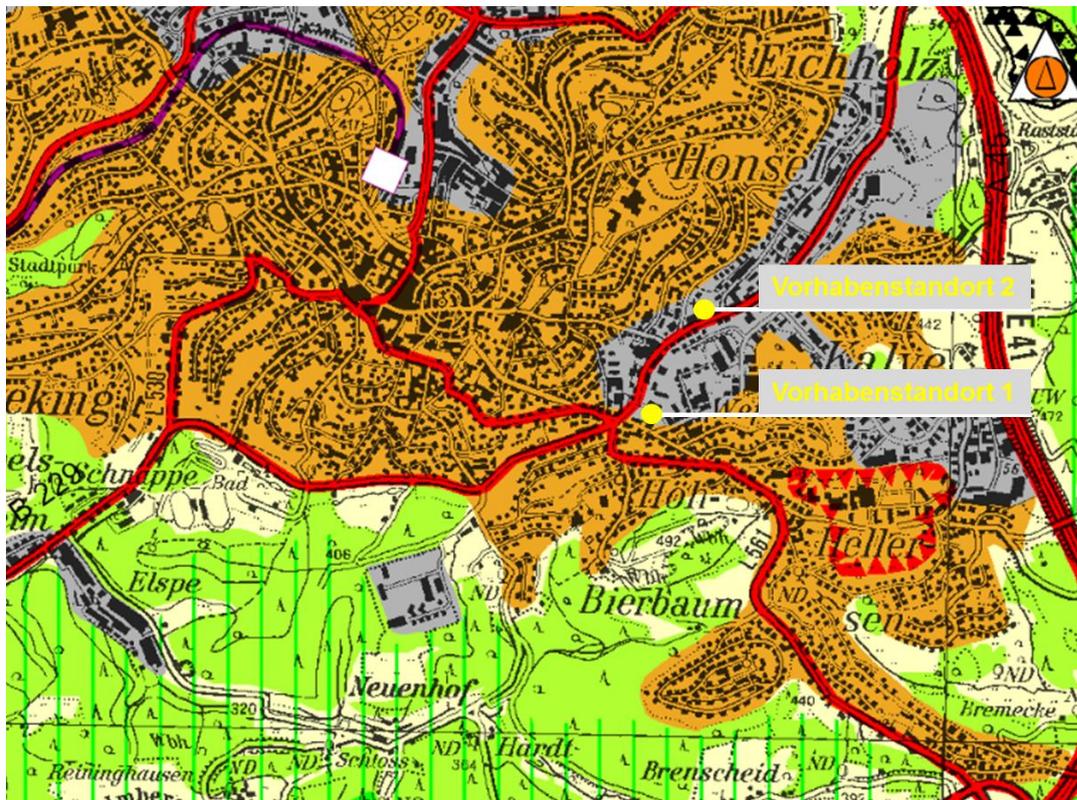
Dabei verteilen sich die monetären Umverteilungen in der Lüdenscheider Innenstadt auf drei strukturprägende Märkte sowie Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße betreffen die Umsatzumverteilungen zwei strukturprägende Betriebe sowie ergänzende Angebote (Lebensmittelhandwerk, Randsortimente). Es ist davon auszugehen, dass sich bei den insgesamt niedrigen monetären Umsatzumverteilungen sowohl in der Innenstadt als auch in den drei Nahversorgungszentren keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche einstellen werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen, durch eine Gefährdung des Bestandes funktionstragender Betriebe in den betroffenen Lüdenscheider zentralen Versorgungsbereichen, ist damit nicht zu erwarten (vgl. dazu Exkurs Gravitationsmodell, S. 7 ff).

Darüber hinaus ist auch bezogen auf die übrige Versorgungsstruktur im Lüdenscheider Stadtgebiet aufgrund geringer monetärer und prozentualer Umsatzumverteilungen ein Umschlagen rein wettbewerblicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen (hier i.S. einer Gefährdung der Nahversorgung) durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

6 Einordnung der Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

Die geplanten Vorhaben sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 (3) BauNVO, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel die Ziele 1, 2 und 3 zu beachten.

Karte 4: Lage der Vorhabenstandorte gemäß Regionalplan Arnsberg



Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 8, Ausschnitt (Stand September 2011)

LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (2013)

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die Vorhabenstandorte befinden sich nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sondern in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gemäß Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 8 (Stand September 2011) (vgl. dazu Karte 4).

Ziel 1 ist damit nicht erfüllt. Es besteht Abstimmungsbedarf mit der Bezirksregierung.

LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (2013)

Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen 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 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient*

und

- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

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). Der Vorhabenstandort an der Brückenstraße 4-6 (Ansiedlung Lebensmitteldiscounter) liegt nur zum Teil im abgegrenzten Nahversorgungszentrum Brückenkreuz⁸. Der Vorhabenstandort für den Getränkemarkt befindet sich im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße.

Ziel 2 ist damit aufgrund der bestehenden Planungssituation nur teilweise erfüllt. Gegen eine Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beste-

⁸ Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid sowie gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, 2013

hen – vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens – keine Bedenken. Damit ist dieses Ziel erfüllt.

LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (2013)

Ziel 3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sind keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Versorgungsstruktur i.S.d. § 11 (3) BauNVO zu erwarten (vgl. dazu Kapitel 5).

Ziel 3 ist damit erfüllt.

7 Einordnung der Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid (2013)

Für die Beurteilung der Vorhaben 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 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 Einzelhandelsschwerpunkte 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 (u.a. mit zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren) sowie zum anderen Ansiedlungsregeln zur Steuerung des Einzelhandels. Durch die jüngsten Einzelhandelsentwicklungen im Stadtbezirk Honsel / Eichholz (Einzelhandelsansiedlungen im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße; Schließung der Lebensmittelmärkte am Honselener Bruch) hat eine Veränderung der Standortstruktur zu Gunsten der Zentrenentwicklung stattgefunden. Eine Wiederbelebung der Standorte am Honselener Bruch ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Gemäß Ansiedlungsregel 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im innerstädtischen Hauptzentrum und in den Nahversorgungszentren anzusiedeln. Eine Ausnahme wird zur wohnungsnahen Grundversorgung in Siedlungsbereichen definiert. Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll in Abhängigkeit der Zentrenkategorie (Versorgungsfunktion) positiv gesteuert werden.

Die geplanten Entwicklungen finden in den Nahversorgungszentren Brückenkreuz und Berliner Straße / Brückenstraße statt. Diese Standorte sind damit kompatibel mit den Anforderungen der Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes. Darüber hinaus zeigt sich auch für das Nahversorgungszentrum Brückenkreuz im Hinblick auf die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens im zu versorgenden Bereich eine Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Was die Ansiedlung eines Getränkemarktes am Standort Bromberger Straße 1 (Altstandort Lebensmitteldiscounter) angeht ist festzustellen, dass dieses Vorhaben unter Berücksichtigung des Bestandes im Nahversorgungszentrum unter Worst-Case-Bedingungen eine deutlich über den zu versorgenden Bereich gehende Zentralität entwickelt und daher auch darüber hinaus Kaufkraft abschöpfen wird. Zudem wird es voraussichtlich zu einer Wettbewerbs-

verschärfung im Sortiment Getränke vor allem im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße selbst kommen. Eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung läge z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁹ 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 betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.¹⁰ Dies ist vor dem Hintergrund, dass das Sortiment Getränke als Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten wird bzw. der übrigen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich Berliner Straße / Brückenstraße nicht zu erwarten. Ggf. werden die Umsatzumverteilungen bei einer Ausweitung des Angebotes auch durch eine sinkende Flächenproduktivität relativiert.

Insgesamt ist damit festzuhalten, dass das Vorhaben, bei entsprechender Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Brückenkreuz im Bereich des Vorhabenstandortes im Einklang mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes (2013) steht.

⁹ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁰ vgl. u.a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

8 Fazit

Der im Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Bräuckenstraße in der Bromberger Straße 1 ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl soll auf das Grundstück Bräuckenstraße 4-6 verlagert werden. Dieses Grundstück bzw. auch das geplante Gebäude liegen nur zum Teil im Nahversorgungszentrum Bräuckenkreuz. Im Zuge der Verlagerung ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf 1.500 m² beabsichtigt. Am Altstandort des Lebensmitteldiscounters (Bromberger Straße 1) wird auf einer Verkaufsfläche von 1.000 m² derzeit eine Folgenutzung durch einen Getränkemarkt favorisiert.

Hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel bzw. mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Die Vorhabenstandorte der großflächigen Einzelhandelsvorhaben liegen in zentralen Versorgungsbereichen, damit wird den Zielen sowohl des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel als auch des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdenscheid entsprochen.
- Die Vorhabenstandorte liegen nicht im ASB (Allgemeinen Siedlungsbereich gem. Regionalplan). Hier besteht ein Widerspruch zu Ziel 1 des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel bzw. ein Abstimmungsbedarf mit der Bezirksregierung.
- Aufgrund der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie der Folgenutzung des Altstandortes des Lebensmitteldiscounters durch einen Getränkemarkt sind keine schädlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Versorgungsstruktur i.S.v. § 11 (3) BauNVO in Lüdenscheid bzw. den Nachbarkommunen zu erwarten.
- Eine Erweiterung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung des gesamten Grundstücks am Vorhabenstandort des Lebensmitteldiscounters (Bräuckenstraße 4-6) ist städtebaulich vertretbar. Sie dient einer Arrondierung des Nahversorgungszentrums. Vor dem Hintergrund ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen sowohl des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel als auch des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdenscheid gegeben.