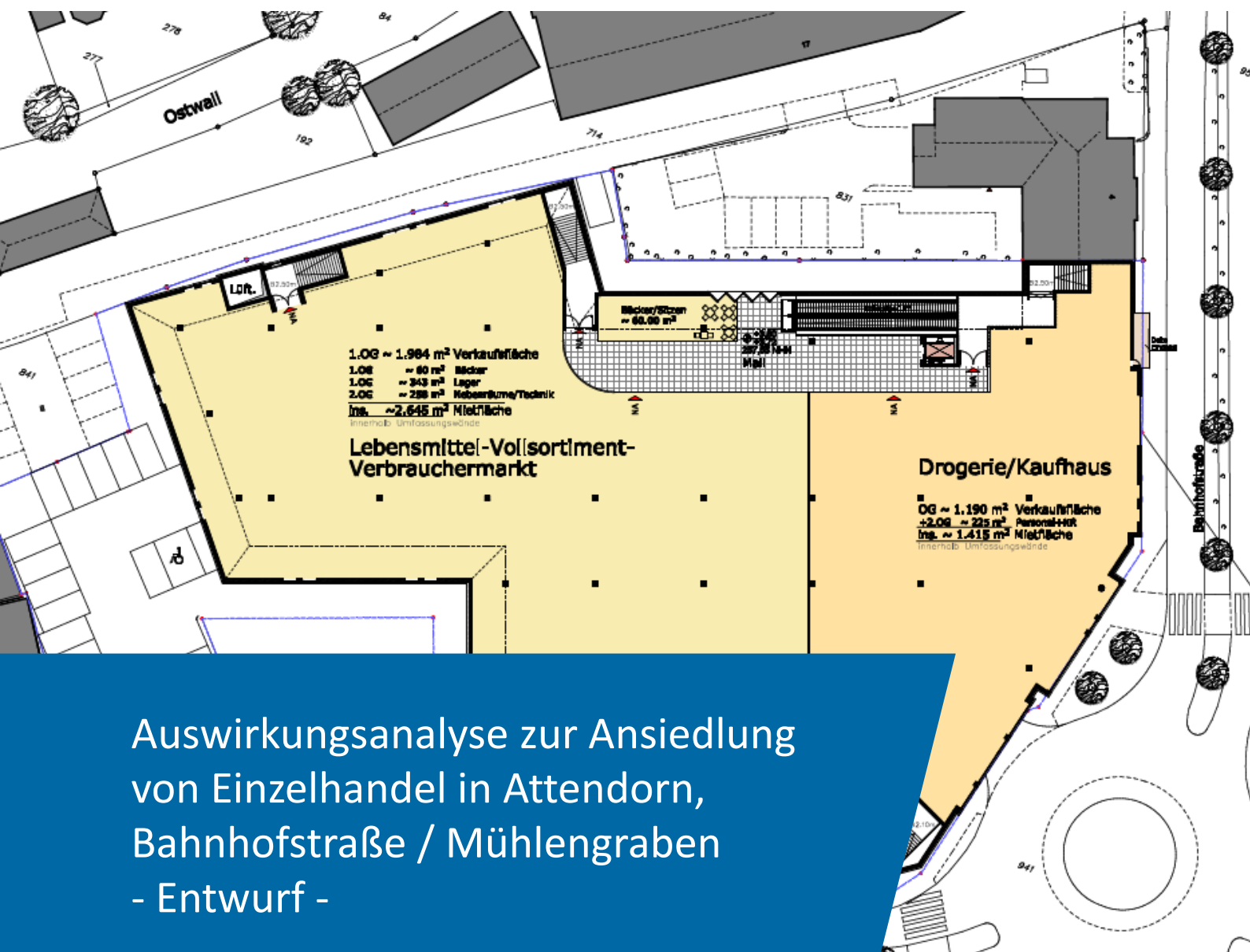




Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße / Mühlengraben - Entwurf -

AUFTRAGGEBER: ITG, Düsseldorf

PROJEKTLEITUNG: Birgitt Wachs, Geschäftsleitung Nord

PROJEKTBEARBEITUNG: Sascha Diemer,
M. Sc. Stadt- und Regionalforschung

Köln, den 29.10.2021

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Grafik Deckblatt: ITG 2021



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl / Oliver Matzek

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die ITG, Düsseldorf, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Attendorn.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im September 2021 eine intensive Begehung des Standortes sowie relevanter Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), auf aktuelle Bevölkerungsdaten der Stadt Attendorn und der Umlandgemeinden sowie auf EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Attendorn. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundärstatistischen Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 29.10.2021
WA/DRS-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Planvorhaben und Aufgabenstellung	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	6
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	6
2.2 Landesplanung	6
2.3 Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn	9
3. Standortbeschreibung und -bewertung	9
3.1 Makrostandort Attendorn	9
3.2 Mikrostandort Bahnhofstraße / Mühlengraben	12
3.3 Daten zur Projektplanung	13
II. Nachfrage- und Angebotssituation	16
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	16
2. Projektrelevante Kaufkraft	18
3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand	19
4. Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	20
III. Auswirkungsanalyse	26
1. Methodischer Ansatz	26
2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens	26
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	28
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	30
5. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben	33
6. Vereinbarkeit mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Attendorn	33
IV. Zusammenfassung	35
Verzeichnisse	38

I. Planvorhaben und Aufgabenstellung

1. Aufgabenstellung

Im Mittelzentrum Attendorn ist an einem innerstädtischen Standort im Bereich Bahnhofstraße / Mühlengraben im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geplant:

- /// Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.985 m² Verkaufsfläche zzgl. ca. 55 m² Bäckerei (bisher: 2.100 m² Verkaufsfläche)
- /// Drogeriemarkt Müller mit ca. 1.190 m² Verkaufsfläche (bisher: 1.250 m² Verkaufsfläche)
- /// Apotheke mit ca. 95 m² Verkaufsfläche (bisher: 120 m² Verkaufsfläche).

Eine Cafébar ist als gastronomische Einheit im Eingangsbereich (Erdgeschoss) vorgesehen. Der Textildiscounter Kik ist kein Teil der aktuellen Planung. Neben dem Kik-Markt ist derzeit noch ein kleinteiliger Gemüseanbieter am Standort ansässig.

Der Planstandort befindet sich im östlichen Teilraum des zentralen Versorgungsbereiches Attendorn. Im Einzelhandelskonzept der Stadt (2018) wurde diese Fläche explizit als Entwicklungsfläche für den innerstädtischen Einzelhandel aufgenommen. Vor diesem Hintergrund ist unter landesplanerischen Aspekten die Ansiedlung der o. g. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich auch in der Großflächigkeit zulässig.

Für die Planung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, sodass die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen sind. Dabei geht es um Auswirkungen innerhalb der Stadt Attendorn, aber auch um potenzielle Auswirkungen in den Nachbarkommunen. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Untersuchung basiert somit auf den Regelungen des BauGB und der BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landes- und Regionalplanung Nordrhein-Westfalen.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgende Aspekte behandelt:

- /// Darstellung der rechtlichen und planerischen Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Nordrhein-Westfalen
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Attendorn und des Mikrostandortes Bahnhofstraße / Mühlengraben
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials in den Zonen des Einzugsgebietes
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- /// Darstellung der aktuellen projektrelevanten Wettbewerbsplanungen
- /// Berechnung der Umsatzerwartung und -herkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes
- /// Analyse und Bewertung der möglichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens
- /// raumordnerische Überprüfung der Vorhabens gemäß Landes- und Regionalplanung
- /// Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Attendorn.

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das **Baugesetzbuch (BauGB)** sowie die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Eine wesentliche Rechtsnorm, welche die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelt, ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO**. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus¹:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die 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,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

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

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.*

6.5-3 Ziel 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.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

2.3 Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Attendorn zum Einzelhandel zu berücksichtigen. Hierfür kann auf die „Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandelskonzepts“ aus dem Jahr 2018² zurückgegriffen werden.

Dem Einzelhandelskonzept liegen folgende wesentliche **städtebauliche Zielsetzungen** zugrunde:

- /// Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- /// Stärkung des Einzelhandelsangebots im Hauptzentrum Attendorn mit zentrenrelevanten Sortimenten
- /// Schutz der wohnortnahen Versorgung
- /// Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an nicht integrierten Standortlagen

Die Zielsetzungen werden durch die Sortimentsliste und das Zentrenkonzept konkretisiert. Mit der „Attendorner Sortimentsliste“ werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Mit dem Zentrenkonzept werden ein zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt Attendorn) sowie Standorte von Lebensmittelmärkten, die in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich wohnungsnahe Versorgungsfunktionen übernehmen, definiert.

3. Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Attendorn

Die Stadt Attendorn liegt im Kreis Olpe, welcher sich innerhalb des Regierungsbezirkes Arnsberg befindet. Die Stadt ist in der landesplanerischen Hierarchie als **Mittelzentrum** eingestuft. Südlich der Stadt liegt das Mittelzentrum Olpe. In östlicher Richtung befindet sich das Mittelzentrum Lennestadt sowie in nordöstlicher Richtung das Grundzentrum Finnentrop. Nördlich der Stadt Attendorn grenzt das Mittelzentrum Plettenberg an. Die nächstgelegenen Oberzentren Siegen und Hagen sind rd. 30 km bzw. 40 km (Luftlinie) entfernt.

In Attendorn leben derzeit **ca. 24.880 Einwohner**.³ In den vergangenen Jahren hat die Stadt einen geringfügigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl nahm von 24.693 Einwohnern im Jahr 2010 um rd. 190 Einwohner (rd. + 0,8 %) im Jahr 2021 zu.⁴ Die Bevölkerung verteilt sich größtenteils auf die Kernstadt Attendorn (ca. 13.520 Einwohner) sowie auf insgesamt 55 weitere Ortsteile bzw. Wohnsitze. Viele der Ortsteile weisen dabei einen dörflichen Charakter auf (36 von 55 Ortsteilen mit weniger als 100 Einwohnern). Die einwohnerstärksten Ortsteile bilden Ennest (ca. 2.210 Einwohner), Helden (ca. 1.180 Einwohner) und Neu-Listernohl (ca. 1.080 Einwohner).⁵

² vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Hansestadt Attendorn, Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, März 2018.

³ Quelle: Hansestadt Attendorn, Stand: 30.06.2021.

⁴ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW), Einwohnerzahlen der jeweiligen Jahre.

⁵ Quelle: Hansestadt Attendorn, Stand: 30.06.2021.

Die Pendlerverflechtungen der Stadt Attendorn sind durch ein positives Saldo gekennzeichnet. Die Stadt weist mit 4.264 Auspendlern und 8.377 Einpendlern einen **deutlichen Einpendlerüberschuss auf**, was die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt hervorhebt.⁶

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Attendorn an das regionale und überregionale Straßennetz wird insbesondere durch die Bundesstraßen B 55 und B 236, welche südlich und östlich des Stadtgebiets verlaufen, sichergestellt. Über die Bundesstraßen B 55 bzw. B 54 besteht in rd. 15 km südwestlicher Richtung Anschluss an die Bundesautobahn A 45 (Teilstück Olpe). Auch Anschlussstellen an die südlich gelegene Bundesautobahn A 4 sind in einem Umkreis von 20 km zu erreichen. Für die lokale Anbindung an die Nachbargemeinden sind auch die Landstraßen L 512 und L 697 von Bedeutung. An das **Schienennetz** ist die Stadt Attendorn über den Biggesee-Express (RB 92) angeschlossen, welcher nahezu stündlich fährt. Weitere Anbindungen an den ÖPNV bestehen zudem durch verschiedene Buslinien (z. B. Bus R98 oder Bus 70).

Laut Einzelhandelskonzept⁷ wurde in Attendorn ausschließlich ein zentraler Versorgungsbereich als wesentliche Einzelhandelslage definiert:

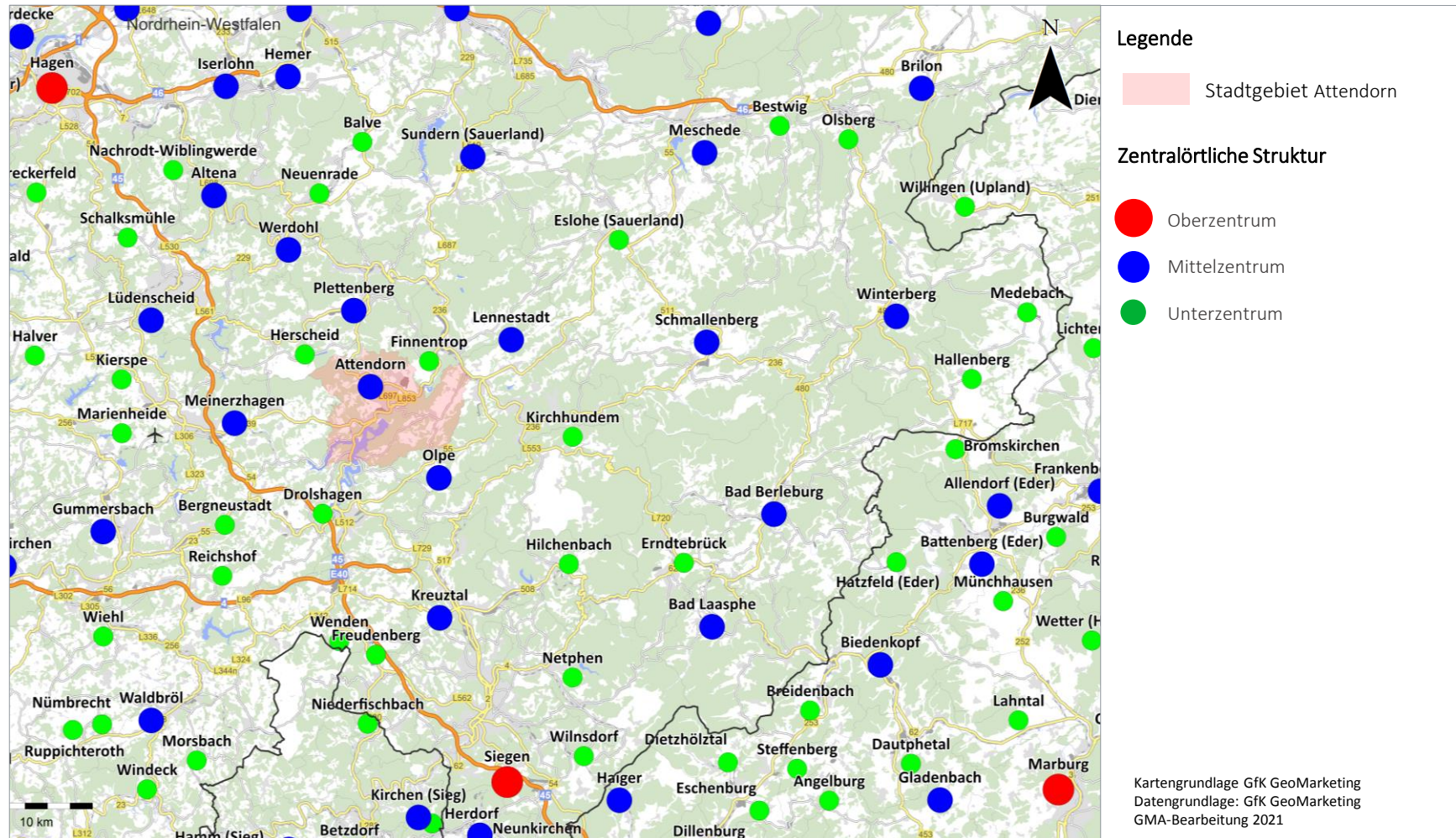
Der **zentrale Versorgungsbereich** von Attendorn umfasst im Wesentlichen die historische Stadtmitte sowie das östlich angrenzende Allee-Center. Der Hauptgeschäftsbereich entlang der Ennester, Kölner und Niederste Straße sowie der Wasserstraße weist eine Konzentration von kleinen und mittleren Einzelhandelsbetrieben, privaten Dienstleistungen und öffentlicher Infrastruktur auf. Der östliche Teil des Hauptzentrums ist durch großflächigen Einzelhandelsbesatz geprägt; hier ist vor allem auf das Allee-Center mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Elektrofachmarkt, einem Schuhfachmarkt, Bekleidungsfachgeschäften sowie einem Lebensmitteldiscounter hinzuweisen. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Attendorn⁸ beläuft sich gemäß Einzelhandelskonzept auf rd. 13.930 m². Inklusiv des Planvorhabens wird sich die Fläche auf 17.015 m² erhöhen, sodass das Vorhaben einen Anteil von rd. 18 % an der Innenstadtverkaufsfläche haben wird.

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Kennzahlen der Beschäftigungsstatistik, Stand: 30.06.2020.

⁷ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Hansestadt Attendorn, Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, März 2018.

⁸ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Hansestadt Attendorn, Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, März 2018.

Karte 1: Lage von Attendorn und zentralörtliche Struktur in der Region



3.2 Mikrostandort Bahnhofstraße / Mühlengraben

Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Teil der Innenstadt und ist dem zentralen Versorgungsbereich⁹ zugeordnet. Gegenwärtig befinden sich am Standort der Textildiscounter Kik (rd. 470 m² Verkaufsfläche) und ein Gemüseanbieter (rd. 100 m² Verkaufsfläche). Ein großer Teil des Planstandortes wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Der aktuelle Gebäudebestand soll im Zuge der Projektrealisierung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Standortumfeld wird durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt: östlich des Planstandortes befindet sich das Allee-Center mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Hier ist vor allem auf einen Rewe Vollsortimenter, einen Lidl Lebensmitteldiscounter und einen Elektrofachmarkt (Euronics XXL) hinzuweisen. Die südliche Begrenzung des Planstandortes stellen die stark frequentierte Straße „Am Zollstock“ sowie die benachbarten Bahngleise dar. Hier sind auch eine Busstation sowie der Bahnhof von Attendorn zu erwähnen, welche die Anbindung des Planstandortes an den ÖPNV gewährleisten. Die Pkw-Anbindung erfolgt über „Am Zollstock“; vom Kreisverkehr wird die direkte Anfahrt des Parkdecks ermöglicht. Das sonstige Standortumfeld wird insbesondere durch Wohnnutzungen bestimmt. In westliche Richtung treten vermehrt Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe auf.

Die fußläufige Anbindung des Planstandortes an den Hauptgeschäftsbereich von Attendorn wird durch eine Verbindungsachse entlang der „Niederste Straße“ gewährleistet. Durch die Lage des Planareals am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches und der südlichen Ausrichtung des geplanten Gebäudebestandes ist hier jedoch von keinen Sichtbeziehungen auszugehen. Der Eingangsbereich zum Planobjekt wird an der Bahnhofstraße liegen. Im Erdgeschoss ist neben der Apotheke und der Cafébar das Parkdeck vorgesehen. Von insgesamt 143 Stellplätzen (davon 9 Mitarbeiterstellplätze) sind 27 Stellplätze nicht überbaut. Der eigentliche Handelsbesatz ist im 1. Obergeschoss verortet.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn handelt es sich bei dem Planstandort um eine Entwicklungsfläche für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen. Demnach soll diese Fläche vor allem zur „Ergänzung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel“¹⁰ dienen. Laut Einzelhandelskonzept soll dabei jedoch vor allem die Anbindung an den historischen Teil des Hauptzentrums fokussiert werden.

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende künftige Umsatzerwartung eines Planobjektes.

⁹ Der westliche Teil des Plangrundstückes (Flurstück 832) liegt bisher nicht innerhalb der Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich. Auf diesem Grundstücksteil sollen lediglich Stellplätze realisiert werden, jedoch kein Gebäude. Insofern liegt der überwiegende und wesentliche Teil des Plangrundstückes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

¹⁰ ebd.

Positive Standortfaktoren:

- + Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Attendorn
- + ÖPNV-Anbindung im direkten Umfeld
- + Lage an gut frequentierter Verkehrsachse / gute Verkehrsanbindung
- + städtebaulich integrierter Standort mit Wohngebietsanschluss

Negative Standortfaktoren:

- fehlende Sichtbeziehungen zum Hauptgeschäftsbereich von Attendorn

Aus städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, dass sich der projektierte Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Attendorn befindet. Darüber hinaus handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die fußläufig an Wohnbebauungen angebunden ist.

Foto 1: **Parkplatz Am Zollstock / Bahn-**
 hofstraße



Foto 2: **kik mit Parkplatz und Ekomar-**
 Markt



Fotos: GMA

3.3 Daten zur Projektplanung

Nach Angaben des Auftraggebers ist am Planstandort die Realisierung folgender Einzelhandelsnutzungen vorgesehen:

- /// Lebensmittelvollsortimenter N.N. (ca. 1.985 m² Verkaufsfläche zzgl. ca. 55 m² Bäckerei)
- /// Drogeriemarkt Müller (ca. 1.190 m² Verkaufsfläche)
- /// Apotheke (ca. 95 m² Verkaufsfläche).

Ergänzend ist eine Cafébar geplant, die jedoch als gastronomische Nutzung einzustufen ist.

Die genannten Nutzungen werden im Rahmen des Gutachtens sortiments- und flächenbezogen sowohl im Bestand als auch für die Planung aufgeteilt. Dabei wird für den Vollsortimenter von einem Verkaufsflächenanteil für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von 85 % ausgegangen. Dieser Wert stellt eine übliche Größe für einen Lebensmittelsupermarkt in dieser Größe dar. Für den Drogeriemarkt Müller wird ein betreibertypisches Sortimentskonzept

zugrunde gelegt, der mit ca. 45 – 50 % seinen Sortimentsschwerpunkt bei Gesundheit / Körperpflege hat. Die verbleibende Fläche eines Müller-Marktes verteilt sich auf mehrere Sortimente auf (z. B. Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Kinderbekleidung, Strümpfe, Haushaltsartikel, Ton- und Bildträger / Medien).

Unter Berücksichtigung der projektierten Nutzungen sind die folgenden Hauptsortimente untersuchungsrelevant:

- /// Nahrungs- und Genussmittel
- /// Gesundheit / Körperpflege

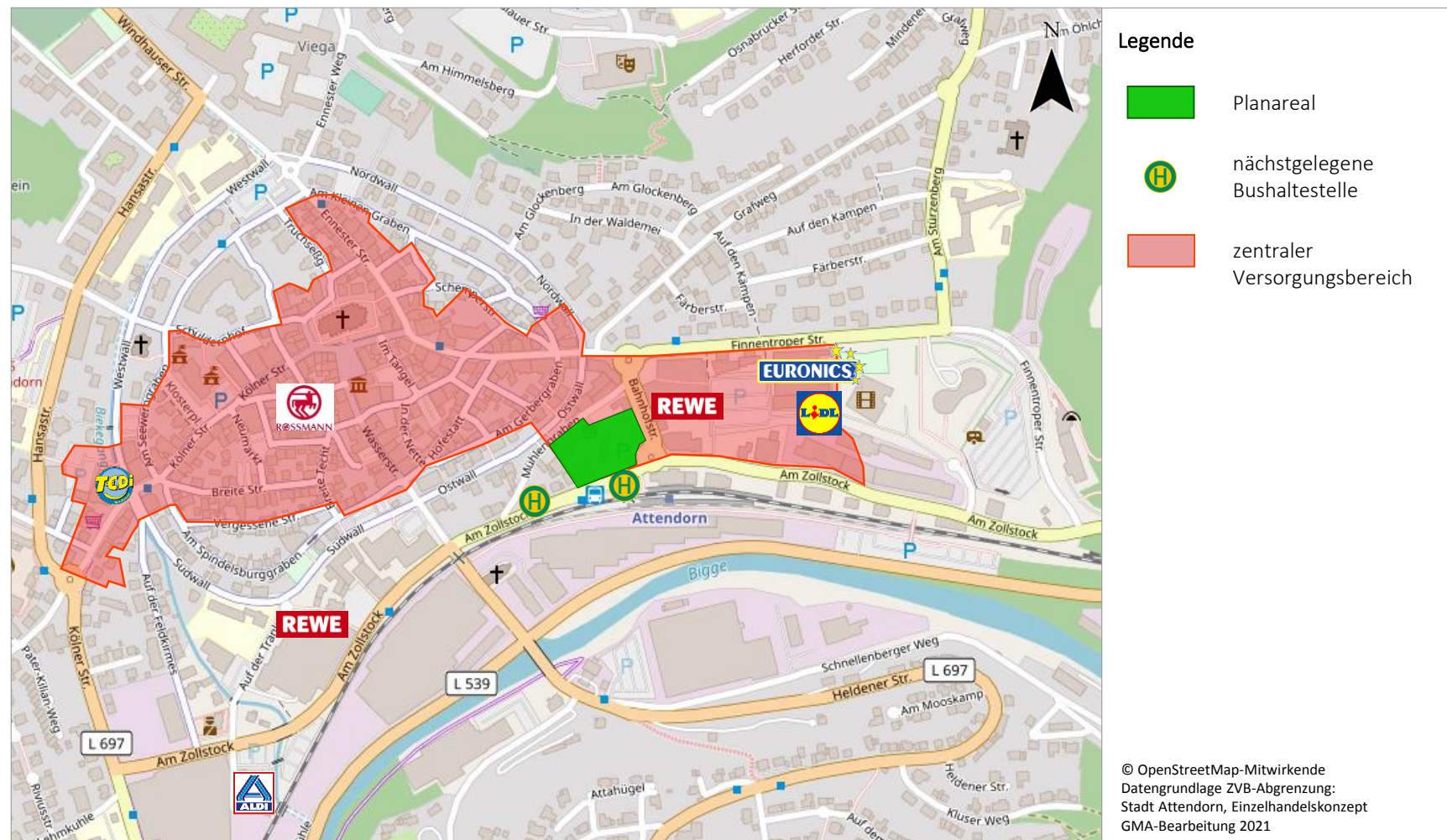
Weitere Sortimente, die als Randsortimente des Lebensmittelvollsortimenters und v. a. des Drogeriemarktes geführt werden, und vergleichsweise größere Flächenanteile in Anspruch nehmen werden, werden für Attendorn selbst untersucht und können wie folgt zusammengefasst werden:

- /// Schreib- und Spielwaren
- /// Haushaltswaren
- /// Ton- und Bildträger / Medien.

Sonstige Sortimente (z. B. Zeitschriften, Bücher Kinderbekleidung, Strümpfe) sind deutlich untergeordnet und nehmen geringe Verkaufsflächen ein, sodass diese keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel entfalten werden.

Die Planung sieht die Realisierung der Einzelhandelsnutzungen in einem Gebäudekörper vor. Alle Betriebe (Vollsortimenter, Drogerie Müller) sollen mit Ausnahme der Apotheke im 1. Obergeschoss entwickelt werden. Im Erdgeschoss ist ein Parkdeck mit 142 Stellplätzen geplant.

Karte 2: Mikrostandort Bahnhofstraße / Mühlengraben und wesentliche projektrelevante Anbieter



II. Nachfrage- und Angebotssituation

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung **folgende Einflussfaktoren** berücksichtigt:

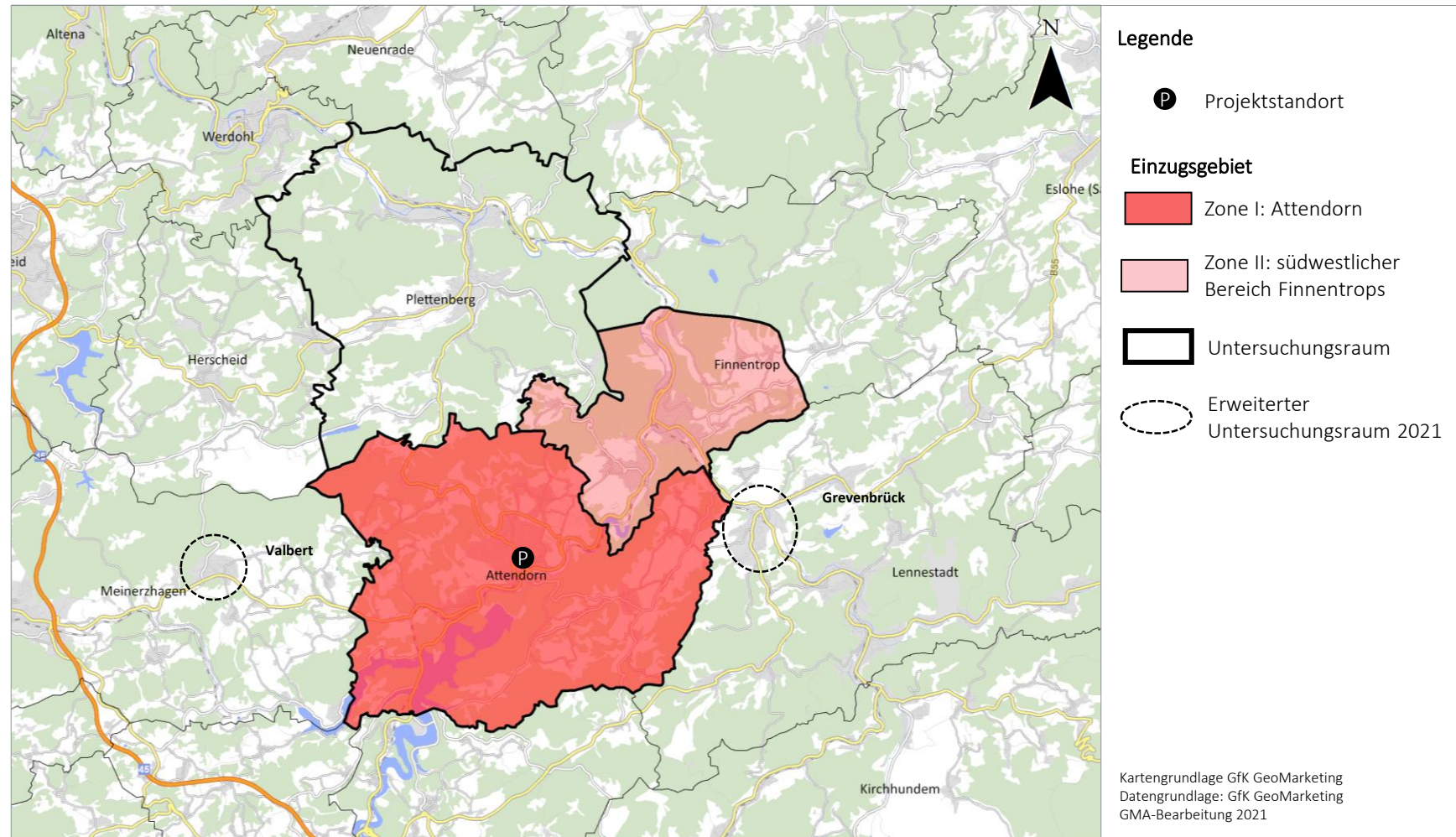
- /// Sortimentstruktur und Dimensionierung des konkreten Planvorhabens
- /// Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- /// Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, v. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Gesundheits- / Körperpflege- (v. a. Drogeriemärkte, Apotheken)
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Das Einzugsgebiet der projektierten Einzelhandelsnutzungen im Bereich Bahnhofstraße / Ecke Mühlengraben umfasst als **Zone I** die Stadt Attendorn mit derzeit rd. 24.880 Einwohnern¹¹. Als **Zone II** sind die südwestlichen Bereiche der Gemeinde Finnentrop (v.a. Ortsteile Finnentrop, Bamenohl, Heggen, Lenhausen, Ostentrop, Schönholthausen, Weringhausen) abzugrenzen, deren Einwohner aufgrund der räumlichen Nähe, der guten verkehrlichen Anbindung und der Angebotssituation auf Attendorn orientiert sind. Das nordwestliche und nordöstliche Gemeindegebiet Finnentrops wird aufgrund der räumlichen Entfernung und der für diese Teilräume bereits vorliegenden Mehrfachorientierung in den untersuchten nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. auf Plettenberg, Eslohe) nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens gezählt. In dem zum Einzugsgebiet zählenden Teilraum von Finnentrop leben rd. 12.840 Einwohner¹².

¹¹ Quelle: Hansestadt Attendorn, Stand: 30.06.2021.

¹² Quelle: GfK GeoMarketing.

Karte 3: Einzugsgebiet und Untersuchungsraum für das Planvorhaben in Attendorn



Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Angebotsausstattung im Umfeld und der verkehrlichen Anbindung nicht abzuleiten. Darüber hinaus beinhaltet das Vorhaben nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente, die nicht wesentlich in das Umland ausstrahlen. Mit Ausnahme von Finnentrop befinden sich die Umlandkommunen außerhalb von 15 Minuten Fahrzeit um den Planstandort. Die Stadt Plettenberg (Innenstadt) sowie die Stadtteile Valbert (Meinerzhagen) und Grevenbrück (Lennestadt) sind mit rd. 15 – 20 Minuten räumlich am nächsten gelegen. Herscheid, Lennestadt (sonstige Stadtteile), Olpe und Meinerzhagen (sonstige Stadtteile) sind weiter entfernt und weisen räumlich bereits andere Einkaufsorientierungen auf (z. B. Lüdenscheid, Olpe selbst), sodass kaum Wechselwirkungen zwischen dem Planvorhaben in Attendorn und dem Einzelhandel in diesen Kommunen zu erwarten ist.

Dennoch ist in gewissem Umfang auch mit Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches zu rechnen (z. B. durch Pendlerverflechtungen). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. **Streuumsätze** berücksichtigt.

Demnach stellt sich das abgegrenzte **Einzugsgebiet** wie folgt dar¹³:

Zone I:	Stadt Attendorn	ca.	24.880 Einwohner
Zone II:	Gemeinde Finnentrop	ca.	12.840 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt		ca.	37.720 Einwohner.

Insgesamt leben im abgegrenzten Einzugsgebiet derzeit **ca. 37.720 Einwohner**. Davon entfallen mehr als die Hälfte auf die Stadt Attendorn (rd. 66 %) und der Rest an die Gemeinde Finnentrop.

2. Projektrelevante Kaufkraft

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ladena-einzelhandelsrelevante¹⁴ Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung aktuell **ca. 6.370 €** pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel **ca. 2.445 €** und auf Nicht-Lebensmittel **ca. 3.925 €**.

Bei der Berechnung des Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Attendorn bei 113,5 und damit über dem Bundesdurchschnitt (Bundesdurchschnitt = 100,0).¹⁵ Im überörtlichen Einzugsgebiet ist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzuhalten (Finnentrop: 98,1).

Unter Berücksichtigung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte für die projektrelevanten Sortimente¹⁶ sowie die untersuchungsrelevanten

¹³ Quellen: Einwohnerzahl Attendorn: Hansestadt Attendorn, Stand: 30.06.2021. Einwohnerzahl Finnentrop: Finnentrop: GfK GeoMarketing.

¹⁴ Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

¹⁵ Quelle: MB Research, 2020.

¹⁶ Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraftwerte belaufen sich für Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 2.445 €, für Gesundheit / Körperpflege auf ca. 466 €, für Schreib- und Spielwaren auf ca. 151 €, für Haushaltswaren auf ca. 91 € und für Ton- und Bildträger / Medien auf ca. 168 €.

Randsortimente errechnet sich im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **projektrelevantes Kaufkraftvolumen** in Höhe von rd. **135,6 Mio. €**.

Davon entfallen auf

	Nahrungs- und Genussmittel	99,8 Mio. €
	Gesundheit / Körperpflege	19,1 Mio. €
	Schreib- und Spielwaren	6,2 Mio. €
	Haushaltswaren	3,7 Mio. €
	Ton- und Bildträger / Medien	6,8 Mio. €

Tabelle 1: Kaufkraft im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente

	Attendorn (Zone I)	Finnentrop (Zone II, Teilraum)	Einzugsgebiet gesamt
	24.880 EW	12.840 EW	37.720 EW
	Kaufkraft in Mio. €		
<i>Kaufkraftkennziffer</i>	<i>113,5</i>	<i>98,1</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	69,0	30,8	99,8
Gesundheit / Körperpflege	13,2	5,9	19,1
Schreib- und Spielwaren	4,3	1,9	6,2
Haushaltswaren	2,6	1,1	3,7
Ton- und Bildträger / Medien	4,7	2,1	6,8
Summe projektrelevante Sortimente	93,8	41,8	135,6

GMA-Berechnungen 2021 (ggf. Rundungsdifferenzen)

Für das Jahr 2025 ist für das Einzugsgebiet von einer leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung auszugehen. Die Summe des Kaufkraftvolumens der projektrelevanten Sortimente wird im Jahr 2025 rd. 132,3 Mio. € umfassen.¹⁷ Da dieser Wert jedoch nur geringfügig unterhalb des aktuellen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet liegt, ist die Entwicklung der projektrelevanten Kaufkraft in den kommenden Jahren grundsätzlich als konstant zu bewerten.

3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte im September 2021 eine **Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum**¹⁸. Zur Bewertung der möglichen absatz-

¹⁷ Quellen: Kommunalprofil Attendorn, Stand: 29.10.2020. Kommunalprofil Finnentrop, Stand: 29.10.2020. Basisjahr der Gemeindemodellrechnungen ist 2018.

¹⁸ Neben dem Einzugsgebiet, bestehend aus der Stadt Attendorn und dem südwestlichen Bereich der Gemeinde Finnentrop, wird auch das Mittelzentrum Plettenberg sowie Valbert (Meinerzhagen) und Grevenbrück (Lennestadt) mit in die Untersuchung einbezogen, um mögliche Wechselwirkungen darstellen zu können. Bei Valbert und Grevenbrück handelt es sich um die nächstgelegenen Handelsstandorte in ca. 20 min. Fahrzeitdistanz; die Stadt Plettenberg hat sich im frühzeitigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren kritisch geäußert, sodass hier eine separate Betrachtung für sinnvoll erachtet wurde.

wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens wurden die zu untersuchenden Sortimente in den einzelnen Teilräumen des Untersuchungsraums wie folgt erhoben:

/// **Stadt Attendorn:** Erhebung aller wesentlicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimenten

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte),
- Gesundheit / Körperpflege (Drogerien / Parfümerien, Apotheken).

Die Randsortimente Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren sowie Ton- und Bildträger / Medien wurden nur im zentralen Versorgungsbereich erhoben, da hier aufgrund der geringen Verkaufsflächengrößen lediglich Wirkungen in der Attendorner Innenstadt zu erwarten sind.

/// **Im übrigen Untersuchungsraum:** Erhebung der zentralen Versorgungsbereiche und wesentlicher Standortlagen, wobei hier ausschließlich die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege berücksichtigt wurden.

4. Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Derzeit wird die Angebotssituation in Attendorn bei den projektrelevanten Sortimenten von **folgenden Standorten und Anbietern** geprägt:

/// Im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches von **Attendorn** befindet sich das Allee-Center. Hier ist eine Einzelhandelsagglomeration vorhanden, die überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe umfasst, die in direktem Wettbewerb zu dem Planvorhaben stehen. Dabei ist vor allem auf den Dornseifer's Rewe Vollsortimenter, den Lidl Lebensmitteldiscounter sowie den Euronics XXL Fachmarkt hinzuweisen. Die Betriebe sind allesamt zeitgemäß und leistungsfähig aufgestellt. Die Attraktivität des Standortes wird durch die unmittelbar vorgelagerten Parkplätze erhöht. Im Hauptgeschäftsbereich von Attendorn, der v. a. auch den historischen Ortskern umfasst, sind überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstrukturen vorhanden, welche nur bedingt Überschneidungen mit den geplanten Einzelhandelsbetrieben aufweisen. Lediglich der Rossmann Drogeriemarkt in der Wasserstraße steht in direkter Konkurrenz zu dem geplanten Müller Drogeriemarkt. Südlich des zentralen Versorgungsbereiches sind im Bereich Auf der Tränke / Am Zollstock ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein Rewe-Center mit einem separaten Getränkemarkt ansässig. Im sonstigen Stadtgebiet ist darüber hinaus auf zwei Netto-Filialen und einen Penny-Markt hinzuweisen.

/// In der Gemeinde **Finnentrop** wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes drei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die alle innerhalb der Zone II des Einzugsgebietes liegen. Dabei handelt es sich um die Zentrenbereiche Finnentrop Rathaus, Finnentrop Bahnhof und Bamenohl¹⁹. Als wesentlicher Wettbewerber gegenüber den geplanten Einzelhandelsbetrieben ist zunächst die in Bamenohl ansässige Rewe-Ihr Kaufpark Filiale zu nennen. Darüber hinaus sind im zentralen Versorgungsbereich Bamenohl ein Rossmann Drogeriemarkt und ein Lidl Lebensmitteldiscounter ansässig. Die beiden anderen zentralen Versorgungsbereiche verfügen über jeweils einen we-

¹⁹ vgl. Stadt + Handel, Gemeinde Finnentrop, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Finnentrop, 2012.

sentlichen Lebensmittelmarkt (Netto, Penny), welcher jedoch überwiegend der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere dient. In Lagen außerhalb der Zentren ist im Wesentlichen auf einen kleineren Lebensmittelbetrieb im Ortsteil Heggen hinzuweisen.

- In der Stadt **Plettenberg**²⁰ wurden das Ortsteilzentrum Eiringhausen und der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt untersucht. Aufgrund des geringen Besatzes des Ortsteilzentrums liegt der Fokus im Folgenden insbesondere auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Hier ist vor allem auf die Angebotsstrukturen auf dem Mylaeus-Areal (P-Center) hinzuweisen, welche sowohl einen Hit-Markt als auch den Drogerieanbieter dm umfassen. Die Märkte weisen jeweils moderne Marktauftritte auf, verfügen über ein ausreichendes Stellplatzangebot und profitieren von der Nähe zur restlichen Innenstadt. Darüber hinaus weist die Stadt Plettenberg die zwei Sonderstandorte Breddestraße und Ziegelstraße / Grafweg auf. Beide Sonderstandorte umfassen jeweils eine Rewe – Ihr Kaufpark-Filiale und je einen Lidl Lebensmitteldiscounter. Außerdem ist im weiteren Stadtgebiet Plettenbergs auf zwei Aldi-Filialen und einen Netto Lebensmitteldiscounter hinzuweisen.
- Im Meinerzhagener Stadtteil Valbert wurde das Nahversorgungszentrum Valbert untersucht. Dieses verfügt über einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, welcher einen durchschnittlichen Marktauftritt aufweist und über ein ausreichendes Stellplatzangebot verfügt. Im restlichen Nahversorgungszentrum ist lediglich auf kleinteiligen Einzelhandelsbesatz hinzuweisen.
- In der Stadt Lennestadt wurde das Nahversorgungszentrum Grevenbrück untersucht, welches sich östlich von Attendorn befindet. Hier ist vor allem auf die Lebensmittelmärkte Aldi Nord und Rewe an der Kölner Straße hinzuweisen. Diese verfügen über einen modernen Marktauftritt und weisen ein ausreichendes Stellplatzangebot auf (geteilte Stellplatzanlage). Des Weiteren befindet sich im Nahversorgungszentrum ein Netto-Lebensmitteldiscounter in der Industriestraße, der einen durchschnittlichen Marktauftritt aufweist und über ausreichend Stellplätze verfügt. Im restlichen Nahversorgungszentrum ist auf weiteren kleinteiligen Einzelhandelsbesatz hinzuweisen.

Insgesamt sind im Untersuchungsraum derzeit rd. **38.130 m² Verkaufsfläche** in den zwei Kernsortimenten des Vorhabens vorhanden. Davon entfallen rd. 11.790 m² Verkaufsfläche auf die Stadt Attendorn, ca. 8.190 m² Verkaufsfläche auf die Gemeinde Finnentrop, ca. 16.360 m² Verkaufsfläche auf die Stadt Plettenberg, ca. 840 m² auf die den Stadtteil Valbert (Meinerzhagen) sowie ca. 3.355 m² auf den Stadtteil Grevenbrück (Lennestadt). Differenziert nach Sortimenten wurden bei Nahrungs- und Genussmitteln insgesamt ca. 33.885 m² Verkaufsfläche, bei Gesundheit / Körperpflege ca. 4.745 m² Verkaufsfläche erhoben.

²⁰ vgl. GMA, Stadt Plettenberg, Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plettenberg, 2013.

Karte 4: Hauptwettbewerber in Attendorn

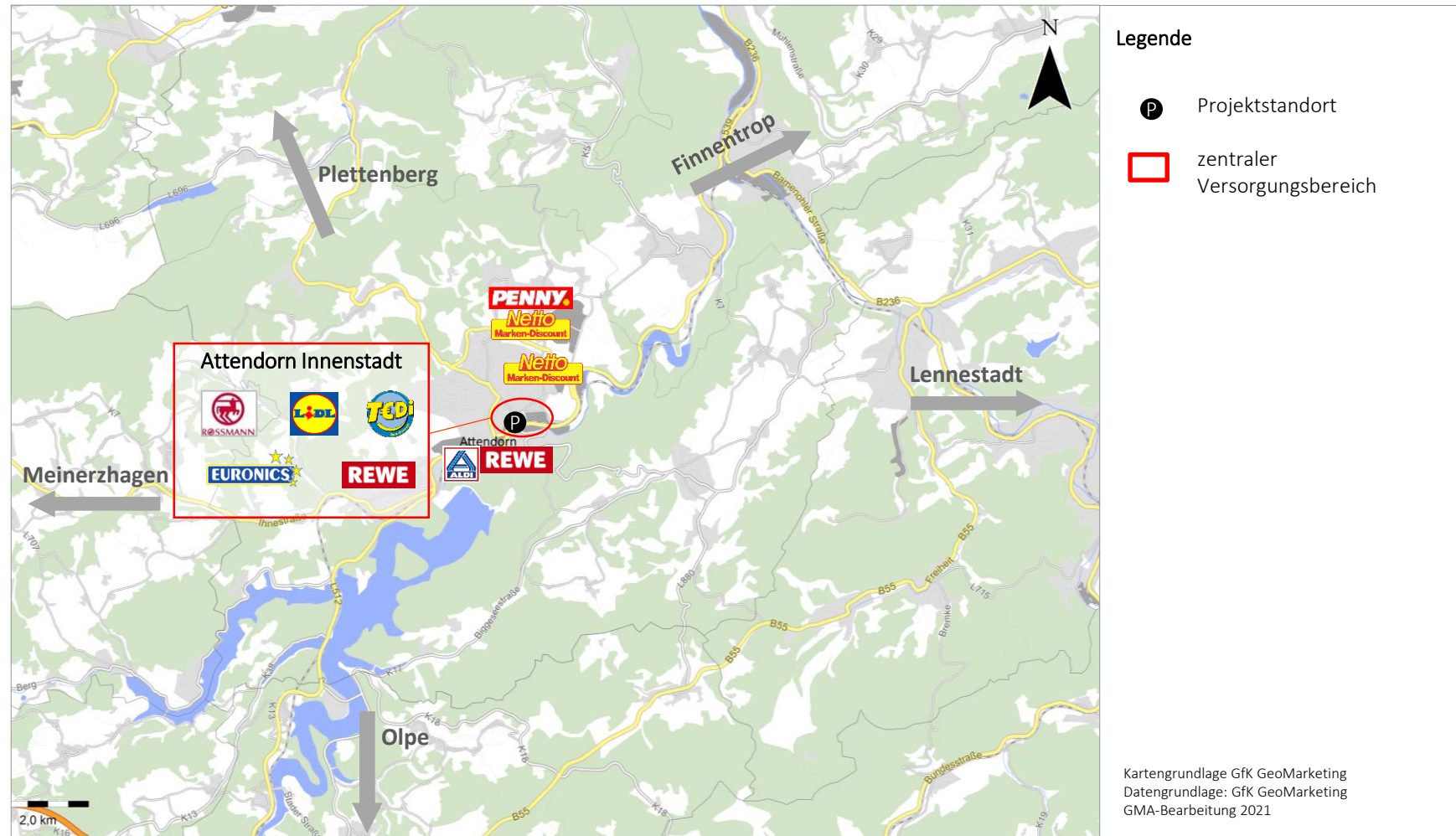


Tabelle 2: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum (Kernsortimente des Vorhabens)

	Attendorn	Finnentrop (Teilraum)	Pletten- berg	Valbert (Meinerz- hagen)	Greven- brück (Lenne- stadt)	gesamt
	Verkaufsfläche in m ² *					
Nahrungs- und Genussmittel	8.835	6.990	13.495	810	3.255	33.385
Gesundheit, Körper- pflege	1.515	960	2.140	30	100	4.745
Summe Kernsortimente	10.350	7.950	15.635	840	3.355	38.130

* Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²), bei Lebensmittelmärkten ab einer Verkaufsfläche von 2.500 m²; GMA-Erhebungen und -Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet)

Die Angebotssituation in der Stadt Attendorn im Segment Nahrungs- und Genussmittel ist als insgesamt ausbaufähig zu bewerten. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmitteldiscountern liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 350 m² je 1.000 Einwohnern. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 440 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.²¹ Bei Übertragung dieses Wertes auf Attendorn würde sich die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln um ca. 2.240 m² erhöhen. Auch die Betrachtung der Einzelhandelszentralität²² zeigt, dass mit einem Wert von ca. 59 die Lebensmittelmärkte deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielen.²³ Im Segment Gesundheit / Körperpflege ist derzeit lediglich ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie in Attendorn vorhanden; das Angebot wird durch eine Vielzahl an Apotheken ergänzt. Drogeriewaren werden darüber hinaus auch als Randsortiment der Lebensmittelmärkte geführt. Die Zentralität liegt bei ca. 82, sodass auch hier Kaufkraftabflüsse bestehen. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes ist damit potenziell möglich.

²¹ Quelle: eigene Berechnungen nach EHI, handelsdaten 2021, S. 78.

²² Die Einzelhandelszentralität stellt den im Untersuchungsraum getätigten Einzelhandelsumsatz der im Untersuchungsraum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

²³ Auch bei Berücksichtigung des sonstigen kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandels (z.B. Lebensmittelhandwerk) liegt die Zentralität gemäß Einzelhandelskonzept Attendorn (Fortschreibung 2018) lediglich bei 92, sodass die bestehenden Kaufkraftabflüsse nicht durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb kompensiert werden.

Tabelle 3: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in der Stadt Attendorn (Zone I)

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		Randsortimente*	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich	2.935	13,6	1.125	7,8	870	2,6
Sonstige Lagen	5.900	27,2	390	3,0	n.p.	n.p.
Summe	8.835	40,8	1.515	10,8	870	2,6

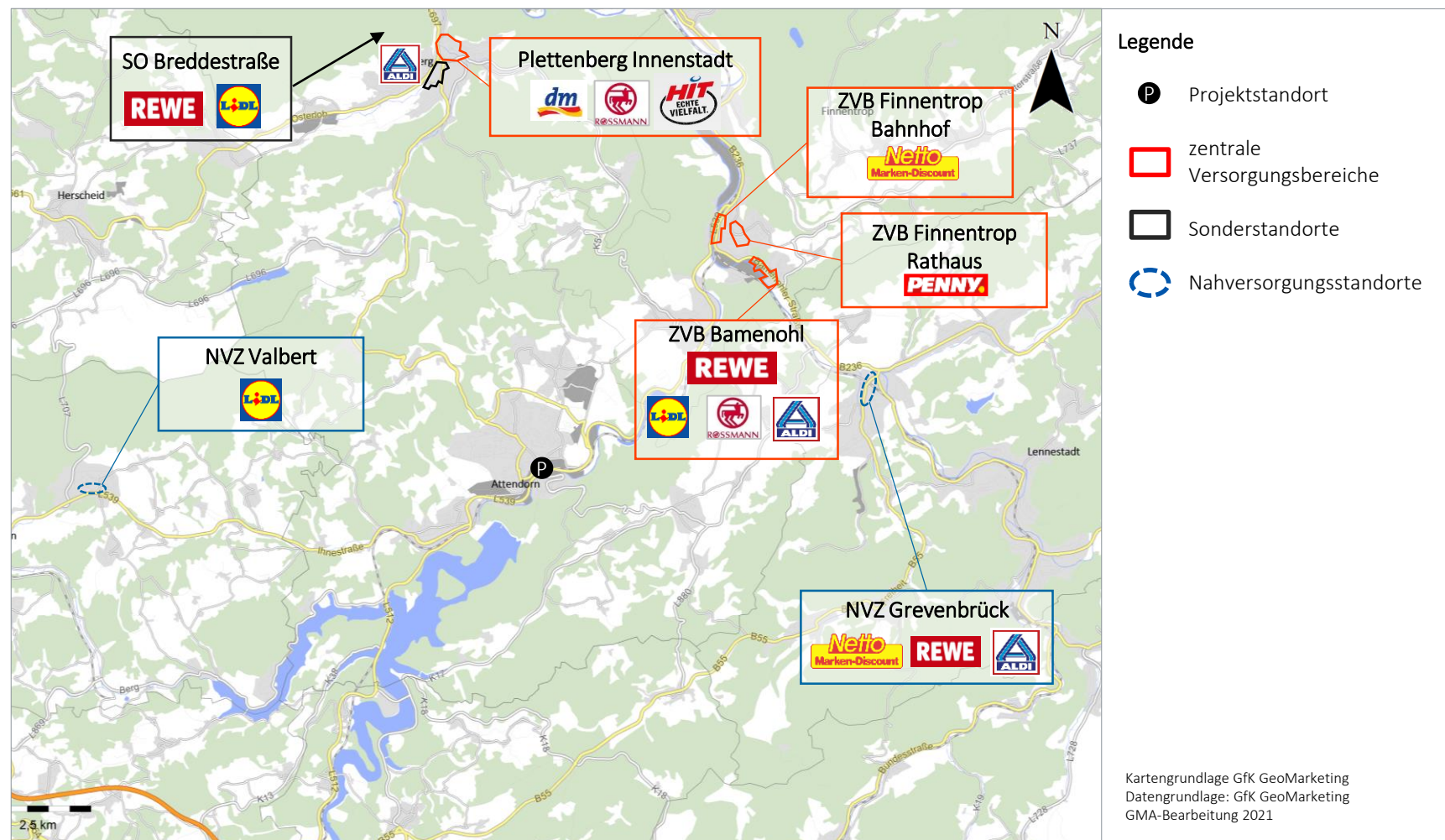
* umfasst die Sortimente Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren sowie Ton- und Bildträger / Medien. Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²), bei Lebensmittelmärkten ab einer Verkaufsfläche von 2.500 m². Die Umsätze werden sortimentsgenau aufgeteilt; GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet). n.p. = nicht geprüft.

Tabelle 4: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im weiteren Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		gesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Finnentrop (Zone II)						
Zentrale Versorgungsbereiche*	6.720	30,2	960	7,1	7.680	37,3
Sonstige Lagen	270	1,1	--	--	270	1,1
Summe Finnentrop (Teilraum)	6.990	31,3	960	7,1	7.890	38,4
Plettenberg (Untersuchungsraum)						
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2.445	10,9	2.140	7,6	4.585	18,5
Sonstige Lagen**	11.050	45,0	550	5,4	11.600	50,4
Summe Plettenberg	13.495	55,9	2.690	12,9	16.185	68,9
Meinerzhagen-Valbert (Untersuchungsraum)						
Nahversorgungszentrum Valbert	810	4,8	30	1,1	840	5,9
Lennestadt-Grevenbrück (Untersuchungsraum)						
Nahversorgungszentrum Grevenbrück	3.255	12,5	100	2,4	3.355	14,9

* beinhaltet den Zentrenbereich Finnentrop Rathaus, den Zentrenbereich Finnentrop Bahnhof und den Zentrenbereich Bamenohl; ** inkl. des Ortsteilzentrums Eiringhausen und der Sonderstandorte Breddestraße und Ziegelstraße / Grafweg
Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²), bei Lebensmittelmärkten ab einer Verkaufsfläche von 2.500 m²; Die Umsätze werden sortimentsgenau aufgeteilt; GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet)

Karte 5: Hauptwettbewerber im Umland von Attendorn



III. Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Einzelhandelsnutzungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden **zwei Berechnungsschritte** durchgeführt, die stets einem realitätsnahen worst-case-Ansatz folgen:²⁴

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen ist zunächst die **zu erwartende Umsatzleistung** des Planvorhabens zu prognostizieren. Dafür wird das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Untersuchungsobjektes mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgeht.

Insgesamt kann für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in den projektrelevanten Sortimenten von einer Umsatzleistung in Höhe von insgesamt **ca. 13,9 – 14,0 Mio. €** ausgegangen werden. Ein Großteil (rd. 8,1 – 8,2 Mio. €) entfällt dabei auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment. Rund 3,9 – 4,0 Mio. € sind der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege zuzuordnen; die restlichen 1,9 Mio. € verteilen sich auf die sonstigen Sortimente.

²⁴ Zur Einschätzung der durch die Ansiedlung des Planvorhabens ausgelösten Wirkungen wird gutachterlicherseits eine realitätsnahe worst-case-Betrachtung durchgeführt, d.h. dass bei allen Berechnungsschritten (u.a. Marktanteile, Umsatzleistungen, Umsatzumverteilungen ggü. zentralen Versorgungsbereichen) grundsätzlich der worst-case unter den gegebenen standort-, markt- und wettbewerbsseitigen Gegebenheiten angesetzt wird. Damit kann aufgezeigt werden, welche Wirkungen im „schlimmsten Fall“ eintreten können. Positive Effekte des Planvorhabens wie z.B. zu erwartende Attraktivitäts- und Frequenzsteigerungen in der Attendornener Innenstadt werden dabei im Sinne des worst-case-Ansatzes rechnerisch nicht berücksichtigt.

Tabelle 5: Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens

	Zone I (Attendorn)			Zone II (Finnentrop, Teilraum)			Streuumsatz in Mio. €	Gesamtumsatz in Mio. €
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	69,0	9 – 10	6,6	30,8	2 – 3	0,8	0,8	8,1 – 8,2
Gesundheit / Körperpflege	13,2	19 – 20	2,6	5,9	14 – 15	0,8 – 0,9	0,5	3,9 – 4,0
Schreib- und Spielwaren	4,3	15	0,6	1,9	3 – 4	< 0,1	< 0,1	0,8
Haushaltswaren	2,6	11 – 12	0,3	1,1	2	< 0,1	< 0,1	0,3 – 0,4
Ton- und Bildträger / Medien	4,7	14	0,7	2,1	1 – 2	< 0,1	< 0,1	0,7 – 0,8
Gesamt	93,8	11 – 12	10,7	41,8	4 – 5	1,7 – 1,8	1,5	13,9 – 14,0

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, gerundet)

Unter Berücksichtigung der Art und Dimensionierung des Planvorhabens sowie der festgestellten Angebots- und Nachfragesituation in Attendorn und im sonstigen Untersuchungsraum wird das Vorhaben die höchsten Marktanteile in Attendorn selbst erzielen. Mehr als $\frac{3}{4}$ des Vorhabenumsatzes stammen aus der Standortkommune. Die zur Verfügung stehende Kaufkraft wird absolut betrachtet insbesondere in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege gebunden. Aber auch die Randsortimente des Müller-Marktes werden höhere Marktanteile in Attendorn erzielen. Aus der Zone II (Teilraum Finnentrop) stammen rd. 12 – 13 % des Vorhabenumsatzes. Die Marktbedeutung der Planung ist deutlich untergeordnet, sodass lediglich der Anbieter Müller in seinem Kernsortiment Gesundheit / Körperpflege hier eine größere Marktbedeutung entfalten kann. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass Müller in der Region nicht vorhanden ist und daher eine größere räumliche Ausstrahlung zu erwarten ist. Dies zeigt sich auch bei den höheren Anteilen an Streuumsätzen, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen.

Bei der nachfolgenden Ermittlung der Umsatzumverteilungen ist der am Standort vorhandene kleinteilige Gemüseanbieter zu berücksichtigen. Dessen Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln wird im Planvorhaben aufgehen.

Somit ergibt sich ein **modellhafter Umsatzzuwachs** in den projektrelevanten Sortimenten von rd. 13,7 – 13,8 Mio. €:

Tabelle 6: Ermittlung der umverteilungsrelevanten Umsätze

	gesamt		umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €
	Planung in Mio. €	Bestand in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	8,1 – 8,2	0,2	7,9 – 8,0
Gesundheit / Körperpflege	3,9 – 4,0	0,0	3,9 – 4,0
Schreib- und Spielwaren	0,8	0,0	0,8
Haushaltswaren	0,3 – 0,4	0,0	0,3 – 0,4
Ton- und Bildträger / Medien	0,7 – 0,8	0,0	0,7 – 0,8
Summe	13,9 – 14,0	0,2	13,7 – 13,8

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, ggf. gerundet)

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur **Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen** des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden **folgende Kriterien** berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben,
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels,
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet,
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen **Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte** als Attraktivitätsfaktor und die **Distanz zum Planstandort** als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Dabei werden **positive Effekte der Planung**, wie z.B. ein zu erwartender Anstieg der Kundenfrequenz des Vorhabens, von dem auch der bestehende Innenstadteinzelhandel Attendorns profitieren kann, im Rahmen des angesetzten realitätsnahen worst-case-Ansatzes rechnerisch **nicht berücksichtigt**.

Insgesamt resultieren aus dem Planvorhaben **folgende Umsatzumverteilungen** (vgl. Tabelle 7):

Tabelle 7: Prognose der Umsatzumverteilungen

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		Randsortimente*	
	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Zentraler Versorgungsbe- reich Innenstadt	2,8 – 2,9	21	2,3 – 2,4	30	0,4	15 – 16
Sonstige Lagen	3,3 – 3,4	12	0,1 – 0,2	4	n.p.	n.p.
Summe Attendorn (Zone I)	6,1 – 6,2	15	2,4 – 2,5	22 – 23	0,4	15 – 16
Zentrale Versorgungsbe- reiche**	0,7 – 0,8	2 – 3	0,4 – 0,5	6 – 7	n.p.	n.p.
Sonstige Lagen	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.	n.p.	n.p.
Summe Finnentrop (Zone II, Teilraum)	0,7 – 0,8	2 – 3	0,4 – 0,5	6 – 7	n.p.	n.p.
Zentraler Versorgungsbe- reich Innenstadt	0,2	2	0,3	4	n.p.	n.p.
Sonstige Lagen***	0,4 – 0,5	1	0,3	5 – 6	n.p.	n.p.
Summe Plettenberg (Untersuchungsraum)	0,6 – 0,7	1 – 2	0,6	4 – 5	n.p.	n.p.
Meinerzhagen Nahversor- gungszentrum Valbert (Untersuchungsraum)	0,1 – 0,2	3 – 4	< 0,1	6 – 7	n.p.	n.p.
Lennestadt Nahversor- gungszentrum Greven- brück (Untersuchungs- raum)	0,2 – 0,3	1 – 2	0,1 – 0,2	5 – 6	n.p.	n.p.
Standorte außerhalb	< 0,1	-	0,1 – 0,2	-	n.p.	n.p.
Summe	8,1 – 8,2	-	3,9 – 4,0	-	1,9	

* umfasst Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträger / Medien; Umsatzumverteilung nur für Attendorn er-
mittelt. ** beinhaltet den Zentrenbereich Finnentrop Rathaus, den Zentrenbereich Finnentrop Bahnhof und den Zentrenbereich
Bamenohl; *** inkl. des Ortsteilzentrums Eiringhausen und der Sonderstandorte Bredestraße und Ziegelstraße / Grafweg; n. n.
= nicht nachweisbar; n.p. = nicht geprüft -- = kein Bestand bzw. keine Umverteilungswirkungen; GMA-Berechnungen 2021 (ca.-
Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich).

Mit rund 65 – 66 % (= ca. 9,0 Mio. €) wird der größte Teil des umverteilungsrelevanten Um-
satzes (rd. 13,7 – 13,8 Mio. €) innerhalb der Stadt Attendorn umverteilt. Das Vorhaben wird
sich vor dem Hintergrund der Größe und der Angebotsstrukturen damit im Schwerpunkt mit
dem bestehenden Wettbewerb in Attendorn auseinandersetzen. Der Umsatz bei Nahrungs-
und Genussmitteln wird sogar zu rd. 75 % innerhalb von Attendorn umverteilt, was insbeson-
dere auf das Vorhandensein von zwei vergleichbaren Betriebstypen zurückzuführen ist. Der
Drogeriemarkt Müller wird zu einer leicht höheren Streuung der Umverteilung im Einzugsge-
biet und darüber hinaus führen, da hier kein betriebsgleicher Anbieter existiert.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen zu erwarten:

- Innerhalb der Stadt **Attendorn** werden bei Nahrungs- und Genussmitteln insgesamt ca. 6,1 – 6,2 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ca. 2,4 – 2,5 Mio. € umverteilt. Die Umsatzumverteilung bei den Randsortimenten beläuft sich auf ca. 0,4 Mio. € bzw. 15 – 16 %. Die höchsten Umverteilungsquoten werden mit ca. 21 % bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 2,8 – 2,9 Mio. €) und ca. 30 % bei Gesundheit / Körperpflege (ca. 2,3 – 2,4 Mio. €) gegenüber dem Innenstadtzentrum Attendorn ausgelöst.
- Die Gemeinde **Finnentrop** wird mit Umverteilungsquoten von max. 3 % bei Nahrungs- und Genussmitteln (0,7 – 0,8 Mio. €) sowie rd. 6 – 7 % bei Gesundheit / Körperpflege (0,4 – 0,5 Mio. €) tangiert.
- Auf die Standorte in **Plettenberg** entfallen bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 0,6 – 0,7 Mio. € und ca. 0,6 Mio. € bei Gesundheit / Körperpflege.
- Auf den Stadtteil **Grevenbrück** in Lennestadt entfallen bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 0,2 – 0,3 Mio. € und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bei Gesundheit / Körperpflege.
- Ebenso entfallen auf den Stadtteil **Valbert** in Meinerzhagen bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 0,1 – 0,2 Mio. € und ca. < 0,1 Mio. € bei Gesundheit / Körperpflege.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen sind hinsichtlich ihrer möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

Attendorn (Zone I)

- Im zentralen Versorgungsbereich von Attendorn (**Zone I**) ist durch die Ansiedlung der projektierten Märkte eine Umsatzumverteilung im **Lebensmittelsegment** von ca. 2,8 – 2,9 Mio. € zu ermitteln, was bezogen auf die Umsatzleistung der bestehenden Betriebe einer Umverteilungsquote von rd. 21 % entspricht. Am stärksten ist hiervon der Dornseifer's Rewe-Markt und z. T. auch der Lidl Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort betroffen. Eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation ist unter Berücksichtigung der Höhe der Umverteilungen zu erwarten. Die genannten Lebensmittelmärkte in der Innenstadt profitieren jedoch von Synergieeffekten aufgrund des Standortverbundes und sind als leistungsfähig einzustufen. Die Ansiedlung eines neuen Betreibers im Lebensmittelvollsortiment, der bislang nicht in Attendorn vertreten ist, wird daher zu Wettbewerbseffekten führen, die aktuell aufgrund der Dominanz des Betreibers Rewe im Vollsortiment (Rewe in der Innenstadt und Rewe-Center „Auf der Tränke“) nicht bestehen. Zudem wird im Zuge der Projektrealisierung ein gleichwertiger Lebensmittelmarkt am Planstandort angesiedelt, sodass selbst bei einer Schließung keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwachsen würden.

Ebenfalls hohe Umsatzumverteilungen (ca. 2,3 – 2,4 Mio. €, rd. 30 %) im Innenstadtzentrum von Attendorn sind bei **Gesundheit / Körperpflege** festzustellen. Den Hauptwettbewerber zum Planvorhaben stellt hier der Rossmann Drogeriemarkt in der Wasserstraße dar. Dieser Anbieter ist als leistungsfähig einzustufen, er stellt zudem den einzigen Drogeriemarkt in der Stadt Attendorn dar. Eine Betriebsaufgabe dieses Anbieters würde keine versorgungsstrukturellen Effekte nach sich ziehen, da auch das Planvorhaben dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist und demnach ggf. auftretende Versorgungslücken schließen kann. Städtebaulich sollte jedoch eine zügige Nachbelegung des ggf. entstehenden Leerstandes fokussiert werden. Ähnlich verhält es sich

bei den **Randsortimenten** (Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträger / Medien): Hier werden kleinflächige Anbieter (z. B. Gerbe Kunterbunt Spielwaren, Papierhaus Frey, Hintermeier Schreibwaren) sowie der Euronics XXL beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird dadurch zwar nicht gestört, allerdings sollten ggf. auftretende städtebauliche Effekte in Teillagen kompensiert werden.

- Auf **sonstige Lagen** von Attendorn entfällt bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Umverteilungsquote von rd. 12 % (ca. 3,3 – 3,4 Mio. €), damit wird – absolut gesehen – die wesentliche Umsatzumverteilung außerhalb der Innenstadt erfolgen. Die Auswirkungen beziehen sich insbesondere auf das Rewe-Center an der Straße „Auf der Tränke“. Aufgrund der eigenen Leistungsfähigkeit des Anbieters²⁵ und der Nähe zum Aldi-Markt mit den dadurch bedingten Kopplungseinkäufen ist eine nachhaltige Schwächung dieses Wettbewerbers nicht zu erwarten.

Finnentrop-Teilraum (Zone II)

- In den **zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Finnentrop** wird es zu Umverteilungseffekten in Höhe von ca. 2 – 3 % bei **Nahrungs- und Genussmitteln** (rd. 0,7 – 0,8 Mio. €) kommen. Hiervon wird v. a. der Hauptwettbewerber Rewe – Ihr Kaufpark im zentralen Versorgungsbereich von Bamenohl tangiert. Da dieser Anbieter einen sehr zeitgemäßen, modernen Marktauftritt aufweist und einen Standortverbund mit einem Aldi Lebensmitteldiscounter darstellt sind infolge der Umsatzumverteilungswirkungen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu ermitteln. Der Lebensmittelanbieter kann die Umsatzverluste demnach kompensieren. Im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 0,4 – 0,5 Mio. € bzw. ca. 6 – 7 % und gehen insbesondere zu Lasten des Rossmann Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich Bamenohl. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Anbieters in unmittelbarer Nähe zu einem Lidl Lebensmitteldiscounter und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit ist nicht von einer Schließung des Drogeriemarktes auszugehen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Rossmann-Filiale um den einzigen Drogeriemarkt in Finnentrop.
- Die Umsatzumverteilungen in den **sonstigen Lagen** von Finnentrop sind aufgrund der Aufgabenstellung nicht geprüft worden.

Plettenberg

- In der **Innenstadt** von Plettenberg liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** bei ca. 0,2 Mio. € (rd. 2 %) und bei **Gesundheit / Körperpflege** bei ca. 0,3 Mio. € (4 %). Die Innenstadt von Plettenberg weist eine Reihe moderner, großflächiger Anbieter auf; nicht zuletzt ist dabei auf die Einzelhandelsagglomeration am Mylaeus-Areal hinzuweisen. Diese umfasst u. a. einen Hit und einen dm-Markt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der Umsatzumverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind in der Plettenberger Innenstadt keine betrieblichen und in der Folge auch weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.
- In den **sonstigen Lagen** in Plettenberg werden im Nahrungs- und Genussmittelsegment rd. 0,4 – 0,5 Mio. € (rd. 1 %) umverteilt. Diese verteilen sich auf mehrere Lebensmittelmärkte; demnach können Betriebsschließungen ausgeschlossen werden. Ähnlich verhält es sich im Segment Gesundheit / Körperpflege: hier können Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,3 Mio. € (ca. 5 – 6 %) prognostiziert werden. Diese tangieren ebenfalls

²⁵ Presseberichten plant das Unternehmen Dornseifer eine „Neupositionierung“ des Marktes.

mehrere Lebensmittelmärkte, die diese jedoch aufgrund ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Leistungsfähigkeit kompensieren können. Demnach sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen infolge der geplanten Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen in Attendorn zu erwarten.

Valbert

- Im Nahversorgungszentrum **Valbert** in **Meinerzhagen** liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** bei ca. 0,1 – 0,2 Mio. € (ca. 3 – 4 %) und bei **Gesundheit / Körperpflege** bei ca. < 0,1 Mio. € (ca. 6 – 7 %). Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind im Nahversorgungszentrum Valbert keine betrieblichen und in der Folge auch weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.

Grevenbrück

- Im Nahversorgungszentrum **Grevenbrück** in **Lenne** werden im Nahrungs- und Genussmittelsegment rd. 0,2 – 0,3 Mio. € (ca. 1 – 2 %) umverteilt. Diese verteilen sich auf mehrere Lebensmittelmärkte; demnach können Betriebsschließungen ausgeschlossen werden. Ähnlich verhält es sich im Segment Gesundheit / Körperpflege: hier können Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,1 – 0,2 Mio. € (ca. 5 – 6 %) prognostiziert werden. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind im Nahversorgungszentrum Grevenbrück keine betrieblichen und in der Folge auch weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.

Außerhalb des Untersuchungsraumes verteilen sich die Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Standortlagen und Betrieben (z.B. Olpe, Herscheid), sodass städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.

Die Umsatzumverteilungen bei den untersuchungsrelevanten Randsortimenten wurden lediglich für die Attendorner Innenstadt ermittelt. Die Umverteilung außerhalb verteilt sich auf mehrere Sortimente (Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträger / Medien) und mehrere Kommunen und Standortlagen, sodass ebenfalls städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass angesichts der aktuellen Standortstrukturen in den projektrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum keine nachhaltig negativen Auswirkungen im Sinne städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum werden durch das Planvorhaben insgesamt nicht nachhaltig geschwächt.

Die in der Innenstadt von Attendorn möglicherweise eintretenden Betriebsschwächungen können kompensiert werden. Attraktivitätssteigerung und Frequenzerhöhungen durch das Planvorhaben wurden im Rahmen der vorliegenden realitätsnahen worst-case-Betrachtung rechnerisch nicht berücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Ansiedlung neuer Märkte am Standort Bahnhofstraße / Mühlengraben eine Schwerpunktverschiebung der Passantenfrequenzen in den östlichen Teil des Innenstadtzentrums nicht ausgeschlossen werden kann. Die durch das Planvorhaben bewirkte Stärkung dieses Bereiches wird voraussichtlich zu Lasten anderer Teile der Innenstadt gehen. Dies ist städtebaulich abzuwägen; der

Standort ist jedoch bereits im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche ausgewiesen, so dass ein städtebauliches ‚Bekenntnis‘ für den Standort vorliegt. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt bleibt insgesamt erhalten.

5. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

Wie bereits in Kapitel I, 2. dargestellt, ist bei der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Attendorn auch die Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu bewerten. Infolgedessen sind die im LEP NRW genannten Ziele der Raumordnung als rechtsverbindliche Zielfestsetzungen zu beachten bzw. als Grundsätze zu berücksichtigen:

- Das Vorhaben steht mit **Ziel 6.5-1** in Einklang, da das Vorhaben in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Vorhaben entspricht **Ziel 6.5-2**, da sich der Planstandort innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet. Der westliche Teil des Plangrundstückes (Flurstück 832) gehört zwar bisher nicht zur Abgrenzung; auf diesem Grundstücksteil sollen jedoch lediglich Stellplätze realisiert werden. Insofern liegt der überwiegende und wesentliche Teil des Plangrundstückes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** ist anzumerken, dass infolge der geplanten Neuansiedlungen am Standort Bahnhofstraße / Mühlengraben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Die Prüfung der **Grundsätze 6.5-4 und 6.5-6** sowie des **Ziels 6.5-5** entfällt, da es sich bei den projektierten Märkten um Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt.
- Der **Grundsatz 6.5-9** sowie das **Ziel 6.5-7** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.
- Hinsichtlich des **Ziels 6.5-8** ist festzustellen, dass das Planvorhaben eine Einzelhandelsagglomeration von Märkten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten darstellt. Der projektierte Standort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, daher erfüllt das Vorhaben Ziel 6.5-8.

6. Vereinbarkeit mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Attendorn

Der Planstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Attendorn dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Der westliche Teil des Plangrundstückes (Flurstück 832) gehört zwar bisher nicht zur Abgrenzung; auf diesem Grundstücksteil sollen jedoch lediglich Stellplätze realisiert werden. Insofern liegt der überwiegende und wesentliche Teil des Plangrundstückes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich um eine explizit benannte Entwicklungsfläche, welche insbesondere der Ergänzung von großflächigem zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen sollte. Demnach entspricht das Vorhaben den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

Im Zuge dessen wurde besonders auf die Anbindung des Standortes an den historischen Teil des Hauptzentrums verwiesen. Durch die Ausrichtung der geplanten Gebäude in nördliche Richtung wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	▪ Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Attendorn ▪ Der Standort befindet sich im Bereich Bahnhofstraße / Mühlengraben ▪ Die folgenden Einzelhandelsbetriebe sind geplant: ▪ Lebensmittelvollsortimenter N.N. (ca. 1.985 m² Verkaufsfläche zzgl. ca. 55 m² Bäckerei) ▪ Drogeriemarkt Müller (ca. 1.190 m² Verkaufsfläche) ▪ Apotheke (ca. 95 m² Verkaufsfläche) ▪ Eine Cafébar ist als gastronomische Einheit im Eingangsbereich (Erdgeschoss) vorgesehen. Der Textildiscounter Kik ist kein Teil der aktuellen Planung. Neben dem Kik-Markt ist derzeit noch ein kleinteiliger Gemüseanbieter am Standort ansässig.
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ Das Einzugsgebiet umfasst die Stadt Attendorn (Zone I) sowie den südwestlichen Teilraum der Gemeinde Finnentrop (Zone II); die Stadt Plettenberg wird hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen ebenfalls betrachtet wie die angrenzenden Stadtteile Valbert in Meinerzhagen und Grevenbrück in Lennestadt (Untersuchungsraum). ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 37.720 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: 135,6 Mio. € ▪ Nahrungs- und Genussmittel: 99,8 Mio. € ▪ Gesundheit / Körperpflege: 19,1 Mio. € ▪ Schreib- und Spielwaren: 6,2 Mio. € ▪ Haushaltswaren: 3,7 Mio. € ▪ Ton- und Bildträger / Medien: 6,8 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ Umsatzleistung in den projektrelevanten Sortimenten: ▪ Nahrungs- und Genussmittel: 8,1 – 8,2 Mio. € ▪ Gesundheit / Körperpflege: 3,9 – 4,0 Mio. € ▪ Schreib- und Spielwaren: 0,8 Mio. € ▪ Haushaltswaren: 0,3 – 0,4 Mio. € ▪ Ton- und Bildträger / Medien: 0,7 – 0,8 Mio. €

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Attendorn (Zone I)	Im zentralen Versorgungsbereich von Attendorn ist durch die Ansiedlung der projektierten Märkte eine Umsatzumverteilung im Lebensmittelsegment von ca. 2,8 – 2,9 Mio. € zu erwarten. Am stärksten ist hiervon der Dornseifer's Rewe-Markt und z. T. auch der Lidl Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort betroffen. Eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation ist unter Berücksichtigung der Höhe der Umverteilungen zu erwarten. Die genannten Lebensmittelmärkte in der Innenstadt profitieren jedoch von Synergieeffekten aufgrund des Standortverbundes und sind als leistungsfähig einzustufen. Die Ansiedlung eines neuen Betreibers im Lebensmittelvollsortiment, der bislang nicht in Attendorn vertreten ist, wird daher zu Wettbewerbseffekten führen, die aktuell aufgrund der Dominanz des Betreibers Rewe im Vollsortiment (Rewe in der Innenstadt und Rewe-Center „Auf der Tränke“) nicht bestehen. Zudem wird im Zuge der Projektrealisierung ein gleichwertiger Lebensmittelmarkt am Planstandort angesiedelt, sodass selbst bei einer Schließung keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwachsen würden. Ähnlich verhält es sich auch im Segment Gesundheit / Körperpflege. Die in der Innenstadt von Attendorn möglicherweise eintretenden Betriebschwächungen können kompensiert werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Ansiedlung neuer Märkte am Standort Bahnhofstraße / Mühlengraben eine Schwerpunktverschiebung der Passantenfrequenzen in den östlichen Teil des Innenstadtzentrums nicht ausgeschlossen werden kann. Die durch das Planvorhaben bewirkte Stärkung dieses Bereiches wird voraussichtlich zu Lasten anderer Teile der Innenstadt gehen. Dies ist städtebaulich abzuwägen; der Standort ist jedoch bereits im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche ausgewiesen, sodass ein städtebauliches ‚Bekenntnis‘ für den Standort vorliegt. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt bleibt insgesamt erhalten. Auch in den sonstigen Lagen von Attendorn können weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ermittelt werden.
Finnentrop (Zone II, Teilraum)	In den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Finnentrop wird es zu Umverteilungseffekten in Höhe von ca. 2 – 3 % bei Nahrungs- und Genussmitteln kommen. Hiervon wird v. a. der Hauptwettbewerber Rewe -Ihr Kaufpark im zentralen Versorgungsbereich von Bamenohl betroffen sein. Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 0,4 – 0,5 Mio. € bzw. ca. 6 – 7 % und gehen insbesondere zu Lasten des Rossmann Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich Bamenohl. Insgesamt sind in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Finnentrop jedoch keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu prognostizieren, da sich die betroffenen Anbieter verkehrsgünstig im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bamenohl gruppieren und insgesamt als sehr leistungsfähig zu bewerten sind.

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	
	Die Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen von Finnentrop sind rechnerisch nicht nachweisbar.
Sonstiger Untersuchungsraum	In der Innenstadt von Plettenberg liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen bei Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 0,2 Mio. und bei Gesundheit und Körperpflege bei ca. 0,3 Mio. €. Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der Umsatzumverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind in der Plettenberger Innenstadt betriebliche und in der Folge städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen in Plettenberg liegen bei Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 0,4 – 0,5 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege bei ca. 0,3 Mio. € und werden nicht zu versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen. In Valbert (Meinerzhagen) liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen bei Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 0,1 – 0,2 Mio. €. Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. < 0,1 Mio. €. In Grevenbrück liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen bei Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 0,2 – 0,3 Mio. €. Im Sortiment Gesundheit / Körperpflege liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 0,1 – 0,2 Mio. €. Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der Umsatzumverteilungen sind in den beiden Nahversorgungszentren betriebliche und in der Folge städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten.
Landesplanung / Einzelhandelskonzept für die Stadt Attendorn	Die Anforderungen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) werden in Gänze erfüllt. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben auch den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Bei dem Planstandort handelt es sich demnach um eine Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde v. a. eine Anbindung des Standortes an den historischen Teil des Hauptzentrums gefordert. Durch die Ausrichtung der geplanten Gebäude in nördliche Richtung wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Attendorn und zentralörtliche Struktur in der Region	11
Karte 2:	Mikrostandort Bahnhofstraße / Mühlengraben und wesentliche projektrelevante Anbieter	15
Karte 3:	Einzugsgebiet und Untersuchungsraum für das Planvorhaben in Attendorn	17
Karte 4:	Hauptwettbewerber in Attendorn	22
Karte 5:	Hauptwettbewerber im Umland von Attendorn	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kaufkraft im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente	19
Tabelle 2:	Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum (Kernsortimente des Vorhabens)	23
Tabelle 3:	Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in der Stadt Attendorn (Zone I)	24
Tabelle 4:	Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im weiteren Untersuchungsraum	24
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens	27
Tabelle 6:	Ermittlung der umverteilungsrelevanten Umsätze	28
Tabelle 7:	Prognose der Umsatzumverteilungen	29