

# Gutachterliche Stellungnahme

zur städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterung des  
Lebensmittelmarktes Rewe in Lüdenscheid, Breitenfeld 1

Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid

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](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Juli 2021

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .....</b>	<b>10</b>
3.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes .....	10
3.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation .....	12
3.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation .....	13
<b>4</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>14</b>
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>15</b>



## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Lüdenscheid im Bezirk Wehberg besteht am Standort Breitenfeld 1 ein Lebensmittelvollsortimenter nebst Getränkemarkt. Die genehmigte und vorhandene Gesamtverkaufsfläche am Standort beträgt 1.463 m<sup>2</sup>, davon entfallen 1.244 m<sup>2</sup> auf den Verbrauchermarkt und 219 m<sup>2</sup> auf den angegliederten Getränkemarkt. Die aktuellen Planungen sehen eine Zusammenlegung und Erweiterung der Märkte auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> vor. Diese soll im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen vor allem einer Sicherung des Standortes dienen.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 735 der Stadt Lüdenscheid. In der am 24.01.1984 in Kraft getretenen Fassung setzt er für das Vorhabengrundstück ein Gewerbegebiet fest, in dem „Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“ zulässig sind. Dabei führen die an die Fassung des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO 1968 angelehnten Festsetzungen nach Einschätzung der Kanzlei Lenz und Johlen<sup>1</sup> zu Auslegungsschwierigkeiten. Es wird angenommen, dass der Genehmigung des Verbrauchermarktes am Vorhabenstandort seinerzeit das Verständnis zu Grunde lag, dass im Gewerbegebiet nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO 1968 solche Verbrauchermärkte zulässig waren, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung zu dienen geeignet waren, da der Bebauungsplan ansonsten Verbrauchermärkte ausschloss.

Da sich der Vorhabenstandort gemäß Regionalplan in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befindet, steht Ziel 6.5-1 LEP NRW der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe entgegen, so dass eine Überplanung im Sinne einer Bestandsschutzregelung (Ziel 6.5-7 LEP NRW) in Betracht gezogen werden könnte. Alternativ ist jedoch nunmehr beabsichtigt den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der generelle Ausschluss für Verbrauchermärkte bestehen bleibt und für den Vorhabenstandort eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO getroffen wird, die die geplante Änderung und Erweiterung des Gesamtverkaufsfläche auf 1.600 m<sup>2</sup> ermöglicht soweit eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid gegeben ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die übrige Versorgungsstruktur in Lüdenscheid und ggf. darüber hinaus zu erwarten sind.

Mit der Einordnung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid sowie der Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen befasst sich die vorliegende Stellungnahme. Methodisch stützt sie sich auf Datengrundlagen aus eigenen primärstatistischen Erhebungen des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes in der Stadt Lüdenscheid (August 2020). Der betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Wirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage vor.

---

<sup>1</sup> siehe dazu: Anschreiben der Kanzlei Lenz + Johlen an die Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation vom 04.06.2021, Zeichen 02434/20 12/12

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

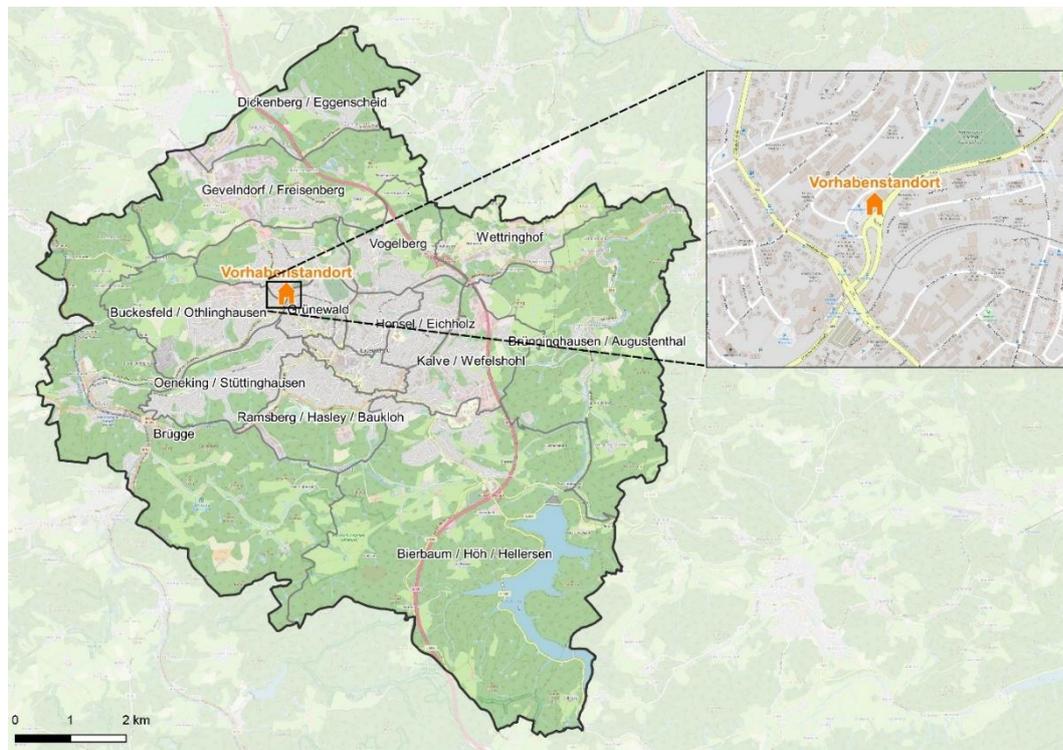
Die erforderliche Nachfrageseite wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants 2021, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Lüdenscheid ermittelt und dargestellt.

Das vom Rat der Stadt Lüdenscheid am 09.12.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept dient zum einen als Grundlage zur Einordnung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und gibt zum anderen Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels wieder.

## 2 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Bezirk Wehberg an der Straße Breitenfeld. Der Bezirk Wehberg stellt einen nordwestlichen Ausläufer des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Lüdenscheid dar. Die hier angesiedelten Lebensmittelmärkte liegen alle in den Randbereichen des Bezirks bzw. der Siedlungsstrukturen in Wehberg, so dass – nicht zuletzt auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten – das Auto eine wichtige Rolle bei der Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte spielt. Somit leistet der Verbrauchermarkt Rewe für die Bevölkerung des Bezirks Wehberg einen Beitrag zur Grundversorgung.

**Abbildung 1: Makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes**



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid ist der Standort des Verbrauchermarktes als Nahversorgungsstandort eingestuft (siehe dazu Einzelhandelskonzept 2013, Kapitel 7.3, S. 133).

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (siehe dazu Abbildung 3) sind das Nahversorgungszentrum Heedfelder Straße (Entfernung 450 m Luftlinie) sowie das Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof (Entfernung 950 m Luftlinie). Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte befinden sich nördlich des Vorhabenstandortes (Rewe Ihr Kaufpark, Brockhagener Weg; Entfernung 1.300 m Luftlinie) sowie östlich des Vorhabenstandortes, jenseits des Evangelischen Friedhofs Lüdenscheid Wehberg an der Altenaer Straße (Lidl und Aldi Nord, Entfernung jeweils 1.100 m Luftlinie).

Der Verbrauchermarkt Rewe mit Getränkemarkt liegt innerhalb eines Gewerbegebietes östlich der Rahmedestraße. Die Erschließung des Standortes für den Kfz-Verkehr geschieht über die Straße Breitenfeld, die südlich des Vorhabenstandortes von der Rahmedestraße abzweigt. Zwischen dem Vorhabenstandort und der Rahmedestraße besteht ein Höhengsprung, der eine städtebauliche Zäsur darstellt. Nördlich und westlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an den Vorhabenstandort an. Nordöstlich grenzt der Katholische Friedhof Lüdenscheid an. Östlich der Rahmedestraße setzen sich gewerbliche Nutzungen fort. Rund 200 m südlich des Standortes mündet die Rahmedestraße auf Höhe des Kreishauses in die Heedfelder Straße. Hier setzt eine Mischnutzung, u. a. mit Wohnnutzungen ein. Aufgrund der verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes eingeschränkt. Eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs der Stadt Lüdenscheid geschieht über die Bushaltestelle Am Wendepfad, unmittelbar südwestlich des Vorhabenstandortes.

**Abbildung 2: Mikroräumliche Lage des Vorhabenstandortes (Luftbild mit Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß EHK 2019)**



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

## Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht vor, den Verbrauchermarkt Rewe nebst Getränkemarkt am bestehenden Standort Breitenfeld 1 von derzeit insgesamt 1.463 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. **Die Erweiterung beläuft sich in Summe auf 137 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 9,4 % an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche entspricht und als sehr maßvoll bzw. geringfügig eingestuft werden kann.**

Es wird darauf hingewiesen, dass der genehmigten und vorhandenen Gesamtverkaufsfläche zwei unterschiedliche Baugenehmigungen zugrunde liegen, zum einen für den Verbrauchermarkt 1.244 m<sup>2</sup> und den angegliederten Getränkemarkt 219 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Sachverhalt ist bei einer summarischen Betrachtung der beiden Einzelhandelsbausteine im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand potenzieller städtebaulicher Auswirkungen jedoch nicht weiter relevant.

Im Sinne des § 11 (3) BauNVO dürfen durch das Erweiterungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie auch auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, die mögliche negative städtebauliche Auswirkungen eines vergrößerten sortimentspezifischen Angebotes am Vorhabensstandort in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzeigen soll.

Bei einem Lebensmittelvollsortimenter des Betreibers Rewe entfallen üblicherweise etwa 86 % der Gesamtverkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige Angebot umfasst den Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel, etc.). Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.600 m<sup>2</sup> rund **1.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden. Das entspricht einer Erweiterung von rund 120 m<sup>2</sup> (bzw. 9,4 %) in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

## Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes Rewe – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung<sup>2</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (Worst-Case-Szenario). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler aber zugleich auch realitätsnaher Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass

---

<sup>2</sup> vgl. u.a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebs-typenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die Flächenproduktivität orientiert sich am derzeitigen Angebotsbestand und an der Wettbewerbssituation im Lüdenscheider Stadtgebiet. Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivität der Erweiterung ist neben dem Kaufkraftniveau zudem die aktuelle Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Für den Betrieb wird eine angepasste Flächenproduktivität angenommen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Erweiterungsvorhaben eines seit vielen Jahren bestehenden Marktes, der sich bereits in der wettbewerblichen und städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Gleichwohl gibt es, basierend auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2005<sup>3</sup>, die Erforderlichkeit – im Falle einer Verkaufsflächenvergrößerung – ein Vorhaben in seiner Gesamtheit neu zu bewerten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, zu bewerten, ob sich durch die geplante Erweiterung relevante Rahmendaten verändern, die sich auch auf die Flächenproduktivität der bereits heute existierenden Verkaufsfläche auswirken könnten (positiv wie negativ). Dies ist mit Blick auf die relevanten Wettbewerbsbedingungen nicht anzunehmen, so dass für die weiteren Betrachtungen alleine die zusätzlich hinzutretende Verkaufsfläche und der dort erzielte zusätzliche Umsatz als untersuchungsrelevant zugrunde gelegt werden kann.

Für das Erweiterungsvorhaben des Verbrauchermarktes Rewe wird eine Flächenproduktivität im Worst Case von rund 4.000 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Der gesamte zu erwartende Umsatz beträgt dementsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 5,4 Mio. Euro. Die im Bezirk Wehberg lebenden rund 4.900 Einwohner<sup>4</sup> verfügen über ein Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 12,0 Mio. Euro. Mit der Umsetzung des Vorhabens würden davon rund 45 % abgeschöpft (derzeit sind es rund 42 %).

Durch die zusätzlich **hinzutretende warengruppenspezifische Verkaufsfläche von rund 120 m<sup>2</sup>** ergibt sich ein jährliches zusätzliches **Umsatzvolumen** von rund. **0,5 Mio. Euro**. Dieses stellt das **umverteilungsrelevante Umsatzvolumen** dar, welches in eine Gravitationsrechnung einzustellen ist (siehe dazu Kapitel 4).

Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das übrige Angebot des Verbrauchermarktes voraussichtlich auf rund 7 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. 110 m<sup>2</sup>) Drogeriewaren sowie auf der übrigen Verkaufsfläche (bzw. 110 m<sup>2</sup>) Randsortimente aus den Bereichen Haushaltswaren und weiteren Non-Food-Artikeln (u. a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentschwerpunkt, welche teilweise auch in Form von Aktionswaren angeboten werden. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze (< 0,1 Mio. Euro) lassen sich absatzwirtschaftliche Auswirkungen

<sup>3</sup> BVerwG 4 B 72.05

<sup>4</sup> Stadt Lüdenscheid, Stabsstelle Demografie / Sozialplanung, Stand: 31.12.2020

gen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen (Umverteilungen liegen i. d. R. sehr deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort). In diesem Sinne erfolgt für die einzelnen Randsortimente keine weitere dezidierte Betrachtung.

### **3 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum**

#### **3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes**

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden gerade bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, 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, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, an einem Nahversorgungsstandort gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid. Hier übernimmt er eine Versorgungsfunktion für den Bezirk Wehberg und teilweise darüber hinaus.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf die Bezirke Wehberg, Buckesfeld / Othlinghausen und Grünewald beziehen.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da das Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in benachbarten Siedlungsbereichen / Gemeinden nicht gefährden darf. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstruktur sowie der

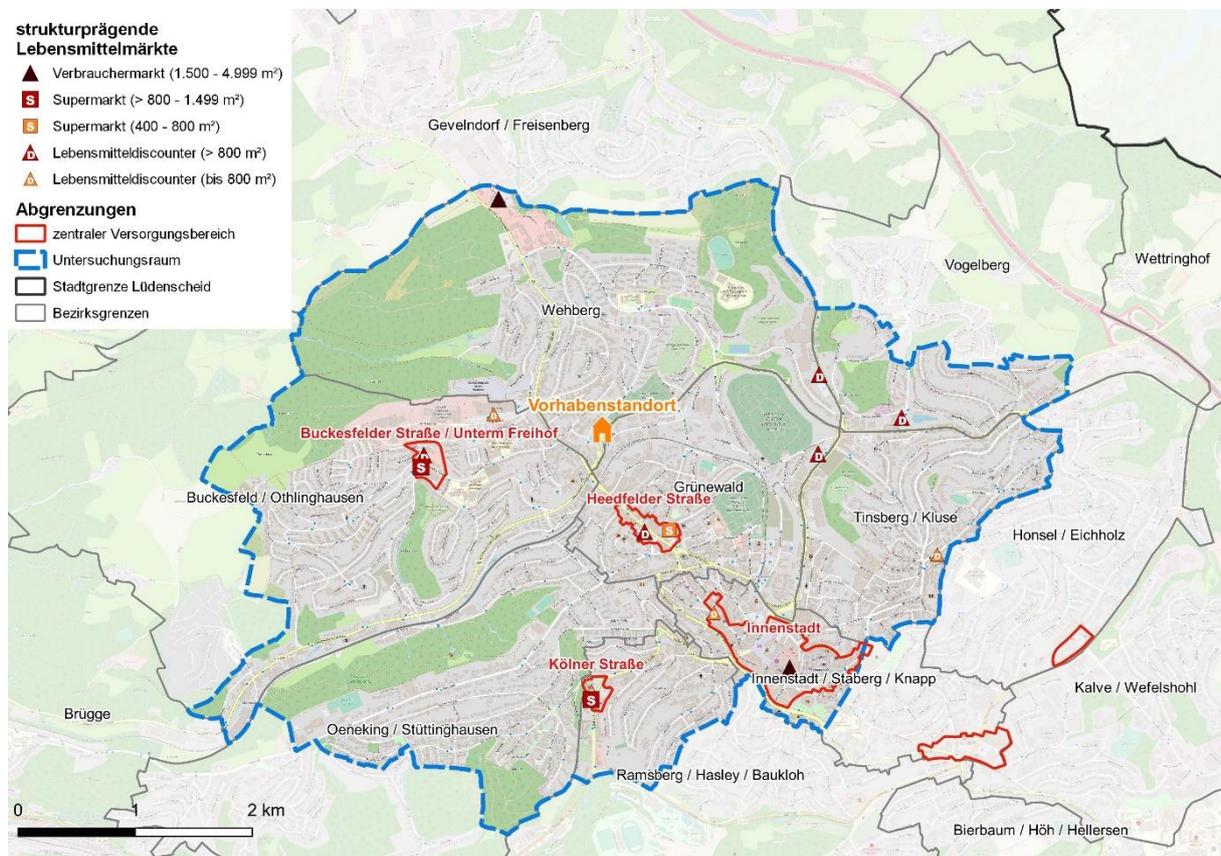
verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes (insbesondere über die Heedfelder Straße und die Rahmedestraße), kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 6-Minuten-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Zu berücksichtigende Nachfragestandorte befinden sich entsprechend innerhalb der Stadt Lüdenscheid in den Bezirken Wehberg, Grünwald und Buckesfeld / Othlinghausen sowie teilweise darüber hinaus in Vogelberg, Tinsberg / Kluse, Innenstadt / Staberg / Knapp, Ramsberg / Hasley / Baukloh und Oenecking / Stüttinghausen (siehe dazu auch Abbildung 3).

Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens 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. Aus diesem Grund wird auf die Ausweitung des Untersuchungsraumes – beispielsweise auf weitere Teile des Lüdenscheider Stadtgebietes – verzichtet.

### Untersuchungsrelevante Angebotsstandorte

Die Angebotsstruktur im Untersuchungsraum umfasst verschiedene strukturprägende, nahversorgungsrelevante Anbieter, die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen (vgl. dazu Abbildung 3).

**Abbildung 3: Untersuchungsraum mit Vorhabenstandort und Angebotssituation**



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA

- Im Bezirk Wehberg besteht kein zentraler Versorgungsbereich. Neben dem Vorhabenstandort befindet sich im Norden des Bezirks ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter (Rewe, Brockhauser Weg) sowie im Osten ein Lebensmitteldiscounter (Aldi, Altenaer Straße).
- Im Bezirk Buckesfeld / Othlinghausen bestehen im Nahversorgungszentrum Buckesfeld / Unterm Freihof ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, Unterm Freihof) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Lidl, Schumannstraße). Darüber hinaus ist an der Hohen Steinert in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter Aldi Nord angesiedelt.
- Südlich des Vorhabenstandortes liegt im Bezirk Grünewald das Nahversorgungszentrum Heedfelder Straße, in diesem stellen ein Lebensmitteldiscounter (Penny, Heedfelder Straße) sowie ein türkischer Supermarkt (Saygi, Wehberger Straße) die funktionstragenden Märkte dar. Im äußersten östlichen Bereich dieses Bezirks befindet sich zudem ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Lidl, Altenaer Straße).
- In der Innenstadt, im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich befindet sich zum einen ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe im Sterncenter) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Knapper Straße, aktuell im Umbau).
- Im Bezirk Ramsberg / Hasley / Baukoh sind im Nahversorgungszentrum Kölner Straße nach abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen eine Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) zeitgemäß aufgestellt.
- In städtebaulich integrierten Streulagen befinden sich darüber hinaus östlich des Vorhabenstandortes zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Vogelberger Straße und Worthstraße).

### **3.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation**

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Stadtgebiet von Lüdenscheid liegt bei einem Wert von 98,73<sup>5</sup> und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100). Die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 2.626 Euro<sup>6</sup>. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund 36.700 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 94,5 Mio. Euro<sup>7</sup> in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

---

<sup>5</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

<sup>6</sup> inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

<sup>7</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Lüdenscheid sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

### 3.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Im Untersuchungsraum befinden sich derzeit rund 110 Betriebe (inkl. Lebensmittelhandwerk, Kioske und Tankstellen), die Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen. Ihre sortimentspezifische Verkaufsfläche beträgt rund 18.800 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche werden rund 93,2 Mio. Euro Umsatz erzielt. Bezogen auf die rund 36.700 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von 0,51 m<sup>2</sup> pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel<sup>8</sup>.

Von der Gesamtzahl der untersuchungsrelevanten Betriebe sind – neben dem Vorhabenstandort selber – 16 Betriebe als strukturprägend einzustufen, d. h. es handelt sich bei ihnen um einen Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt oder Lebensmitteldiscounter. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt ihre Verkaufsfläche insgesamt rund 17.000 m<sup>2</sup>. Der auf dieser Fläche generierte Umsatz umfasst rund 69,5 Mio. Euro.

Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität<sup>9</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe im Untersuchungsraum ermitteln. Bei dem ermittelten Kaufkraftvolumen von 94,5 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine Zentralität von 0,74<sup>10</sup>.

## 4 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme soll die Erweiterung des Verbrauchermarktes Rewe, Breitenfeld 1 hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der relevante erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Den Berechnungen wird die in Kapitel 2 genannte Flächenproduktivität (Worst Case) des Vorhabens zugrunde gelegt. Der Verbrauchermarkt Rewe (mit Getränkemarkt) ist seit vielen Jahren im Lüdenscheider Stadtgebiet etabliert. Er generiert bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Gravitationsrechnung eingestellt werden. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** ist daher der **Umsatzzuwachs** durch das Erweiterungsvorhaben zu berücksichtigen, da dieser für die Beurteilung möglicher schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere

<sup>8</sup> Der Wert zur Verkaufsflächenausstattung kann nicht uneingeschränkt zu einer Bewertung der Versorgungssituation herangezogen werden. Er fällt vergleichsweise hoch aus, da zu berücksichtigen ist, dass der Untersuchungsraum auch Angebotsstandorte umfasst, deren Einzugsgebiet nicht gänzlich innerhalb des Untersuchungsraumes liegen.

<sup>9</sup> Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

<sup>10</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Lüdenscheid sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. **Umverteilungsrelevant ist demnach der Umsatz in Höhe von 0,5 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, der auf der entsprechenden Erweiterungsfläche von rd. 120 m<sup>2</sup> generiert werden.**

Aufgrund der Streuung des umverteilungsrelevanten Umsatzvolumens über eine Vielzahl von Angebotsstandorten im Untersuchungsraum ergeben sich für alle Standorte (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) Umsatzumverteilungen, die deutlich unter dem Wert von 0,1 Mio. Euro liegen. Die daraus resultierenden Umverteilungsquoten fallen entsprechend gering aus und bewegen sich deutlich unter 1 %. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist somit nicht nachweisbar bzw. aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Erweiterung auch nicht zu erwarten.

## 5 Fazit

In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes Rewe (mit Getränkemarkt), Breitenfeld 1 in Lüdenscheid-Wehberg im Hinblick auf ihre städtebauliche Verträglichkeit im Sinne von § 11 (3) BauNVO geprüft. Die genehmigte und vorhandene Gesamtverkaufsfläche am Standort beträgt 1.463 m<sup>2</sup>, davon entfallen 1.244 m<sup>2</sup> auf den Verbrauchermarkt und 219 m<sup>2</sup> auf den angegliederten Getränkemarkt. Die aktuellen Planungen sehen eine Zusammenlegung und Erweiterung der Märkte auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> vor. Diese soll im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen vor allem einer Sicherung des Standortes dienen.

Die geplante Erweiterung beläuft sich in Summe auf 137 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 9,4 % an der bestehenden Gesamtverkaufsfläche entspricht und als sehr maßvoll bzw. geringfügig eingestuft werden kann. Damit verbunden ist im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung ein Umsatzzuwachs von rund 0,5 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die das Kernsortiment des Vorhabens darstellt.

Im Rahmen der Untersuchung absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum ergeben sich für die darin liegenden Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) erwartungsgemäß nur sehr geringe monetäre und prozentuale Umsatzumverteilungen (< 0,1 Mio. Euro bzw. < 1 %). Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist damit aufgrund der geplanten Erweiterung nicht zu erwarten.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (2013) handelt es bei dem Vorhabenstandort um einen bestehenden Nahversorgungsstandort. Die geplante, maßvolle Erweiterung des Verbrauchermarktes ist dazu geeignet den Standort zu sichern und eine Grundversorgung im Stadtteil Wehberg teilweise darüber hinaus zu gewährleisten. Aus Sicht der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes ist dieses Vorhaben zu befürworten.

## Verzeichnisse

### Abbildungen

Abbildung 1:	Makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes .....	6
Abbildung 2:	Mikroräumliche Lage des Vorhabenstandortes (Luftbild mit Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß EHK 2019) .....	7
Abbildung 3:	Untersuchungsraum mit Vorhabenstandort und Angebotssituation .....	11