Stadt + Handel

Verträglichkeitsanalyse

für die Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes in Lennestadt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

unter besonderer Berücksichtigung
des § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4 sowie
des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lennestadt

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 05. Juni 2013

Stadt + Handel

Im Auftrag:

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhalt

1 Anlass und Untersuchungsziel 2

2 Methodik 3

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen 6

3.1 Stadt Lennestadt 6

3.2 Vorhabenstandort 6

4 Markt- und Standortanalyse 8

4.1 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet 8

4.2 Angebotsanalyse 10

4.3 Nachfrageanalyse 14

5 Vorhabendaten 15

6 Prüfung der städtebaulichen/raumordnerischen Auswirkungen 19

6.1 Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lennestadt (Planquadrat Dortmund 2010) 19

6.2 Betriebliche Einordnung 21

6.3 Absatzwirtschaftliche Einordnung: Umsatzumverteilungen 21

6.3.1 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente 23

6.3.2 Nicht zentrenrelevantes Randsortiment ((Berufs-) Bekleidung/ Schuhe) 24

6.3.3 Zentren- und oder nahversorgungsrelevante Randsortimente 24

6.4 Städtebauliche Einordnung: Zentren Grevenbrück und Elspe/ Versorgungsstrukturen im Stadtteil 25

6.4.1 Auswirkungen auf die Versorgungsqualität im Stadtteil/ in Lennestadt 25

6.4.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche Elspe und Grevenbrück 27

6.4.3 Zusammenfassung der städtebaulich-funktionalen Auswirkungen 30

6.5 Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf eine möglicherweise atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO 31

6.6 Landesplanerische Einordnung: Entwurf LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel 32

7 Zusammenfassung und Empfehlung 35

1 Anlass und Untersuchungsziel

Die Raiffeisenwarengenossenschaft Attendorn beabsichtigt in Lennestadt-Grevenbrück längs der B 236 einen Raiffeisen-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.070 m² inkl. bis zu 50 m² zentrenrelevanter Randsortimentsverkaufsfläche zu entwickeln. Die Fläche ist im vorbereitenden Bauleitplan der Stadt Lennestadt (Flächennutzungsplan) als G-Fläche dargestellt.

Das Vorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit von 1.200 m² BGF/ 800 m² VKF überschreiten, d. h. dass gemäß der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben unterstellt werden. Allerdings ist im Kontext des speziellen Betriebes § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu beachten: Es stellt sich die Frage, ob es sich um ein Vorhaben handelt, welches sich gemäß §11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich seiner Art, Lage und seines Umfangs auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann oder ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen trotz der Verkaufsfläche von über 1.200 m² nicht vorliegen.

Ein wesentlicher Bewertungsschwerpunkt ist die Vorhabenkongruenz im Hinblick auf das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Lennestadt. Im Sinne der angestrebten gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Lennestadt sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten verbunden. Solche Standorte sollten nachfragegerecht angelegt sein und letztlich die Versorgung der Bevölkerung im nicht zentrenrelevanten Bedarfsbereich optimieren. Vor dem Hintergrund dieser aufgezeigten Zielstellungen werden die vorhabenbedingten städtebaulichen Chancen und Risiken anhand folgender Leitfragen erörtert:

- Bietet das Vorhaben Optimierungschancen im Hinblick auf eine nachhaltige und qualitätsvolle Versorgung im Stadtteil/ in Lennestadt?
- Bestehen Gefahren für die beiden nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Lennestadt (Nahversorgungsbereiche Elspe und Grevenbrück) oder
- sind ggf. sogar positive Effekte auf eben diese durch die Aktivierung von Kopplungseffekten/ eine Verringerung von Kaufkraftabflüssen zu erwarten?

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Einzelhandelsbestandserhebung

Für die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortimente wurde durch Stadt + Handel im August 2011 eine sortimentsspezifische Vor-Ort-Erhebung flächendeckend in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes durchgeführt. Hierbei wurden zum einen die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zugrunde gelegt, wie sie sich aus den vorliegenden Einzelhandelskonzepten für die Städte Lennestadt und Attendorn ergeben. Zum anderen wurde in den Städten Finnentrop und Kirchhundem eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche entsprechend der Gegebenheiten vor Ort vorgenommen. Für die Zentren Grevenbrück und Elspe wurde eine komplette Bestandserfassung aller Betriebe/ Verkaufsflächen im Hinblick auf eine konkrete Auswirkungsdarstellung vor Ort durchgeführt. Weiterhin wurden relevante strukturprägende Bestandsbetriebe (Garten- und Baumärkte) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche (VKF), differenziert nach innen und außen liegender VKF, sowie die sortimentsspezifischen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen werden detailliert erfasst.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf die Erhebung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Betriebsbegehung und die sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist dabei notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IBH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2011 für die relevanten Kommunen und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen sind ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesen wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsstrukturen in Lennestadt sowie in den Umlandkommunen zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, welches anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt wurde. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren" inkl. städtebaulichen worst case Annahmen wird ein hinreichender Abwägungsspielraum aufgezeigt.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- aktuelle Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten (inkl. städtebaulichem worst case), darunter auch betreiberunabhängige Spannweiten;
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Einzugsgebiet.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz (‚Systemähnlichkeit') der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – unter Berücksichtigung der Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Lennestadt

Die Stadt Lennestadt im Landkreis Olpe ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist das westlich gelegene Attendorn (rd. 11 km). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Siegen im Süden (rd. 26 km) sowie Hagen im Nordwesten (rd. 50 km). Nach Norden grenzt das Stadtgebiet von Lennestadt an Finnentrop und Elspe, im Westen an die Stadt Attendorn, im Süden an die Gemeinde Kirchhundem und im Osten an die Stadt Schmallenberg.

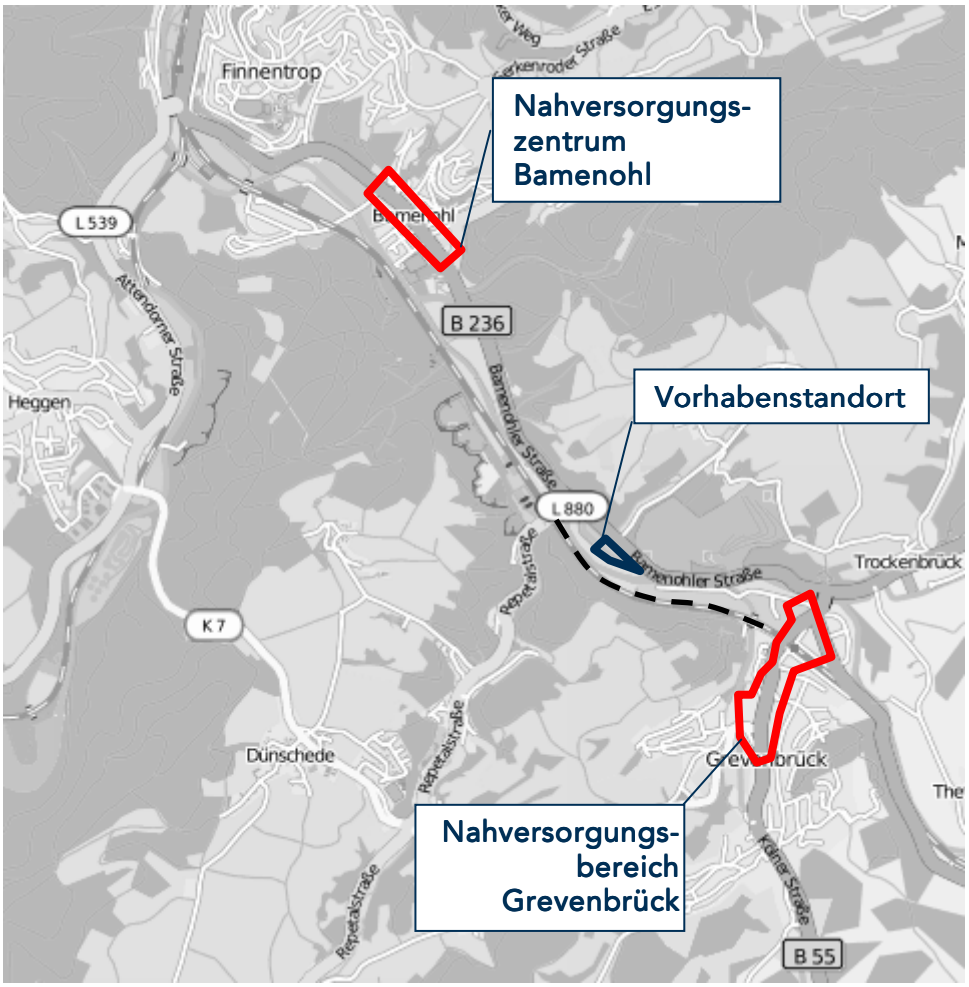
Zur Stadt Lennestadt gehören 43 Stadt- und Ortsteile. Siedlungsräumliche Schwerpunkte befinden sich in den Ortschaften Altenhundem, Grevenbrück, Meggen und Elspe.

3.2 Vorhabenstandort

In Lennestadt ist die Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes geplant. Der Vorhabenstandort, an der B 236/ Neukamp, liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet Lennestadts, im Ortsteil Grevenbrück. Er ist städtebaulich nicht integriert und wird vom eigentlichen Siedlungsgebiet durch die Lenne sowie der in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden Bahntrasse, auf der regelmäßig Verbindungen zwischen Siegen und Essen verkehren, abgetrennt. Südlich der Bahnlinie schließt ein Gewerbegebiet an, allerdings gibt es keine direkte Verbindung, die die Barrieren des Flusses und der Gleise überwindet, sodass ein Anbindung über die B 236 und B 55 erfolgen muss. In der unmittelbaren Umgebung des weitgehend solitären Standorts befinden sich nur wenige weitere Nutzungen.

Die entlang des Standorts verlaufende B 236 bietet eine direkte Verbindung zum Nahversorgungsbereich Grevenbrück sowie nach Finnentrop, hier insbesondere zu dem südlich gelegenen Ortsteil Bamenohl und dessen Nahversorgungszentrum. Diese liegen jeweils 2 bis 2,5 km vom Standort entfernt und sind innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen. Bis zu den nächst größeren zentralen Versorgungsbereichen, der Innenstadt von Attendorn bzw. der Innenstadt in Lennestadt, müssen größere Distanzen überwunden werden. Das Zentrum von Attendorn liegt rd. 13 km sowie das Zentrum Lennestadts rd. 10 km entfernt.

Abbildung 1: Vorhabenstandort Raiffeisen-Markt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraumes aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet

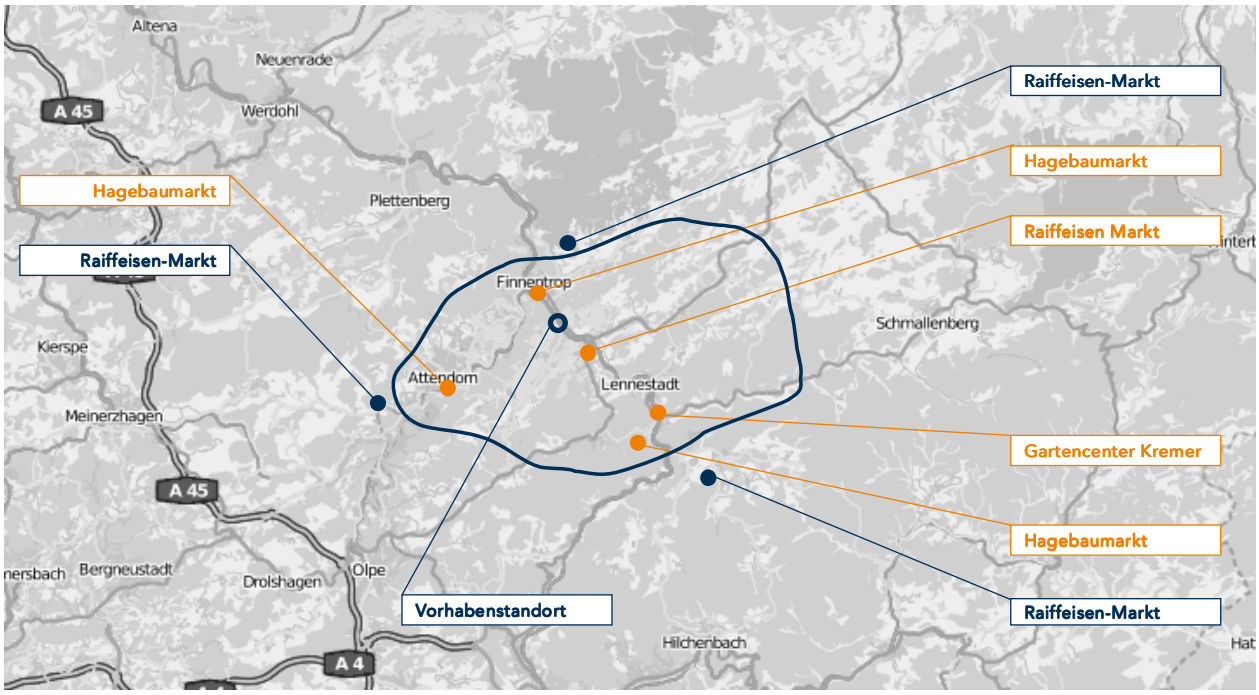
Das perspektivische Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens wird durch die verkehrliche Erreichbarkeit, den Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. durch die Standorte systemgleicher Wettbewerber begrenzt.

Das Einzugsgebiet dehnt sich wettbewerbsbedingt vor allem nach Osten aus. Es schließt die Stadt Lennestadt sowie Teilbereiche der Städte Attendorn, Finnentrop und Kirchhundem mit ein. Begrenzt wird das Einzugsgebiet durch Anbieter des gleichen Betriebstyps (Raiffeisen-Markt) in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung.

I. d. R. wird der Untersuchungsraum weiter als das Einzugsgebiet des Vorhabens gefasst, um Überschneidungen von Einzugsgebieten systemgleicher Wettbewerber mit Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigen zu können. In der vorliegenden Untersuchung wird dieser Tatsache durch die entsprechende Anpassung der sog. Streuumsätze (vgl. Kapitel 5) Rechnung getragen.

Die nachfolgende Darstellung stellt das Einzugsgebiet sowie den Bestand der strukturprägenden Wettbewerber (d. h. Garten- und Baumärkte) dar.

Abbildung 2: Strukturprägende Wettbewerber, Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Ausgehend von der oben dargestellten Abgrenzung werden folgende zentrale Versorgungsbereiche sowie die prägenden Wettbewerbsstrukturen in der folgenden Analyse berücksichtigt:

- Lennestadt: Innenstadt (Altenhundem)
- Lennestadt: Nahversorgungsbereich Grevenbrück
- Lennestadt: Nahversorgungsbereich Elspe
- Lennestadt: Nahversorgungsbereich Meggen
- Attendorn: Hauptzentrum Innenstadt
- Finnentrop: Nahversorgungszentrum Bamenohl
- Kirchhundem: Ortszentrum

4.2 Angebotsanalyse

Nachfolgend wird der Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen sowie bezogen auf die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in den sonstigen Lagen für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche, welche in der weiteren Analyse vertiefend betrachtet werden, aufgezeigt.

Tabelle 1: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in m²)* I

Kommune	Gartencenterspezifisches Kernsortiment	Baumarktspezifisches Kernsortiment	Tiere, Tiernahrung und Zooartikel
Lennestadt – Innenstadt	3.600	-	400
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Grevenbrück	150	200	250
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Elspe	-	-	< 50
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Meggen	-	-	< 50
Lennestadt – sonstige Lagen	1.800	3.350	-
Attendorn – Innenstadt	-	-	50
Attendorn – sonstige Lagen	1.200	2.050	-
Finnentrop – Nahversorgungszentrum Bamenohl	-	-	< 50
Finnentrop – sonstige Lagen***	1.250	2.500	-
Kirchhundem - Ortszentrum	-	-	< 50
Gesamt**	**7.950**	**8.100**	**750**

Quelle: Stadt + Handel 2011;
* auf 50 m² gerundet;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;
*** Erklärung für Abweichungen zum derzeit in der Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzept für Finnentrop: Verkaufsflächenangaben hier bezogen auf strukturprägende Anbieter innerhalb des Teils der Gemeinde Finnentrop, welcher innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes liegt.

Tabelle 2: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in m²)* II

Kommune	(Berufs-) Bekleidung/ Schuhe	Spielwaren
Lennestadt – Innenstadt	-	300
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Grevenbrück	-	50
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Elspe	-	50
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Meggen	-	< 50
Lennestadt – sonstige Lagen	< 50	50
Attendorn – Innenstadt	< 50	250
Attendorn – sonstige Lagen	-	< 50
Finnentrop – Nahversorgungszentrum Bamenohl	-	50
Finnentrop – sonstige Lagen	-	50
Kirchhundem - Ortszentrum	-	-
Gesamt**	**< 50**	**750**

Quelle: Stadt + Handel 2011;
* auf 50 m² gerundet;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 3: Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)* I

Kommune	Gartencenterspezifisches Kernsortiment	Baumarktspezifisches Kernsortiment	Tiere, Tiernahrung und Zooartikel
Lennestadt – Innenstadt	3,4	-	0,8
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Grevenbrück	0,1	0,2	0,2
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Elspe	-	-	< 0,1
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Meggen	-	-	< 0,1
Lennestadt – sonstige Lagen	1,8	3,2	-
Attendorn – Innenstadt	-	-	0,1
Attendorn – sonstige Lagen	1,5	2,6	-
Finnentrop – Nahversorgungszentrum Bamenohl	-	-	0,1
Finnentrop – sonstige Lagen	1,0	3,2	-
Kirchhundem - Ortszentrum	-	-	< 0,1
Gesamt**	**7,8**	**9,2**	**1,2**

Quelle: Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 4: Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)* II

Kommune	(Berufs-) Bekleidung/ Schuhe	Spielwaren
Lennestadt – Innenstadt	-	0,8
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Grevenbrück	-	0,1
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Elspe	-	0,1
Lennestadt – Nahversorgungsbereich Meggen	-	< 0,1
Lennestadt – sonstige Lagen	< 0,1	< 0,1
Attendorn – Innenstadt	< 0,1	0,7
Attendorn – sonstige Lagen	-	0,1
Finnentrop – Nahversorgungszentrum Bamenohl	-	0,1
Finnentrop – sonstige Lagen	-	0,1
Kirchhundem - Ortszentrum	-	-
Gesamt**	**< 0,1**	**1,9**

Quelle: Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;
* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Das Sortiment (Berufs-) Bekleidung/ Schuhe wird in der Lennestädter Sortimentsliste nicht gesondert aufgeführt, so dass es ohne eine weitere differenzierte Bewertung dem Sortiment Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe zuzuordnen und damit als zentrenrelevant zu bewerten wäre. Nach einer erfolgten Vorabstimmung mit der Stadt Lennestadt wird das genannte Sortiment allerdings aufgrund der klaren Abgrenzbarkeit und der nicht vorhandenen Zentrenprägung als nicht zentrenrelevant bewertet. Zudem werde ein direkter Zusammenhang mit der betrieblichen Ausrichtung eines Raiffeisen-Marktes auf Endkunden aus dem landwirtschaftlichen Bereich gesehen.

Die Bestandsanalyse unterstreicht die Annahme, dass das Sortiment innerhalb der analysierten zentralen Versorgungsbereiche nahezu nicht verortet ist. Wie die Bestandserhebung im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens ergeben hat, wird dieses Sortiment derzeit nicht bzw. nur sehr untergeordnet angeboten (deutlich weniger als 50 m² VKF). Eine sich aus der Bestandssituation ergebene einzelhandelsspezifische Innenstadtprägung lässt sich wie oben dargestellt ausschließen. Dies verdeutlicht, dass dieses Sortiment in der wirtschaftlichen Realität ein abgrenzbares ‚Spezialsortiment' innerhalb der Sortimentsgruppe Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe darstellt. Das Sortiment wird demnach folgend als nicht zentrenrelevant eingestuft.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umlandkommunen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung im Einzugsgebiet und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Lennestadt weist eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 97,7 (vgl. IBH 2011) auf, d. h. sie liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Die direkt angrenzenden Nachbarkommunen (ausgenommen das Mittelzentrum Attendorn im Osten von Lennestadt) sind als Grundzentren klassifiziert, für die die Stadt Lennestadt eine gewisse Versorgungsfunktion übernimmt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten dar.

Tabelle 5: Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)

Kommune	Pflanzen/ Gartenbedarf	Baumarktsortiment i. e. S.	Blumen, zoologischer Bedarf
Lennestadt	2,1	12,4	2,8
Teilbereich Attendorn	1,6	9,1	2,1
Teilbereich Finnentrop	0,9	5,0	1,1
Teilbereich Kirchhundem	0,3	1,6	0,3
Gesamt*	**4,9**	**28,1**	**6,3**
	Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren	**Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente**	
Lennestadt	15,1	3,0	
Teilbereich Attendorn	11,8	2,3	
Teilbereich Finnentrop	6,2	1,2	
Teilbereich Kirchhundem	1,9	0,4	
Gesamt*	**35,0**	**6,9**	

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme sind rundungsbedingt.

5 Vorhabendaten

In Lennestadt steht die Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes in Lennestadt-Grevenbrück mit einer Verkaufsfläche von 2.070 m² in Rede. Neben den gemäß *Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente* (vgl. Planquadrat Dortmund 2010) als nicht zentrenrelevant eingestuften Kernsortimenten, ist auch in geringem Umfang die Ansiedlung von zentrenrelevanten Randsortimenten geplant.

Das Flächenprogramm für den in Rede stehenden Raiffeisen-Marktes stellt sich wie folgt dar (s. folgende Tabelle):

Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung

Sortimente (gem. Lennestädter Liste, vgl. Planquadrat Dortmund 2010: S. 97)	umfasst insb. folgende Einzelsortimente	VKF Bestand	
		in m²	in % der Gesamtverkaufsfläche
Gartencenterspezifisches Kernsortiment	Garteneinrichtungen und –geräte, Bodenbearbeitungs- und Scheidgeräte, Keramik[1] Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel[2]	1.140	55
Baumarktspezifisches Kernsortiment	Werkzeuge, Maschinen, Baugeräte, Eisenwaren, elektrische Geräte, elektrotechnische Erzeugnisse, Kaminöfen[3] Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigteilbauten, Baustoffe[4] Farben, Lacke, Tapeten[5]	605	29
Tiere, Tiernahrung und Zooartikel	Tiere, Tiernahrung, Ergänzungsfuttermittel, Tierpflegeartikel, Tröge und Tränken, Stallhygieneartikel, Ställe/ Transportboxen	150	7
(Berufs-)Bekleidung/ Schuhe	-	125	6
gesamt nicht zentrenrelevante Sortimente	-	**1.890**	**98**
Nahrungs- und Genussmittel	-	20	1
Spielwaren	-	30	1
gesamt zentrenrelevante Sortimente	-	**50**	**2**
Gesamt*	-	**2.070**	**100**

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

---

1 Fertigteilbauten aus Holz, Metall und Kunststoff (u. a. Gerätehäuser, Gewächshäuser etc.), Grillgeräte, Gartenkamine, Spielgeräte für den Garten, Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten sowie Land- und Forstwirtschaft, Blumenübertöpfe, Gartenkeramik

2 Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölz, Samen, Zwiebeln, Knollen, Saatgut, Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzenschutzmittel

3 Werkzeuge, Maschinen (u. a. Holzbe- und –verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen), Baugeräte, Eisenwaren (u. a. Drahtseile, Beschläge, Leitern, Behälter, Eisenkurzwaren, Gerüste), elektrische Geräte für Gewerbe, elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und –einrichtungen, elektrotechnische Erzeugnisse, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren, Schweißzubehör, Kaminöfen und Zubehör

4 Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoffe (u. a. Weidezaunartikel, Stalleinrichtungen), Zuschnitt, Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz, Bauplatten, mineralische Isolierstoffe, Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Fertigteilbauelemente und -bauten, Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren, Planen, Folien aus Kunststoffe, Bautenschutzmittel (u. a. Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder), Markisen

5 Anstrichfarben, Lacke und Lackfarbe, sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten, Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel, Tapeten

Durch die Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Lennestadt und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Lennestadt und im Untersuchungsraum;
- gute Verkehrslage und Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der B 236;
- durchaus ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld in den Umlandkommunen (v. a. in den Mittelzentren der Region).

Für das Ansiedlungsvorhaben ergeben sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der Angaben des Vorhabenträgers die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsätze in Spannweiten (moderate und worst case):

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Ansiedlungsvorhabens (2.070 m²)

Sortimente	VKF in m²	Flächenproduktivität in Euro/ m² VKF**	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Gartencenterspezifisches Kernsortiment	1.140	700 - 900	0,8 – 1,0
Baumarktspezifisches Kernsortiment	605	900 – 1.100	0,5 – 0,7
Tiere, Tiernahrung und Zooartikel	150	900 – 1.100	0,1 – 0,2
(Berufs-)Bekleidung/ Schuhe	125	2.000 – 2.500	~ 0,3
Nahrungs- und Genussmittel	20	3.500 – 4.000	< 0,1
Spielwaren	30	2.000 – 2.500	< 0,1
Gesamt*	**2.070**	**900 – 1.100**	**1,8 – 2,3**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt; ** gerundet auf 100.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Einzugsgebietes wird ein umverteilungsneutraler Umsatzanteil i. H. von 40 % für die wesentlichen Kernsortimente und von 20 % für die weiteren Sortimente des Ansiedlungsvorhabens angenommen, welcher außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt wird. Diese Differenzierung resultiert aus der vorhandenen Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Lennestadt sowie im Einzugsgebiet. Der im Einzugsgebiet umverteilungsneutrale Umsatzanteil in den Kernsortimenten entfällt insbesondere auf die in Kirchhundem, Finnentrop und Attendorn liegenden Raiffeisen-Märkte in unmittelbarer Umgebung des dargestellten Einzugsgebietes.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilungs-neutraler Anteil		Umverteilungsrele-vanter Umsatz für Bestandstrukturen in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Gartencenterspezifische Kernsortiment	0,8 – 1,0	40	0,3 – 0,4	0,5 – 0,6
Baumarktspezifisches Kern-sortiment	0,5 – 0,7	40	0,2 – 0,3	0,3 – 0,4
Tiere, Tiernahrung und Zoo-artikel	0,1 – 0,2	40	< 0,1	~ 0,1
(Berufs-)Bekleidung/ Schuhe	~ 0,3	20	< 0,1	0,2 – 0,3
Nahrungs- und Genussmittel	< 0,1	20	< 0,1	< 0,1
Spielwaren	< 0,1	20	< 0,1	< 0,1
Gesamt*	**1,8 – 2,3**	-	0,7 – 0,8	1,2 – 1,5

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6 Prüfung der städtebaulichen/raumordnerischen Auswirkungen

Mit der geplanten Verkaufsfläche von 2.070 m² überschreitet der Betrieb die Grenze der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Dieser besagt, dass bei Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche negative Auswirkungen auf z. B. Verkehr, Infrastruktur, Umwelt und die Versorgung der Bevölkerung zu vermuten sind. Derartige Betriebe sind demnach i. d. R. nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Eine abweichende Beurteilung lässt § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zu, „[…] wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen […] bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen".

Bei Vorliegen einer entsprechenden ‚atypischen Fallgestaltung' kann von der Vermutungsregel abgesehen werden, dass negative Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb entstehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebes.

Der Einzelhandelserlass NRW konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben und gibt in 2.7.2 Anhaltspunkte, wann für einen Einzelhandelsbetrieb wegen einer atypischen Fallgestaltung die Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 nicht gilt:

„Eine vom Antragsteller nachzuweisende atypische Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz BauNVO widerlegt, liegt somit nur vor, wenn aufgrund **betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation** der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Vermutung erfasst werden sollten.

Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind insbesondere gegeben:

- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008: S. 17 ff).

Im Folgenden wird die konkrete Fallprüfung der in Rede stehenden Ansiedlung eines Raiffeisen-Marktes in Lennestadt hinsichtlich einer atypischen Fallgestaltung dargestellt.

6.1 Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lennestadt (Planquadrat Dortmund 2010)

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lennestadt (Planquadrat Dortmund 2010) erfolgt eine Abgrenzung zentraler Einzelhandelsstandorte: die Innenstadt Lennestadt sowie die Nahversorgungsbereiche Grevenbrück, Elspe und Meggen.

„Das Zentrum Lennestadts soll auch in Zukunft weiter entwickelt werden und soweit wie möglich einen Ausbau erfahren. Zugleich soll die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung das gegenwärtig noch gegebene Gleichgewicht zwischen der räumlichen Verteilung der Kaufkraft (bzw. der Haushalte) und den Einkaufsgelegenheiten erhalten.

Das Einzelhandelssystem in Lennestadt ist zweistufig. Auf der einer Seite mit einer konzentrierten Nahversorgung in den Standorten Elspe, Grevenbrück und Meggen. Auf der anderen Seite mit dem zentralen Standort Altenhundem insbesondere für das a-periodische mittelzentrale Sortiment" (Planquadrat Dortmund 2010: S. 96).

Zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurde die *Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente* (vgl. Planquadrat Dortmund 2010) aufgestellt.

Für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Lennestadt wird Folgendes festgehalten:

„Diese Sortimente müssen nicht zwingend in der Innenstadt oder einem Nahversorgungsbereich angeboten werden. Solitäre Standorte in einem Sondergebiet sind mit der Stadtentwicklung (unter sonst gleichen Bedingungen) verträgliche Standorte.

In zwei Fällen wurde zur eindeutigen Beschreibung der Sortimente eine Differenzierung vorgenommen. Dies betrifft das baumarktsspezifische und gartencenterspezifische Kernsortiment. […]

Eine Nebenbedingung für diese Sortimente ergibt sich aus dem besonderen Umstand, dass die Anbieter zusätzliche Sortimente anbieten – quasi aus marketingtechnischen Gründen – die als innenstadtrelevant gelten. Baumärkte bieten neben ihrem klassischen Sortiment, wie zum Beispiel Badeinrichtungen, vielfach auch die zugehörigen Textilien an. Angeboten werden Badetücher, Bademäntel und weitere Froteewaren, bis zum Waschlappen. Ähnlich werden in Möbelhäusern Tischwäsche, Bettwäsche, aber auch Tafelgeschirr, Besteck oder als Aktionswaren Kameras oder Unterhaltungselektronik präsentiert. Dieses Angebot bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und bindet erkennbar Kaufkraft, die der Innenstadt als Umsatz und in der Folge als Investitionsmittel fehlt. Gleichzeitig löst dieses Nebensortiment den wichtigen Kopplungsprozess zwischen den Sortimenten in der Innenstadt auf bzw. versucht, ihn auf den eigenen Betrieb zu konzentrieren. **Das Nebensortiment der nichtzentrenrelevante Sortimentsangebote muss angesichts dieser Auswirkungen und besonders der Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Lennestadt auf 5 Prozent der Gesamtfläche bzw. max. 1.000 m² beschränkt werden**" (Planquadrat Dortmund 2010: S. 98 f).

Bewertung:

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lennestadt (Planquadrat Dortmund 2010) werden erfüllt. Hinsichtlich der Lage des Vorhabens werden im Einzelhandelskonzept keine konkreten Vorgaben formuliert. Bezüglich der Vorgaben zu zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist festzuhalten, dass rd. 2 % der Gesamtverkaufs-

fläche auf entsprechende Sortimente entfallen. Die einzelnen zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente verfügen dabei über deutlich untergeordnete VKF-Anteile von jeweils max. 1 % (20 – 30 m² Verkaufsfläche). Insofern verdeutlicht auch die Gegenüberstellung der vorgesehenen Randsortimentsverkaufsfläche im Sortimentsbereich Spielwaren (rd. 30 m²) mit den Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in Lennestadt (rd. 350 m²) eine sehr moderate Verkaufsflächenerweiterung in nicht integrierter Lage. Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel steht die geplante Verkaufsfläche von 20 m² ebenfalls in einer sehr geringen Relation zum Angebot in Lennestadt, so dass auch hier von einer sehr moderaten Verkaufsflächenerweiterung auszugehen ist.

6.2 Betriebliche Einordnung

Der Anteil der gemäß Lennestädter Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortimente entspricht mit einem deutlich untergeordneten Anteil von rd. 2 % der Gesamtverkaufsfläche den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lennestadt (Planquadrat Dortmund 2010) (s. o.). Auch im Hinblick auf in den Nachbarkommunen zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimentsstrukturen ist der entsprechende Randsortimentsanteil im Planvorhaben als gering zu bewerten.

Das in Rede stehende Vorhaben zeichnet sich durch ein insgesamt ‚schmales' Warensortiment aus. Primär werden die gemäß *Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenrelevanter Sortimente* (vgl. Planquadrat Dortmund 2010) als nicht zentrenrelevant festgelegten Sortimente gartencenter- bzw. baumarktspezifisches Kernsortiment sowie Tiere, Tiernahrung und Zooartikel angeboten.

In dem in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben werden üblicherweise zu einem nicht unwesentlichen Anteil auch Artikel angeboten werden, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (insb. Landwirtschaft). Im Bereich der zoologischen Artikel überwiegt der Verkauf von sog. Großgebinden, welche in den sonstigen Betrieben, welche zoologische Artikel im Haupt- oder Neben-/Randsortiment anbieten (Zoofachmärkte/ Lebensmittel- und Drogeriemärkte) i. d. R. nicht oder deutlich untergeordnet angeboten werden und demnach hier nur eine sehr bedingte Überschneidung der Angebotsstrukturen zu erkennen ist.

6.3 Absatzwirtschaftliche Einordnung: Umsatzumverteilungen

Zur Einordnung der Auswirkungen eines Planvorhabens ist weiterhin das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Lennestadt sowie im Einzugsgebiet von Relevanz. Die Berechnung der Umsatzumverteilungen erfolgt anhand von Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie die daraus resultierenden

Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

6.3.1 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente

Die Umsatzumverteilungen für die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente werden in der folgenden Tabelle für das Ansiedlungsvorhaben dargestellt.

Tabelle 9: Umsatzumverteilung nicht zentrenrelevante Kernsortimente

Kommune	Lage	Gartencenterspezifisches Kernsortiment		Baumarktspezifisches Kernsortiment		Tiere, Tiernahrung und Zooartikel	
		in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %	in Mio. Euro p. a.	in %
Lennestadt	Innenstadt	0,2 – 0,3	7 – 8	-	-	< 0,1	7 – 8
	NVB Grevenbrück	**	**	**	**	**	**
	NVB Elspe	-	-	-	-	**	**
	NVB Meggen	-	-	-	-	**	**
	sonstige Lagen	~ 0,1	6 – 7	~ 0,1	~ 4	-	-
Attendorn	Innenstadt	-	-	-	-	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	5 – 6	< 0,1	~ 2	-	-
Finnentrop	NVZ Bamenohl	-	-	-	-	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	7 – 8	0,1 - 0,2	~ 6	-	-
Kirchhundem	Ortszentrum	-	-	-	-	**	**
Untersuchungsraum gesamt		**0,5 – 0,6**	-	**0,3 – 0,4**	-	**~ 0,1**	-
außerhalb des Untersuchungsraums		0,3 – 0,4	-	0,2 – 0,3	-	< 0,1	-
Gesamt*		**0,8 – 1,0**	-	**0,5 – 0,7**	-	**0,1 – 0,2**	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2011, Einzelhandelskonzepte der Kommunen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet; NVB = Nahversorgungsbereich, NVZ = Nahversorgungszentrum;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt,
** unterhalb von 0,05 Mio. Euro und somit empirisch nicht mehr valide darstellbar/ zudem ohne städtebauliche Relevanz.

Die Umsatzumverteilungswerte im garten- und baumarktspezifischen Kernsortiment verdeutlichen, dass durch das Ansiedlungsvorhaben durchaus nachweisbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf einzelne Angebotsstandorte im Einzugsgebiet resultieren dürften. Diese bewegen jedoch unterhalb der oftmals als Erheblichkeitsschwelle bewerteten 10 % Quote der Umsatzumverteilung. In Lennestadt ist in hohem Maße das Gartencenter Kremer in der Innenstadt betroffen. Auch aufgrund der nicht vorhandenen Zentrenrelevanz der Sortimente sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

6.3.2 Nicht zentrenrelevantes Randsortiment ((Berufs-) Bekleidung/ Schuhe)

Die Aufstellung der Vorhabenplanung in Kapitel 5 zeigt, dass im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente weiterhin das Sortiment (Berufs-)Bekleidung/ Schuhe aufgeführt ist. Wie die Bestandserhebung im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhaben ergeben hat, wird dieses Sortiment derzeit nicht bzw. nur sehr untergeordnet angeboten. Eine sich aus der Bestandssituation ergebene einzelhandelspezifische Innenstadtprägung lässt sich wie oben dargestellt ausschließen. Dies verdeutlicht, dass das Sortiment ein abgrenzbares ‚Spezialsortiment' innerhalb der jeweiligen Sortimentsgruppe darstellt. Somit sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht zu erwarten.

6.3.3 Zentren- und oder nahversorgungsrelevante Randsortimente

Trotz ihrer vordergründig geringen absatzwirtschaftlichen Bedeutung können die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente den Zielsetzungen des Lennestädter Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen und mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Sortiment Spielwaren wird, wie die Bestandserhebung ergeben hat, in einem sehr hohen Maße in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den sonstigen Lagen im Einzugsgebiet angeboten. Der Verkaufsflächenumfang des Sortimentes ist innerhalb des in Rede stehenden Raiffeisen-Marktes im Verhältnis zum Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich untergeordnet. Es ergeben sich keine absatzwirtschaftlich quantifizierbaren Umsatzumverteilungen. Eine Beeinträchtigung der zentrenprägenden Wettbewerbsstrukturen in Lennestadt oder im Einzugsgebiet ist auszuschließen.

Eine entsprechende Bewertung gilt für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches auf einer geplanten Verkaufsfläche von 20 m² in einer sehr geringen Relation zum Angebot in Lennestadt und dem Einzugsgebiet steht.

Somit sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in diesem Kontext ebenfalls nicht zu erwarten.

6.4 Städtebauliche Einordnung: Zentren Grevenbrück und Elspe/ Versorgungsstrukturen im Stadtteil

Ergänzend zur Prüfung des Vorhabens auf die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben sowie der grundsätzlichen Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lennestadt werden in diesem Kapitel städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf die nahe gelegenen Zentren und die Versorgungssituation im Stadtteil, die mit dem Vorhaben einhergehen, vertiefend dargestellt und bewertet.

Im Sinne der angestrebten gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Lennestadt sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten verbunden. Standorte mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben dienen der Ergänzung des Zentreneinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den Zentren räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Solche Standorte sollten nachfragegerecht angelegt sein und letztlich die Versorgung der Bevölkerung im nicht zentrenrelevanten Bedarfsbereich optimieren. Vor dem Hintergrund dieser aufgezeigten Zielstellungen werden die städtebaulichen Chancen und Risiken anhand folgender Leitfragen erörtert:

- Biete das Vorhaben Optimierungschancen im Hinblick auf eine nachhaltige und qualitätsvoller Versorgung im Stadtteil/ in Lennestadt?
- Bestehen Gefahren für die beiden nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Lennestadt (Nahversorgungsbereiche Elspe und Grevenbrück) oder
- sind ggf. sogar positive Effeke auf eben diese durch die Aktivierung von Kopplungseffekten/ eine Verringerung von Kaufkraftabflüssen zu erwarten?

6.4.1 Auswirkungen auf die Versorgungsqualität im Stadtteil/ in Lennestadt

Im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen in den Angebotskernbereichen des Planvorhabens „gartencenterspezifisches Sortiment“ und „baumarktspezifisches Sortiment“ verfügt Grevenbrück aktuell über ein geringes Ausstattungsniveau. Einziger Anbieter ist der vorhandene kleinflächige Raiffeisen-Markt an der Ladestraße. Die strukturprägenden Betriebe Lennestadts konzentrieren sich in beiden Sortimentsbereichen ganz überwiegend auf den Kernort Altenhundem (vor allem Gartencenter Kremer und Hagebaumarkt). Insofern ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft der Bevölkerung in Grevenbrück und auch in Elspe nur zu einem gewissen Anteil in Grevenbrück gebunden wird. Insbesondere auch die Anbieter in Finnentrop (Hagebaumarkt und Raiffeisen) dürften einen nicht unwesentlichen Anteil der Grevenbrücker/ Elsper Kaufkraft in den entsprechenden Sortimentsbereichen binden.

Entsprechend der durchgeführten Modellberechnungen dürften rd. 0,5 bis 0,6 Mio. Euro der bisher in Nachbarkommunen abfließenden lokalen Kaufkraft im Bereich gartencenter-spezifische Artikel und rd. 0,3 – 0,4 Mio. Euro im Bereich der baumarktspezifischen Artikel zurück gebunden werden.

Tabelle 10: Vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindung durch das Vorhaben in Lennestadt

Sortiment	Rückbindung in Mio. Euro p. a.
Pflanzen/ Gartenbedarf	0,5 – 0,6
Baumarktsortiment i. e. S.	0,3 – 0,4

Quelle: Eigene Berechnungen.

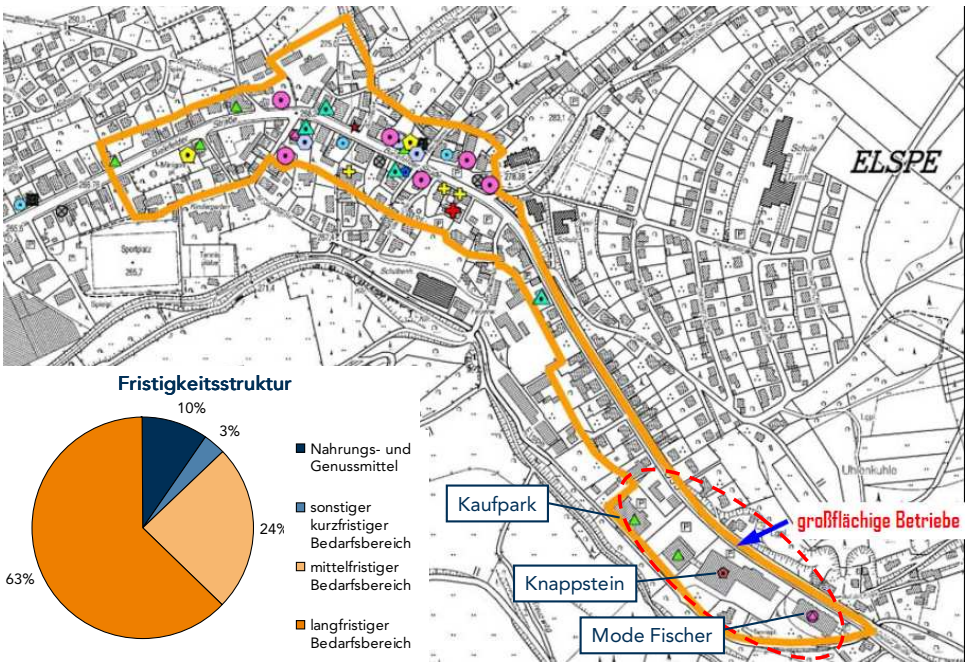
Durch die Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung des Vorhabens im Bereich der gartencenter- beziehungsweise baumarktspezifischen Kernsortimente ist zudem auch ein Anstieg der überörtlichen Nachfrage in diesen mittelfristigen Bedarfsbereichen zu erwarten. Das Vorhaben stärkt somit die Position des Einkaufsstandortes Lennestadt im regionalen Wettbewerb, insbesondere gegenüber dem Standort Finnentrop-Bamenohl und trägt zu einer höheren Kaufkraftbindung für Lennestadt bei.

Im Sinne der o. g. Zielstellung, die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen durch leistungsfähige Standorte zu ergänzen, wird das Vorhaben demnach insbesondere dann zu dieser Zielerreichung beitragen, wenn es im Randsortimentsbereich nicht in Konkurrenz zu den nahegelegenen Ortszentren tritt. Dies wird folgend analysiert.

6.4.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche Elspe und Grevenbrück

Der Nahversorgungsbereich Elspe liegt rd. 4,5 km vom Vorhabenstandort entfernt und erstreckt sich entlang der B 55 (Bielefelder Straße). Der zentrale Versorgungsbereich Elspe gliedert sich in zwei Teile. Im nördlichen Bereich ist kleinteiliger Einzelhandel, mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt. Im südlichen Bereich sind hingegen großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Mit dem Möbelhaus Knappstein sowie Mode Fischer dominieren zwei Betriebe aus dem lang- (63 %) beziehungsweise mittelfristigen (24 %) Bedarfsbereich das Einzelhandelsangebot in Elspe.

Abbildung 3: Nahversorgungsbereich Elspe

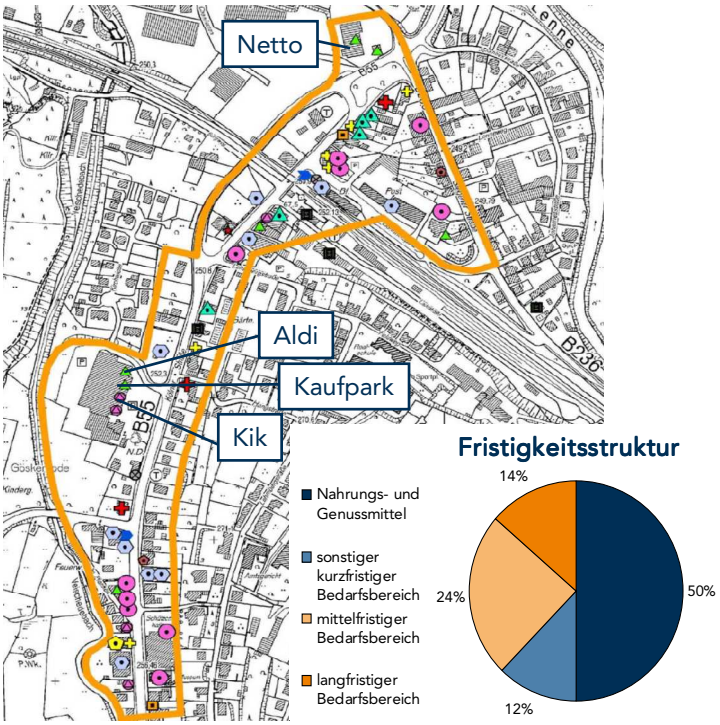


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Planquadrat Dortmund 2010: S. 83.

Laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lennestadt orientiert sich die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile im Bereich der Nahversorgung jedoch überwiegend nicht auf Elspe, sondern zu einem großen Anteil auf den Nahversorgungsbereich in Grevenbrück, da dort ein umfangreicheres Angebots im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden ist.[6]

[6] Vgl. Planquadrat Dortmund 2010: S. 82ff.

Abbildung 4: Nahversorgungsbereich Grevenbrück



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis: Planquadrat Dortmund 2010: S. 88.

Der Nahversorgungsbereich Grevenbrück erstreckt sich, in Nord-Süd-Ausrichtung, entlang der als Bundesstraße ausgewiesenen Kölner Straße. Das Zentrum weist im nördlichen sowie im südlichen Bereich eine Konzentration an Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben auf. Einen Verkaufsflächenschwerpunkt bildet jedoch der zentral gelegene Fachmarktstandort, an dem großflächige Anbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung zu finden sind. Insgesamt dominiert in Grevenbrück mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 62 % das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzend werden hierzu diverse Güter aus dem mittel- (24 %) und langfristigen (14 %) Bedarfsbereich angeboten.

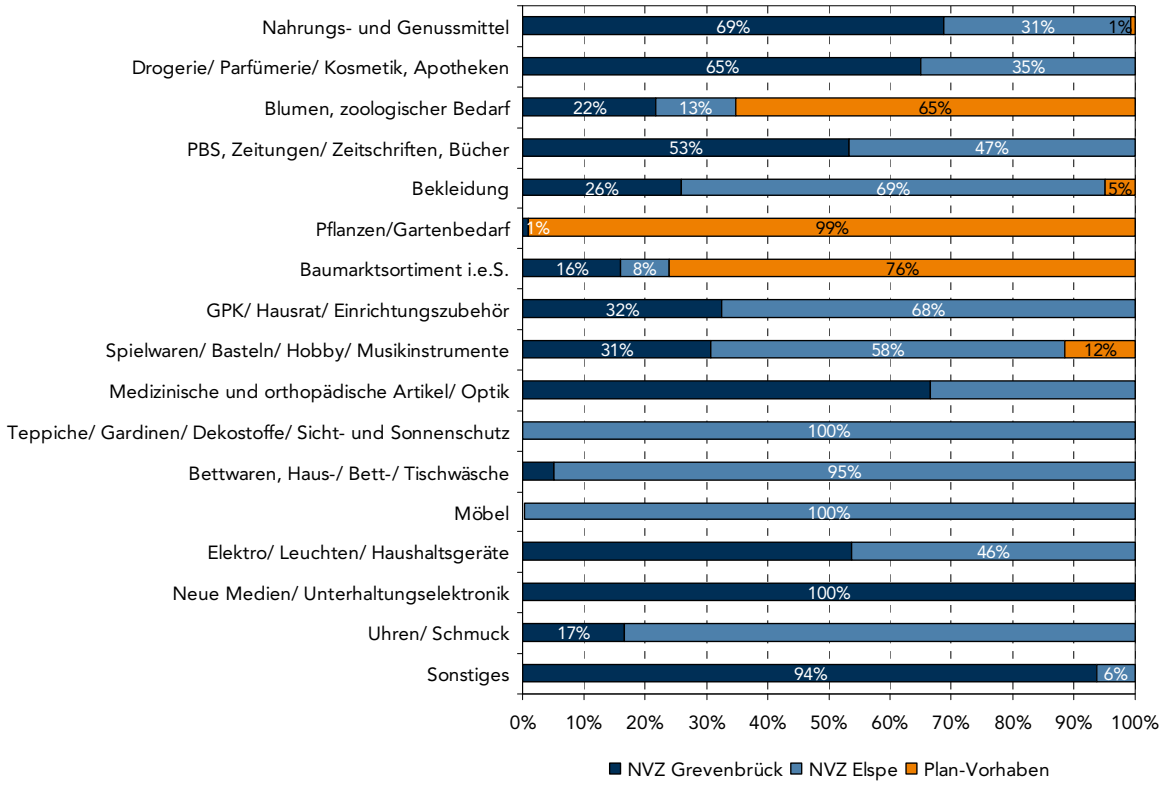
Vergleich der bestehenden Angebotsstrukturen mit dem Vorhaben

Das in Rede stehende Raiffeisen-Vorhaben zeichnet sich durch ein insgesamt ‚schmales' Warensortiment aus. Primär werden die gemäß *Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenrelevanter Sortimente* (vgl. Planquadrat Dortmund 2010) als nicht zentrenrelevant festgelegten Sortimente gartencenter- bzw. baumarktspezifische Kernsortimente angeboten (zu rd. 98% der Gesamtverkaufsfläche). Der Anteil der gemäß Lennestädter Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortimente entspricht mit einem deutlich untergeordneten Anteil von rd. 2 % der Gesamtverkaufsfläche den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lennestadt (Planquadrat Dortmund 2010) (s. o.). In dem in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben werden üblicherweise zu einem nicht unwesentlichen Anteil auch Artikel angeboten werden, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen

(insb. Landwirtschaft). Dies gilt vor allem für die Bereiche Bekleidung und Schuhe, hier Berufs- sowie Schutzbekleidung.

Im Hinblick auf eine möglichst konkrete Bewertung wurden die Verkaufsflächen aller Sortimentsgruppen in den Nahbereichszentren Grevenbrück und Elspe durch Vor-Ort-Begehungen ermittelt und vergleichend den geplanten Sortimenten des Raiffeisenmarktes gegenübergestellt.

Abbildung 5: Verkaufsflächen nach Warengruppen in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen und Berechnungen Stadt+Handel 2012.

Diese Gegenüberstellung verdeutlicht,

- dass in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen keine oder nur geringfügige Überschneidungen zu erwarten sind.
- Lediglich in den Warengruppen zoologischer Bedarf, Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment werden zukünftig deutliche Verkaufsflächenanteile auf das Raiffeisen-Vorhaben entfallen.
- In diesem Kontext ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Sortimente als sog. nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen aktuell nahezu nicht vertreten sind, bzw. eine künftige Funktion dieser Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen auch gemäß Einzelhandelskonzept nicht vorgesehen ist (zoologischer Bedarf).

- Im Bereich der in Lennestadt üblicherweise zentrenrelevanten Sportartikel ist auf die Sonderform des geplanten Angebotes (Berufsbekleidung) hinzuweisen.

Auch der Vergleich der absoluten Verteilung der untersuchungsrelevanten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen (Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren) in den Nahversorgungsbereichen sowie dem Flächenprogramm des Planvorhabens verdeutlicht, dass die geplante Verkaufsflächenverteilung das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt und nahezu keine Konkurrenz für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen darstellt.

Entsprechend der sehr geringen funktionalen Überschneidungen sind nahezu keine Umsatzumverteilungen zu Lasten der Angebote in den Zentren Grevenbrücks und Elspes zu erwarten (siehe auch Kapitel 6.4).

6.4.3 Zusammenfassung der städtebaulich-funktionalen Auswirkungen

Im Sinne einer angestrebten gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Lennestadt und den Stadtteilen wird das Vorhaben den wesentlichen Zielstellungen gerecht.

- Das Vorhaben sichert und optimiert eine nachhaltige und qualitätsvolle Versorgung im Stadtteil Grevenbrück in Lennestadt. Ein nicht unwesentlicher Anteil aktuell abfließender Kaufkraft (u. a. nach Finnentrop-Bamenohl) kann zurückgebunden werden.
- Angesichts der sehr geringen funktionalen Überschneidung mit dem Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen Grevenbrück und Elspe werden keine Gefahren für die zentralen Versorgungsbereiche gesehen.
- Dies bestätigt auch die absatzwirtschaftliche Modellberechnung in Kapitel 6.4.
- Angesichts der durchaus nennenswerten Kaufkraftrückbindungspotenziale besteht die Chance Einkaufsvorgänge, die bisher bspw. in Finnentrop getätigt wurden nach Lennestadt „zurückzuverlagern". Dies kann sich dann positiv insbesondere für das Zentrum in Grevenbrück auswirken, wenn mit den Einkaufsvorgängen in Finnentrop (Hagebaumarkt) bisher auch Kopplungseinkäufe in dem nahe gelegenen Zentrum Bamenohl verbunden waren.

Das Vorhaben ist nachfragegerecht angelegt und dient letztlich der Optimierung der Versorgung der Bevölkerung im nicht zentrenrelevanten Bedarfsbereich.

6.5 Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf eine möglicherwiese atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO

In den vorherigen Kapiteln hat sich gezeigt, dass für das Vorhaben eine Vielzahl an städtebaulichen und betrieblichen Besonderheiten vorliegen, welche Hinweise dafür liefern, dass die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann. Hier sind zunächst die betrieblichen Besonderheiten zu benennen (s. Kapitel 6.2)

- Das Ansiedlungsvorhaben weist nur einen geringen Anteil gemäß Lennestädter Sortimentsliste zentrenrelevanter Randsortimente auf (rd. 2 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Das Ansiedlungsvorhaben zeichnet sich insgesamt durch ein ‚schmales' Warensortiment aus.
- In dem in Rede stehende Ansiedlungsvorhaben werden üblicherweise zu einem nicht unwesentlichen Anteil auch Artikel angeboten werden, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (insb. Landwirtschaft).
- Im Bereich der zoologischen Artikel überwiegt der Verkauf von sog. Großgebinden, welche in den sonstigen Betrieben, welche zoologische Artikel im Haupt- oder Neben-/Randsortiment anbieten (Zoofachmärkte/ Lebensmittel- und Drogeriemärkte) i. d. R. nicht oder deutlich untergeordnet angeboten werden und demnach hier nur eine sehr bedingte Überschneidung der Angebotsstrukturen zu erkennen ist.

Zudem konnten städtebauliche Besonderheiten festgestellt werden:

- Der Standort entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts.
- Das Ansiedlungsvorhaben ist bedarfsgerecht konzipiert.
- Die Auswirkungen beeinträchtigen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nur unwesentlich.

6.6 Landesplanerische Einordnung: Entwurf LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich den landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf das hier in Rede stehende Vorhaben relevant sind. Es erfolgt jeweils eine Einordnung des Vorhabens im Kontext des jeweiligen Ziels/ Grundsatzes:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (vgl. Regierungsbezirk Arnsberg).

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 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.

→ Für die Darstellung einer demnach aus landesplanerischer Sicht unbedenklichen Umsatz-Kaufkraft-Relation sind im konkreten Fall des in Rede stehenden Raiffeisen-Marktes folgende Grundannahmen zu berücksichtigen:

- Die Kaufkraft für das gartencenter- und baumarktspezifische Kernsortiment beträgt in Lennestadt insgesamt 14,5 Mio. Euro.[7]
- Der Umsatz, welcher in dem gartencenter- bzw. baumarktspezifischen Kernsortiment perspektivisch umgesetzt wird, beträgt rd. 1,3 – 1,7 Mio. Euro.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation für das gartencenter- bzw. baumarktspezifische Kernsortiment stellt sich differenziert wie folgt dar:

Tabelle 11: Relation Vorhabenumsatz und in Lennestadt zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraft

Sortiment	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Kaufkraft in Mio. Euro	Relation in %
Pflanzen/ Gartenbedarf	0,8 – 1,0	2,1	38 – 48
Baumarktsortiment i. e. S.	0,5 – 0,7	12,4	4 – 6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose, IBH 2011; Werte gerundet.

Die Vorhabenplanung erfüllt in den wesentlichen Kernsortimenten die Vorgaben des Entwurfs des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (Grundsatz 4).

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

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[7] Berechnungen auf Basis IBH 2011.

→ Der Umfang der geplanten zentrenrelevanten Randsortimentsverkaufsfläche umfasst rd. 2 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens; somit ist die Vorhabenplanung als kongruent zu den landesplanerischen Vorgaben zu bewerten (Ziel 5).

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

→ Der Umfang der geplanten zentrenrelevanten Randsortimentsverkaufsfläche umfasst rd. 50 m²; somit ist die Vorhabenplanung als kongruent zu den landesplanerischen Vorgaben zu bewerten (Grundsatz 6).

→ Dem Ansiedlungsvorhaben kann somit überwiegend eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des Entwurfs des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel attestiert werden. Der Vorhabenstandort liegt jedoch außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs.

7 Zusammenfassung und Empfehlung

Die Raiffeisenwarengenossenschaft Attendorn beabsichtigt in Lennestadt-Grevenbrück längs der B 236 einen Raiffeisen-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.070 m² inkl. bis zu 50 m² zentrenrelevanter Randsortimentsverkaufsfläche zu entwickeln.

Zur Bewertung können für den in Rede stehenden Raiffeisen-Markt folgende Sachverhalte angeführt werden:

- Der Betrieb ist überwiegend beschränkt auf ein schmales Warensortiment (primär gartencenter- und baumarktspezifisches Kernsortiment).
- Das Kernsortiment wird in der *Lennestädter Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente* (vgl. Planquadrat Dortmund 2010) als nicht zentrenrelevant eingestuft.
- Im Kontext der Thematik ‚zentrenrelevante Randsortimente' ist zunächst auf das Sortiment (Berufs-) Bekleidung/ Schuhe hinzuweisen, welches aufgrund der Ausrichtung auf eine bestimmte Zielkundschaft (im Bereich Berufsbekleidung/ Berufsschuhe stark auf landwirtschaftliche Endkunden) und der vakanten Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche als faktisch und auch im Hinblick auf eine realistische Zielperspektive nicht zentrenrelevant in Lennestadt bewertet werden können.
- Der Vorhabenbetrieb führt vor dem Hintergrund vorstehender Ausführungen nur untergeordnet (weniger als 2 % der Gesamtverkaufsfläche) gemäß der Lennestädter Sortimentsliste sowie gemäß den vorhandenen Sortimentslisten der Städte und Gemeinden im Umland Lennestadts zentrenrelevante Randsortimente.
- Das Vorhaben entspricht vollumfänglich dem Lennestädter Einzelhandelskonzept (hinsichtlich Lage/ Randsortimente); in diesem Kontext ist auf folgende ganz überwiegend positive vorhabenbedingte Folgeeffekte hinzuweisen:
    - Das Vorhaben sichert und optimiert eine nachhaltige und qualitätsvolle Versorgung im Stadtteil Grevenbrück/ in Lennestadt. Ein nicht unwesentlicher Anteil aktuell abfließender Kaufkraft (u. a. nach Finnentrop-Bamenohl) kann zurückgebunden werden.
    - Angesichts der sehr geringen funktionalen Überschneidung mit dem Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen Grevenbrück und Elspe werden keine Gefahren für die zentralen Versorgungsbereiche gesehen.
    - Dies bestätigt auch die absatzwirtschaftliche Modellberechnung in Kapitel 6.4.
    - Angesichts der durchaus nennenswerten Kaufkraftrückbindungspotenziale besteht die Chance Einkaufsvorgänge, die bisher bspw. in Finnentrop getätigt wurden nach Lennestadt „zurückzuverlagern". Dies kann sich dann positiv insb. für das Zentrum in Grevenbrück auswirken, wenn mit den Einkaufsvorgängen in Fin-

nentrop (Hagebaumarkt) bisher auch Kopplungseinkäufe in dem nahe gelegenen Zentrum Bamenohl verbunden waren.

- Dem Ansiedlungsvorhaben kann überwiegend eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des Entwurfs des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel attestiert werden. Der Vorhabenstandort liegt jedoch außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs.
- Die absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhabenplanung verdeutlicht überwiegend geringe Umsatzumverteilungen, welche mehr als unwesentliche Auswirkungen (überwiegend, s. u.) nicht erwarten lassen.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben zunächst als verträglich im Kontext des Einzelhandelskonzepts und des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nicht zu erwarten. Es liegen aus fachgutachterlicher Sicht hinreichende Hinweise für eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vor.

Stadt + Handel empfiehlt die Festsetzung der im Kontext dieser Analyse als verträglich bewerteten Sortimente im Rahmen der Bauleitplanung.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Vorhabenstandort Raiffeisen-Markt 7

Abbildung 2: Strukturprägende Wettbewerber, Einzugsgebiet 9

Abbildung 3: Nahversorgungsbereich Elspe 27

Abbildung 4: Nahversorgungsbereich Grevenbrück 28

Abbildung 5: Verkaufsflächen nach Warengruppen in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Planvorhaben 29

Tabelle 1: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in m²)* I 10

Tabelle 2: Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in m²)* II 11

Tabelle 3: Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)* I 12

Tabelle 4: Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro)* II 13

Tabelle 5: Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (in Mio. Euro) 14

Tabelle 6: Verkaufsflächenausprägung 16

Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatz des Ansiedlungsvorhabens (2.070 m²) 17

Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz 18

Tabelle 9: Umsatzumverteilung nicht zentrenrelevante Kernsortimente 23

Tabelle 10: Vorhabenbedingte Kaufkraftrückbindung durch das Vorhaben in Lennestadt 26

Tabelle 11: Relation Vorhabenumsatz und in Lennestadt zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraft 33

Quellenverzeichnis

Dr. Jansen GmbH (2010): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Attendorn, Köln.

IBH Köln (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

Planquadrat Dortmund (2010): Einzelhandel in Lennestadt, Dortmund.

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige, Wiesbaden.