



Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA – Siegburger Straße 215 – 50679 Köln

ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co.
Vermögensverwaltungs-KG.
Herr Helmut Wagner
Immermannstraße 12
40210 Düsseldorf
per E-Mail: helmut.wagner@itgcom.de

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
WA/BNP-jw Tel (0) 221 – 989438- 0

E-MAIL
birgitt.wachs@gma.biz

Datum
19.03.2024

**ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME ZU DEN VERÄNDERUNGEN BEI APOTHEKEN IN DER
STADT ATTENDORN GEGENÜBER DER GMA-AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIED-
LUNG VON EINZELHANDEL IN ATTENDORN, BAHNHOFSTRASSE /
MÜHLENGRABEN (WALLCENTER) VOM 18.08.2023**

Sehr geehrter Herr Wagner,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Die ITG plant an einem innerstädtischen Standort in Attendorn die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im sog. Wallcenter. Für das Planvorhaben ist eine erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ vorgesehen. In diesem Zuge hat die GMA im August 2023 eine aktualisierte Auswirkungsanalyse vorgelegt, in welcher die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie mögliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung untersucht wurden. Da die aktuelle Planung u. a. die Ansiedlung eines Müller Drogeriemarktes mit ca. 1.120 m² Verkaufsfläche sowie einer Apotheke mit ca. 95 m² Verkaufsfläche vorsieht, wurden mitunter die Umsatzumverteilungen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege geprüft.

In der Zwischenzeit wurden die Planungen für die Errichtung eines Ärztehauses inkl. einer Apotheke mit rd. 150 m² Verkaufsfläche an der Finnentroper Straße 11 – 13 bekanntgegeben. Nach Aussagen der Stadt Attendorn ist in den nächsten Wochen mit der Erteilung der Baugenehmigung für dieses Vorhaben zu rechnen. Um Abwägungsfehler in Bezug auf die Offenlage des Bebauungsplanes für das Wallcenter zu vermeiden, erfolgt nachfolgend eine kurze gutachterliche Einschätzung zur neuen Wettbewerbssituation im Sortiment Gesundheit / Körperpflege und hier insbesondere bei Apotheken sowie deren Bedeutung hinsichtlich der Auswirkungen des Wallcenters. Zunächst wird jedoch noch kurz auf das Vorhaben an der Finnentroper Straße eingegangen.

1. Einordnung des Vorhabens an der Finnentroper Straße

Der **Vorhabenstandort** des Ärztehauses befindet sich in der Innenstadt von Attendorn im Bereich zwischen der Finnentroper Straße, Auf dem Kämpfen und der Färberstraße. Gemäß gültigem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn aus dem Jahr 2018¹ grenzt der Standort unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt an und ist somit den **sonstigen Lagen** in Attendorn zuzuordnen. Das Standortumfeld wird u. a. durch Wohnquartiere, Komplementärnutzungen (z.B. Dienstleistungen) und v. a. Einzelhandelsbetriebe (u.a. Maiworm Bekleidungsgeschäft, Euronics XXL Elektrofachmarkt, Rewe Lebensmittelvollsortimenter) geprägt. In Ergänzung zu dem Ärztehaus ist an dem Standort die Errichtung einer **Apotheke mit ca. 150 m² Verkaufsfläche** vorgesehen. Das Vorhaben ist als **Neuansiedlung** zu bewerten.

Zur Aktualisierung der Bewertung der Wettbewerbssituation im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorn ist die **zu erwartende Umsatzleistung** der an der Finnentroper Straße geplanten Apotheke zu prognostizieren. Laut Apothekenwirtschaftsbericht 2023 liegt der durchschnittliche Umsatz einer Apotheke bei **rd. 0,7 Mio. € p. a.** für rezeptfreie Arzneimittel und apothekenübliche Randsortimente. Dieser Umsatz ist auch für das Vorhaben an der Finnentroper Straße zu prognostizieren.

Da in den nächsten Wochen mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben an der Finnentroper Straße zu rechnen ist und die dort vorgesehene Apotheke somit aller Voraussicht nach vor dem Markteintritt des Wallcenters eröffnet wird, ist die Apothekenneuansiedlung an der Finnentroper Straße bei der Bewertung der Wettbewerbssituation (siehe Punkt 2) und den voraussichtlichen Auswirkungen und Kaufkraftbewegungen in Folge der geplanten Ansiedlungen im Wallcenter (siehe Punkt 3) mit zu berücksichtigen.

2. Aktualisierte Wettbewerbssituation im Sortiment Gesundheit / Körperpflege

Hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorn ist zunächst auf Kapitel IV., 1 in der Wirkungsanalyse der GMA von August 2023 zu verweisen. Demnach umfasst der projektrelevante Einzelhandelsbestand im Sortiment Gesundheit / Körperpflege einen Drogeriemarkt, eine Parfümerie sowie insgesamt sechs Apotheken (fünf davon liegen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt²) in Attendorn. Ergänzt wird das Angebot durch die Randsortimente der ansässigen Lebensmittelmärkte. Ohne die Apothekenneuansiedlung an der Finnentroper Straße beträgt die Verkaufsfläche im Sortiment Gesundheit / Körperpflege ca. 1.540 m² (davon ca. 1.150 m² Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt). Die summierte Umsatzleistung liegt schätzungsweise bei ca. 11,4 Mio. € (davon ca. 8,4 Mio. € im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt).

Unter Berücksichtigung der Apothekenneuansiedlung in der Finnentroper Straße mit einer zu erwartenden Umsatzleistung in Höhe von rd. 0,7 Mio. € (siehe Punkt 1), errechnet sich modellhaft ein **Bestandsumsatz im Sortiment Gesundheit / Körperpflege** in Höhe von **ca. 12,1 Mio. €** in Attendorn. Da die geplante Neuansiedlung an der Finnentroper Straße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, bleibt die Umsatzschätzung für die Innenstadt (ca. 8,4

¹ vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Hansestadt Attendorn, Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, März 2018.

² Mit der Apotheke Schwalbenohl am Standort Lübecker Straße befindet sich eine weitere Apotheke in der nordöstlichen Kernstadt Attendorns.

Mio. €) davon unberührt. Neben dem Vorhaben an der Finnentroper Straße sind keine weiteren Veränderungen bei der Ausstattung im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorn bekannt.

Zusammengefasst ergibt sich die in Tabelle 1 dargestellte aktualisierte Wettbewerbssituation im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorn:

Tabelle 1: Wettbewerbssituation im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorn unter Berücksichtigung der Apothekenneueansiedlung in der Finnentroper Straße

Lage	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz Bestand in Mio. €
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	1.150	8,4
Sonstige Lagen (inkl. Apothekenneueansiedlung in der Finnentroper Str.)	540	3,7
Summe Attendorn (Zone I des Einzugsgebietes)	1.690	12,1

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 2024 (ca.-Werte, gerundet)

3. Voraussichtliche Wettbewerbsswirkungen und Kaufkraftbewegungen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege unter Berücksichtigung der Apothekenneueansiedlung in der Finnentroper Straße

Bezüglich der Umsatzerwartung des Planvorhabens am Wallcenter ist auf Kapitel V., 2 in der GMA-Auswirkungsanalyse zu verweisen. Insgesamt kann für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in den projektrelevanten Sortimenten von einer Umsatzleistung in Höhe von ca. 16,0 – 16,1 Mio. € ausgegangen werden. Davon entfallen **rd. 4,2 Mio. € auf die Warengruppe Gesundheit / Körperpflege**, welche vollumfänglich umverteilungsrelevant sind (siehe Tabelle 8 auf Seite 35 in der GMA-Auswirkungsanalyse).

Mit rund **63 % (= ca. 2,6 – 2,7 Mio. €)** wird der Großteil des umverteilungsrelevanten Umsatzes im Sortiment Gesundheit / Körperpflege innerhalb der Stadt Attendorn umverteilt. Der restliche Anteil entfällt auf Wettbewerber in den Nachbarkommunen Attendorns, wie Finnentrop und Plettenberg (vgl. Tabelle 9 in Kapitel V., 3 der GMA-Auswirkungsanalyse).

Auf diese grundsätzliche Verteilung der Umsatzumverteilungen hat die Apothekenneueansiedlung an der Finnentroper Straße keinen wesentlichen Einfluss. Es werden lediglich die **Wettbewerbswirkungen innerhalb der Stadt Attendorn** tangiert, was sich in einer leichten Verschiebung der Umsatzumverteilungen in den beiden Lagen der Stadt (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, sonstige Lagen) widerspiegelt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorf unter Berücksichtigung der Apothekenneuansiedlung in der Finnentropen Straße

Lage	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	8,4	2,3 – 2,4	28
Sonstige Lagen (inkl. Apothekenneuansiedlung in der Finnentropen Str.)	3,7	0,3	8
Summe Attendorf (Zone I des Einzugsgebietes)	12,1	2,6 – 2,7	22

Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Umsätze sortimentsgenau aufgeteilt; GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, gerundet)

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen unter Berücksichtigung der Apothekenneuansiedlung in der Finnentropen Straße

Unter Berücksichtigung der neuangesiedelten Apotheke an der Finnentropen Straße sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege in Attendorf hinsichtlich ihrer möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Die Umverteilungswirkungen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** fallen mit ca. 2,3 – 2,4 Mio. € bzw. rd. 28 % marginal geringer aus, als in der GMA-Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel V., 4) dargestellt. Dies hängt mit den zu erwartenden stärkeren Wettbewerbsauseinandersetzungen der im Wallcenter geplanten Apotheke mit der neuangesiedelten Apotheke im nahegelegenen Ärztehaus an der Finnentropen Straße zusammen (siehe nachfolgender Spiegelstrich). Aufgrund der geringen Abweichungen ist eine vergleichbare Einschätzung zu den städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich mit Hinblick auf die Ausstattung mit Apotheken zu treffen (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse, Seite 40 f.).

Demnach ist weiterhin mit dem **Wegfall einer Apotheke in der Innenstadt** zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass einer der lokalen Betreiber den Standort im Wallcenter übernehmen wird. Städtebauliche Effekte in Teillagen der Innenstadt können somit zwar möglich sein. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein gegebenenfalls entstehender kleinflächiger Leerstand in der Attendorner Altstadt schnell nachbelegt werden kann. Da der Planstandort zudem ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich, also in der Attendorner Innenstadt, liegt, sind diese gegebenenfalls eintretenden Auswirkungen städtebaulich abzuwägen. Nach einem potenziellen Wegfall einer Apotheke in der Innenstadt wären weiterhin fünf Apotheken (vier Apotheken in der Altstadt und eine Apotheke im Wallcenter) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Attendorf vertreten. Hinzu kommt die neuangesiedelte Apotheke im Ärztehaus an der Finnentropen Straße in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Hinsichtlich der Angebotssituation bei Apotheken wäre die Attendorner Innenstadt und dessen unmittelbares Umfeld somit weiterhin überdurchschnittlich gut aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt blieben insgesamt erhalten.

- Auf **sonstige Lagen** von Attendorn entfällt bei Gesundheit / Körperpflege eine Umverteilungsquote von rd. 8 % (ca. 0,3 Mio. €). Diese verteilt sich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie die beiden Apotheken in sonstigen Lagen der Attendorner Kernstadt, wobei schwerpunktmäßig die perspektivisch neuangesiedelte Apotheke im nahegelegenen Ärztehaus an der Finnentropfer Straße tangiert sein dürfte. Da die Apotheke an das Ärztehaus angeschlossen werden soll und als entsprechend leistungsfähig eingestuft werden kann, wird diese etwaige Umsatzeinbußen infolge der geplanten Apothekenansiedlung im Wallcenter kompensieren können.

Zusammengefasst ergibt sich auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Apothekenneuansiedlung im Ärztehaus an der Finnentropfer Straße **keine abweichende Einschätzung** hinsichtlich der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen infolge der Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort Bahnhofstraße / Mühlengraben (Wallcenter) in Attendorn. Damit sind weiterhin keine nachhaltig negativen Auswirkungen im Sinne städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Beeinträchtigungen abzuleiten. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum werden durch das Planvorhaben insgesamt nicht nachhaltig geschwächt.

Sehr geehrter Herr Wagner, soweit unsere Einschätzung zur Verträglichkeit des Planvorhabens Wallcenter unter Berücksichtigung der vorgesehenen Apothekenneuansiedlung am Standort Finnentropfer Straße in Attendorn. Bei Fragen und zur weiteren Abstimmung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Birgitt Wachs
Dipl.-Geogr. / Geschäftsführerin



Patrick Bergmann
M. Sc. Humangeogr. / Projektleiter