

Anhang

I. Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung



Auswirkungsanalyse

zu der geplanten Ansiedlung eines Action
Non-Food-Discountmarktes auf dem Grundstück
Alte Ziegelei 2 - 4 in Plettenberg

für die
Parkwood (Plettenberg) S.á.r.l., Luxembourg

Ihre Ansprechpartner
Wirtschaftsgeogr. Marjan Grünbauer, M. Sc.
Junior Consultant

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth
(Niederschreibungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Telefon +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail gruenbauer@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsunterlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im August 2017



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	4
2	Standortseitige Aspekte	5
2.1	Makrostandort	5
2.2	Mikrostandort.....	6
3	Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Action-Vertriebskonzepts	10
4	Wettbewerbsstrukturen	13
4.1	Projektrelevanter Wettbewerb in Plettenberg	13
4.2	Projektrelevanter Wettbewerb in Werdohl.....	15
4.3	Projektrelevanter Wettbewerb in Neuenrade	15
4.4	Projektrelevanter Wettbewerb in Finnenrop.....	17
4.5	Projektrelevanter Wettbewerb in Attendorf	17
4.6	Projektrelevanter Wettbewerb in Herscheid.....	18
4.7	Fazit der Wettbewerbsanalyse.....	19
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	20
6	Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung	22
6.1	Umsatzerwartung des Planvorhabens	22
6.2	Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung	23
7	Fazit	25



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentralörtliche Gliederung.....	5
Abbildung 2: Standortkonzept der Stadt Plettenberg	7
Abbildung 3: Mikrostandort	8
Abbildung 4: Projektstandort und Umfeldnutzungen – Fotos	9
Abbildung 5: Verkaufsflächenanteile der Action-Filialen.....	11
Abbildung 6: Relevanter Wettbewerb im Untersuchungsraum	16
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens	21
Abbildung 8: Umsatzprognose Action-Markt Plettenberg (Prognoseumsatz gesamt: 2,1 Mio. €).....	22



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung

Am Standort Alte Ziegelei 2 – 4 in der Stadt Plettenberg ist geplant, eine bisher durch einen Getränkemarkt genutzte Mietfläche künftig an einen Action-Markt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von etwa 799 m² zu vergeben.

Das betreffende Grundstück liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der diese Nutzung ausschließt, die Stadt Plettenberg zeigt sich allerdings im Grundsatz dazu bereit, die Umnutzung im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu genehmigen. Gefordert wird von der Genehmigungsbehörde allerdings ein gutachterlicher Nachweis, dass für den Realisierungsfall negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Plettenberger Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche in Plettenberg und den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Die BBE Handelsberatung, Köln, wurde im Juni 2017 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Plettenberg und den relevanten Angebotsstandorten der Nachbarkommunen. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrosituation.
- Untersuchung relevanter Angebotsstrukturen in Plettenberg und den relevanten Umlandkommunen.
- Nutzung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. aktuelle Einwohnerzahlen).



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

2 Standortseitige Aspekte

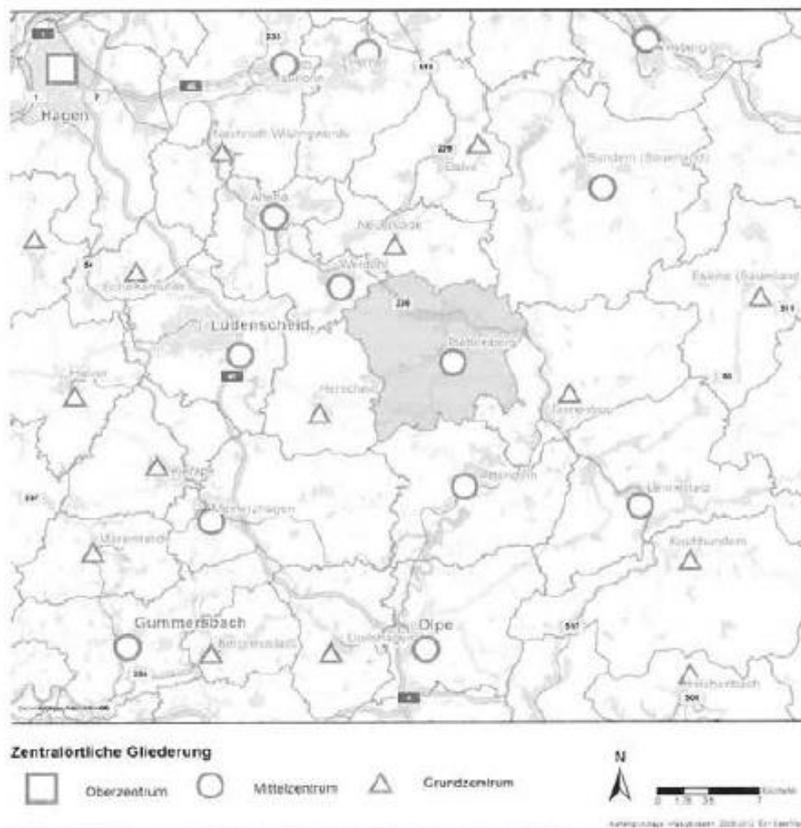
2.1 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Plettenberg liegt im Westen des Sauerlands und gehört dem Märkischen Kreis an. Die mittlere kreisangehörige Stadt wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft.

Im Norden grenzen die Städte Neuenrade und Werdohl, im Nordosten die Stadt Sundern, im Osten die Gemeinde Finnentrop, im Süden die Stadt Attendorn sowie im Westen die Gemeinde Herscheid an die Stadt Plettenberg an.

Abbildung 1: Zentralörtliche Gliederung





Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Die nächstgelegenen Oberzentren Hagen und Siegen sind mit Distanzen von rd. 50 bzw. 60 km vergleichsweise weit entfernt. Im Umkreis von ca. 30 km befinden sich die Mittelzentren Lüdenscheid, Altena, Werdohl und Attendorn.

Verkehrliche Anbindung

Durch das nördliche Stadtgebiet verläuft die B 236, die als regional bedeutsame Verkehrsachse nicht nur die Anbindung an die Nachbarkommunen Werdohl und Finnentrop herstellt sondern in Werdohl auch die Anbindung an die B 229 (Lüdenscheid – Arnsberg) und im weiteren nordwestlichen Verlauf in Iserlohn an die A 46 (Hagen – Iserlohn) herstellt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle besteht in rd. 25 km Entfernung in Lüdenscheid an die A 45 (Siegen – Dortmund).

Über den Bahnhof Plettenberg im Ortsteil Eiringhausen besteht Anbindung an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn in Richtung Essen, Hagen und Siegen.

Buslinien der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) und der Bürgerbus Plettenberg stellen die innerstädtische ÖPNV-Anbindung her.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Die Stadt Plettenberg weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 26.200 Einwohnern auf.¹ Die Siedlungsschwerpunkte liegen in der Stadtmitte sowie im nördlich liegenden Ortsteil Eiringhausen. Die weiteren Ortsteile sind entlang den Verkehrsachsen bzw. Flussläufen der Else, Lenne sowie des Grüne- und des Oesterbachs vorzufinden.

Die Stadt Plettenberg umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 96,3 ha auf. Mehr als 85 % davon entfallen auf Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen, die die Siedlungsflächen begrenzen.

Einzelhandelsstrukturen

Gemäß des durch das Gutachterbüro GMA erarbeiteten Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013 weisen die 156 im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 47.170 m² auf. Räumlich konzentriert sich der Einzelhandel auf die Stadtmitte mit rd. 64 % der Betriebe und 42 % der Verkaufsfläche sowie auf den Ortsteil Eiringhausen mit rd. 18 % der Betriebe und 35 % der Verkaufsfläche.

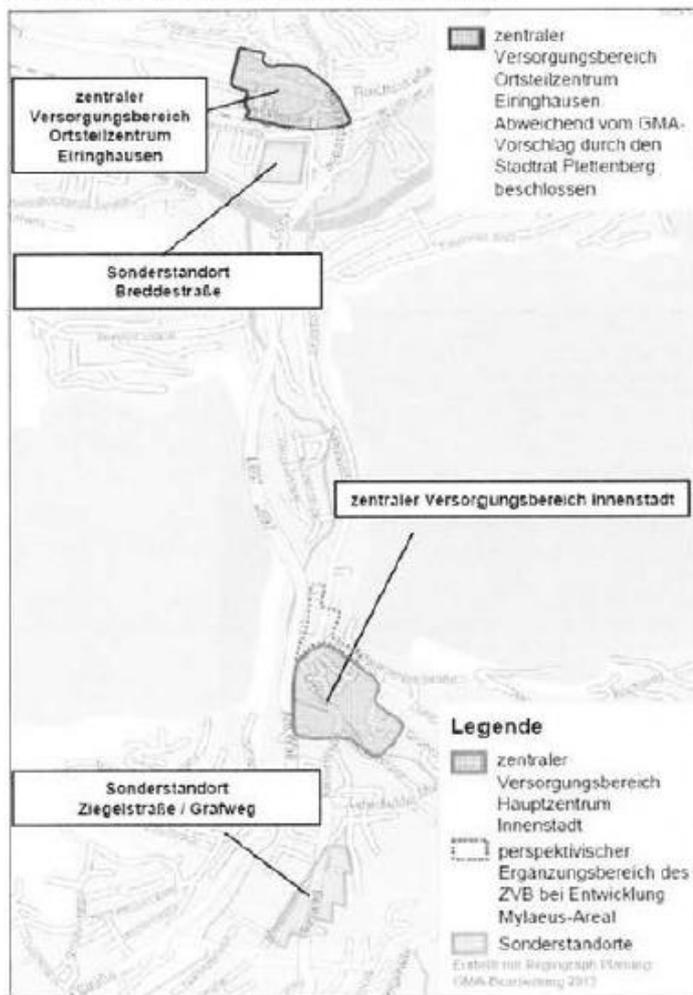
Das Standortkonzept grenzt die Innenstadt und das Ortsteilzentrum Eiringhausen als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ab. Zusätzlich ist der nördlich angrenzende Bereich des Mylaeus-Areals als Entwicklungsbereich abgegrenzt, wo zwischenzeitlich das Fachmarktzentrum P-Center realisiert worden ist. Darüber hinaus sind die Standortbereiche Breddestraße südlich des ZVB Eiringhausen und Ziegelstraße/ Grafweg südlich der Innenstadt als Sonderstandorte abgegrenzt (vgl. Abbildung 2).

¹ Quelle: Stadt Plettenberg, Stand: 31.12.2015, nur Hauptwohnsitze



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Abbildung 2: Standortkonzept der Stadt Plettenberg



Quelle: GMA, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Plettenberg, 2013, S. 75

Der Projektstandort ist dem Sonderstandort Ziegelstraße/ Grafweg zugeordnet.



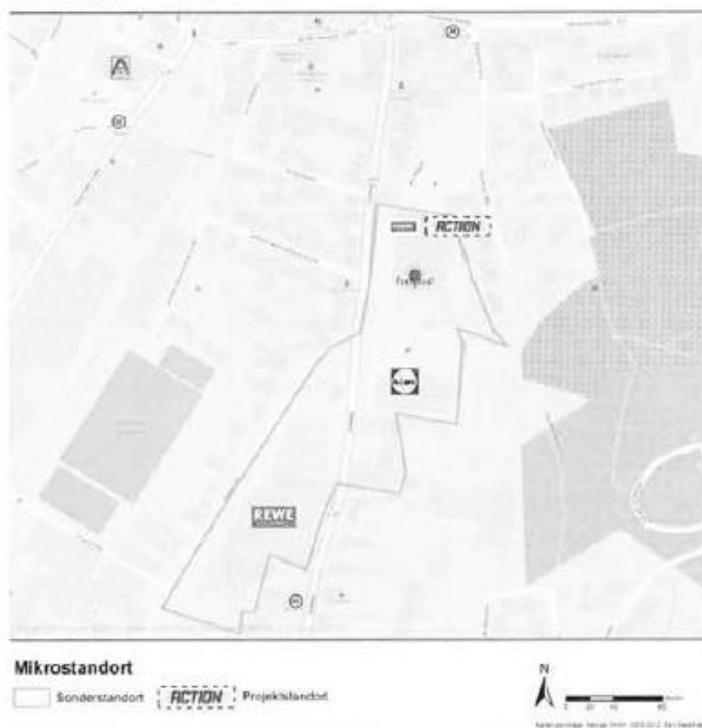
Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

2.2 Mikrostandort

Das Vorhaben liegt im abgegrenzten Bereich des Sonderstandortes Ziegelstraße/ Grafweg rd. 600 Meter südlich der Plettenberger Innenstadt.

Die Immobilie ist zweigeschossig und verfügt aufgrund der Lage im hängigen Gelände über ebenerdige Zugänge in beiden Geschossebenen. Der Toom Getränkemarkt, dessen Teilfläche der geplante Action-Markt übernehmen soll, liegt im Obergeschoss und hat den Eingang an der nördlichen Gebäudeseite. Das Untergeschoss wird derzeit von einem spanischen Lebensmittelhändler und einem Fitnessstudio genutzt (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4).

Abbildung 3: Mikrostandort



Quelle: Eigene Darstellung

Das Standortumfeld wird darüber hinaus von dem südlich benachbarten Lidl-Markt geprägt. Mit Rewe Ihr Kaufpark an der Ziegelstraße wird der Sonderstandort insgesamt von Lebensmittelbetrieben geprägt. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen im unmittelbaren Standortumfeld sowie auch kleinteiliges Gewerbe (u.a. Apotheke, Fahrschule) im Bereich des Grafweges vorzufinden.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Abbildung 4: Projektstandort und Umfeldnutzungen – Fotos



Quelle: Eigene Fotos

Aufgrund der großflächigen Lebensmittelmärkte stellt der Sonderstandort einen wichtigen Versorgungsstandort insbesondere für die in der Kernstadt und in den südlichen Siedlungsbereichen lebende Bevölkerung dar.

Die Erschließung des Projektstandortes erfolgt über die Straße „Alte Ziegelei“, die vom Grafweg abzweigt und auch über den Ratscheller Weg, westlich gelegen, erreicht werden kann. Stellplätze befinden sich ebenerdig unmittelbar vor dem Eingang.

Über die rd. 200 Meter nördlich liegende Bushaltstelle Kaiserstraße besteht Anbindung an den ÖPNV mit den Stadt- und Regionalbussen der Linien 54, 73, 74, 75, 254, 272, 274, 275 sowie dem Bürgerbus.

Planungsrechtliche Situation

Der geplante Action-Markt wird auf eine Verkaufsfläche von 799 m² projektiert.

Für den Planstandort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die Nutzung durch einen Non-Food-Discounter ausschließt. Allerdings soll eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden, sofern negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Plettenberg bzw. sonstige zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Plettenberg oder den Umlandkommunen ausgeschlossen werden können.

Diese Analyse, die sich am Prüfrahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO orientiert, wird im Folgenden durchgeführt.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

3 Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Action-Vertriebskonzepts

Der Filialist Action bezeichnet sich selbst als einen „Non-Food-Discounter“. Laut den Angaben der Firma Action untergliedert sich das aktuelle Sortimentskonzept in 13 Warengruppen, in denen insgesamt rd. 8.000 Artikel angeboten werden.

Differenziert nach den jeweils maximal möglichen Verkaufsflächenanteilen ist das Sortimentskonzept wie folgt zu charakterisieren²:

- Dekorations- und Bastelartikel bis zu 30 %
- Büro- und Schreibwaren bis zu 30 %
- Haushaltsgegenstände und Elektrogeräte bis zu 30 %
- Heimwerkerbedarf bis zu 30 %
- Bekleidung und Lederwaren bis zu 30 %
- Spielwaren bis zu 30 %
- Körperpflege bis zu 30 %
- Wasch- und Reinigungsmittel bis zu 15 %
- Heimtextilien und Bettwäsche bis zu 15 %
- Gartenartikel bis zu 20 %
- Lebensmittel bis zu 20 %
- Heimtierbedarf bis zu 15 %
- Multimedia bis zu 15 %
- Sonstige Sortimente³ bis zu 30 %

Tatsächlich werden in den Action-Filialen die oben genannten maximal möglichen Verkaufsflächenanteile nicht ausgereizt. Vielmehr zeigt sich, dass das Action-Sortimentskonzept durch eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe gekennzeichnet ist.

Nach Erhebungen der BBE Handelsberatung in den Action-Filialen Bonn, Düren und Wesseling erreichen die einzelnen Sortimente jeweils Anteile von höchstens 20 %, der überwiegende Teil der Warengruppen weist Anteile von unter 10 % an der Gesamtverkaufsfläche auf (vgl. Abbildung 5).

² Die dargestellten Verkaufsflächenanteile sind als Obergrenzen zu betrachten, die jeweils nur temporär ausgefüllt werden. Deshalb überschreiten die Prozentwerte aufsummiert die 100 Prozent-Marke.
Quelle: Action Deutschland GmbH

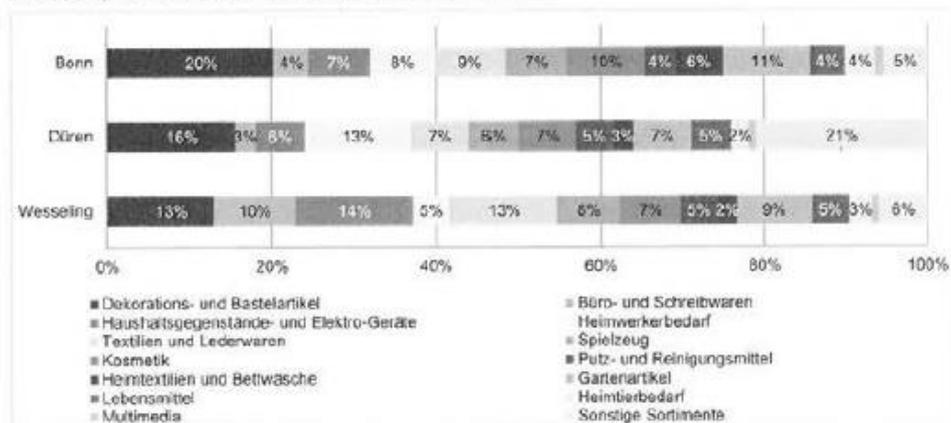
³ Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Saisonartikel wie Kleinmöbel, Zelte, Stehtische, Sportgeräte, die keine dauerhaft verfügbaren Sortimentsbestandteile darstellen und in Art und Ausführung wechseln.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Ein höherer Anteil der Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppe Dekorations- und Bastelartikel mit rd. 140 bis rd. 190 m². Während Action für dieses Segment einen maximal möglich Anteil von 30 % angibt, entsprechen die genannten Verkaufsflächen Anteilen an der Gesamtverkaufsfläche von 13 bis 20 % je nach Filiale. Auch bei den weiteren Sortimenten, die laut Action einen Verkaufsflächenanteil von max. 30 % aufweisen können, werden die Angaben deutlich unterschritten. So werden beispielsweise Haushaltsgegenstände und Elektrowaren in den untersuchten Filialen auf Verkaufsflächen von ca. 60 bis max. 160 m² oder Spielwaren in der Größenordnung von nur ca. 60 bis max. 90 m² geführt. Die Anteile an den Verkaufsflächen der Filialen bewegen sich entsprechend zwischen 7 und 14 % bzw. 6 bis 8 % und liegen somit nochmals deutlich unter den maximal möglichen Anteilen.

Abbildung 5: Verkaufsflächenanteile der Action-Filialen



Quelle: Eigene Erhebungen im August 2017; nur in Düren Kassenbereich unter sonstige Sortimente

Aus den Untersuchungen geht ebenfalls hervor, dass ein wesentliches Charakteristikum der Action-Märkte sich hinsichtlich ihrer betriebsspezifischen Sortimentsstruktur zeigt, die kein eindeutiges Kernsortiment aufweist, dem sich einzelne Randsortimente unterordnen.⁴ Vielmehr zeigt sich, dass das Sortimentskonzept von Action eine Vielzahl an Warengruppen umfasst, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird. So bezieht sich beispielsweise das Lebensmittelangebot ausschließlich auf trockene Lebensmittel und dabei insbesondere auf Süßwaren, Schokolade, Gebäck, Snacks und (pfandfreie) Getränke.

Festzustellen ist anhand der Erhebungen auch, dass der Angebotsschwerpunkt eindeutig im Bereich Nonfood liegt, der Verkaufsflächenanteil von Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) ist den anderen Sortimenten deutlich untergeordnet.⁵

⁴ Vgl. hierzu Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Randnummer 56: „Von zulässigen Rand- und Kernsortimenten kann regelmäßig dann keine Rede sein, wenn schon das Kernsortiment nicht hinreichend scharf konturiert ist.“

⁵ Gemäß Begriffsdefinition des EHI Retail-Institute, Köln werden unter dem Begriff „Food“ Lebensmittel sowie Getränke verstanden, während unter dem Begriff „Nonfood“ Waren zu verstehen sind, „die nicht zum Verzehr“



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Laut Angaben des Betreibers sind etwa ein Drittel der 6.000 Artikel dauerhaft im Sortiment. Bei den wechselnden Waren handelt es sich um Postenwaren, die eine ausgeprägte Saisonalität aufweisen. Etwa 100 bis 150 Artikel wechseln wöchentlich.

In Bezug auf die vorhandenen Preislagen ist festzustellen, dass das Action-Konzept eine starke Preisorientierung aufweist. Nach einzelnen Preislagen differenziert zeigt sich, dass der weit überwiegende Teil der vorgehaltenen Artikel für einen Verkaufspreis von unter zwei Euro angeboten wird. Da gleichzeitig kaum höherpreisige Artikel (> 8 €) vorzufinden sind, bewegt sich der Durchschnittspreis über alle Artikel hinweg in einer Größenordnung von 1,30 – 1,40 €.⁶

Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielt das Action-Konzept folglich nicht primär auf Verbraucher ab, die bewusst ein bestimmtes Produkt erwerben möchten – wie es beispielsweise im Facheinzelhandel oder bei spezialisierten Fachmärkten der Fall ist; stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie (z.T. 1-Euro-Strategie) darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen. Ein Action-Markt weist ebenso wie andere Sonderpostenmärkte folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zum „traditionellen“ Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten (Kern-)Sortiments aufgesucht wird (Fachgeschäft/-markt, Waren-/ Kaufhaus) und im jeweiligen Sortiment – sowohl in der Breite als auch in der Tiefe – ein wesentlich umfassenderes Angebot vorhält.

bestimmt sind“. Das EHI führt tiefergehend aus, dass nach der GS1-Warenklassifikation zwischen „Nonfood I (Drogeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden [wird].“

⁶ „Je nach vorgehaltenem Sortiment weist dieser Wert Schwankungen auf und ist als Richtwert zu verstehen.“



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

4 Wettbewerbsstrukturen

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die Ansiedlung des Action-Marktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Betriebsstandortes notwendig.

Aufgrund der vorab dargelegten Angebotsstruktur des geplanten Action-Marktes wird dieser mit nahezu allen preisaggressiven Einzelhandelsanbietern, insbesondere mit preisorientierten Fachmärkten konkurrieren, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind.

Dabei werden grundsätzlich die größten Angebotsüberschneidungen mit Non-Food-Discountern (u.a. Kaldi/ Tedi) sowie Sonderpostenmärkten (z.B. Thomas Philipps) bestehen. Gleichzeitig übernimmt aber auch der sonstige preisaggressive Einzelhandel wesentliche Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment. Hierbei sind Niedrigpreiskaufhäuser (z.B. Woolworth), Bekleidungsfachmärkte (u.a. Kik, Zeeman, Takko), Bsu-/Gartenmärkte (u.a. Toom, Obi), (SB-) Möbelmärkte (u.a. Roller, Poco, SB Boss, Ikea), sonstige Fachmärkte (u.a. Dänisches Bettenlager, Tedox, Matratzen Concord, MFO), aber auch SB-Warenhäuser (u.a. Kaufland, Real) und Drogeriemärkte sowie Lebensmitteldiscounter zu nennen. Letztere sind vor allem aufgrund ihres wöchentlich wechselnden Aktionswarensortiments wettbewerbsrelevant.

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben der Stadt Plettenberg auch die Umlandkommunen Werdohl, Neuenrade, Finnentrop, Attendorf und Herscheid.

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in Plettenberg

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Innenstadt von Plettenberg umfasst den Bereich zwischen „Am Wall“, Offenbornstraße, Lindengraben, einschließlich des Bereiches „Im Wieden“ und endet südlich etwa im Kreuzungsbereich der Kaiserstraße und Königsstraße. Zusätzlich ist der nördlich liegende Bereich der Bahnhofstraße bis Jahnstraße als Entwicklungsfläche einbezogen.

Zu den projektrelevanten Anbietern gehören u.a. die Bekleidungsfachmärkte Kik und Ernting's family, der Schuhfachmarkt Deichmann sowie der Drogeriemarkt Rossmann. Diese Filialisten sind entlang der Achse Umlauf und Grünstraße vorzufinden.

Im Unterschied dazu sind im Bereich des Kirchplatzes und des Alten Marktes kleinteilige Strukturen prägend. Dort sind hauptsächlich inhabergeführte Geschäfte bzw. regionale Filialisten ansässig. Dabei wird das dortige Angebot vor allem von Bekleidungsanbietern wie Maiworm Mode (verteilt auf drei Standorte), Modehaus Otto, Bonita und Wäschemoden Hahn geprägt. Weitere Fachgeschäfte mit innenstadtypischen Angeboten in den Bereichen Optik, Schmuck, Bücher, Schreibwaren, Dekorations- und Geschenkartikel ergänzen das Einzelhandelsangebot. Darüber hinaus sind in der Wilhelmstraße ein Elektrofachgeschäft und ein Fahrradgeschäft sowie am Alten Markt ein Zoofachhändler vorhanden.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Auf der mit dem Einzelhandelskonzept abgegrenzten Entwicklungsfläche ist im Mai 2017 das Fachmarktzentrum P-Center eröffnet worden. Auf rd. 3.950 m² Verkaufsfläche sind dort neben dem Lebensmittelmarkt Hit als größtem Anbieter (rd. 2.400 m² VKF), dem Drogeriemarkt, K+K Schuhcenter, Bekleidungsfachmarkt Upim sowie kleinteiliger ergänzender Einzelhandel (u.a. Bäcker, Kiosk) auf dem Mylaeus-Areal realisiert worden.

Derüber hinaus finden derzeit Umbaumaßnahmen in der ehemaligen Immobilie des SB-Warenhauses real am Maipplatz statt. Im Frühjahr 2018 soll dort der Modepark Röther mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.000 m² eröffnen.

Die Wettbewerbswirkungen auf die Innenstadt werden sich vorrangig auf die Fachmärkte konzentrieren, die Fachgeschäfte sind aufgrund der Angebots- und Preisausrichtung weniger wettbewerbsrelevant.

Zentraler Versorgungsbereich Eiringhausen

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den östlichen Bereich vom Bahnhof Plettenberg bis zur Bahnhofstraße.

In lockerer Besatzstruktur sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Gastronomieangebote – vor allem entlang der Reichsstraße und der Brauckstraße – vorzufinden. Als projektrelevant ist insbesondere der Textilfachmarkt Kik zu werten. Zu den weiteren dort vorhandenen größeren Einzelhandelsbetrieben Expert Weyand, Bike Galerie und Matratzen Concord bestehen nur marginale Wettbewerbsbeziehungen.

Sonstige Standorte in der Stadt Plettenberg

Im Standortumfeld des Projektstandortes sind innerhalb des abgegrenzten Sonderstandortes Ziegelstraße/ Grafweg die beiden Lebensmittelmärkte Lidl und Rewe Ihr Kaufpark wettbewerbsrelevant. Zu dem Lebensmitteldiscounter bestehen insbesondere hinsichtlich der Aktionswaren relevante Wettbewerbsbeziehungen. Bei dem Vollsortimenter bestehen Sortimentsüberschneidungen vor allem in Bezug auf das Rendesortiment mit einem Warenangebot in den Bereichen Drogeriewaren, Hausrat sowie Spielwaren.

Dies gilt auch für den Sonderstandort Breddestraße. Dort sind ebenfalls die Lebensmittelanbieter Lidl und Rewe Ihr Kaufpark ansässig. Die projektrelevanten Anbieter Toom Baumarkt und Fressnapf sind dem Standort ebenfalls zugeordnet.

Im sonstigen Stadtgebiet sind aufgrund von Sortimentsüberschneidungen auch einige Solitärstandorte in der Wettbewerbsbetrachtung zu berücksichtigen. Der Einrichtungsfachmarkt Dänisches Bettenlager nimmt eine autokundenorientierte Lage an der Bahnhofstraße im Siedlungsbereich zwischen den Ortsteilen Stadtmitte und Eiringhausen ein. Zu diesem Fachmarkt sind im Bereich Einrichtungsbedarf Angebotsüberschneidungen zum Planvorhaben festzustellen.

An der Stadtgrenze zu Werdohl ist in der Ortslage Teindeln an der B 236 der SB-Möbelmarkt Roller ansässig. Dieser stellt mit rd. 12.000 m² Verkaufsfläche den größten Anbieter in Plettenberg dar und kann eine überörtliche Ausstrahlungskraft entfalten.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

4.2 Projektrelevanter Wettbewerb in Werdohl

Die vom Projektstandort rd. 14 km entfernte Innenstadt von Werdohl ist in knapp 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Innenstadt stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Werdohl dar. Die Abgrenzung umfasst den Bereich zwischen Derwentsider Straße, Wilhelmstraße, Freiheitsstraße, Grasacker und Goethestraße. Auf der westlichen Seite der Lenne ist zusätzlich ein Ergänzungsbereich abgegrenzt, der den Bereich Bahnhofplatz bis zur Inselstraße und Bahnhofstraße umfasst.

Im Süden der Innenstadt liegt das WK Warenhaus mit einem im Obergeschoss integrierten Rewe-Lebensmittelmarkt. Das inhabergeführte Kaufhaus bietet vor allem Bekleidung, Schuhe und Sportartikel an. Darüber hinaus beinhaltet das vorgehaltene Angebot auch Schreibwaren, Haushaltswaren und Dekorationsartikel.

Die Freiheitsstraße und einige angrenzende Bereiche sind als Fußgängerzone angelegt. Kleinteilige Strukturen prägen den Besatz mit einigen inhabergeführten Fachgeschäften, wie u.a. das Schuhsporthaus Bathe, Schuhe Brockhaus oder Augenoptik Jung. Projektrelevant sind neben dem Drogeriemarkt Rossmann und dem Bekleidungsfilialisten Ernesting's family insbesondere der Niedrigpreisanbieter Woolworth auf rd. 500 m². Aufgrund der geringen Fläche weist der Anbieter jedoch nur eine begrenzte Ausstrahlungskraft auf. Der Anbieter MyCityShop weist ebenfalls ein preisgünstiges Angebot im Bereich Glas/ Porzellan/ Keramik und Haushaltswaren auf, ist jedoch stärker auf ausländische Produkte spezialisiert und weist mit rd. 100 m² nur eine geringe Verkaufsfläche auf. Weiterhin ist in der Bahnhofstraße das Elektronikfachgeschäft EP: Schröder ansässig. Den nördlichen Abschluss der Innenstadt bildet der Lidl-Markt am Fritz-Thomee-Platz.

Der Ergänzungsbereich auf der westlichen Seite der Lenne wird im Wesentlichen von dem E-Center Tank an der Inselstraße und dem Aldi-Markt am Bahnhofplatz geprägt. Weiterhin ist dort eine großflächige Filiale des Textilanbieters Kik vorhanden.

4.3 Projektrelevanter Wettbewerb in Neuenrade

In einer Entfernung von rd. 16 km bzw. gut 20 Minuten Fahrzeit liegt in nordwestlicher Richtung die Gemeinde Neuenrade. Die Ortsmitte erstreckt sich entlang der Ersten Straße und der Bahnhofstraße, die als Abschnitt der B 229 entsprechend viel befahren ist.

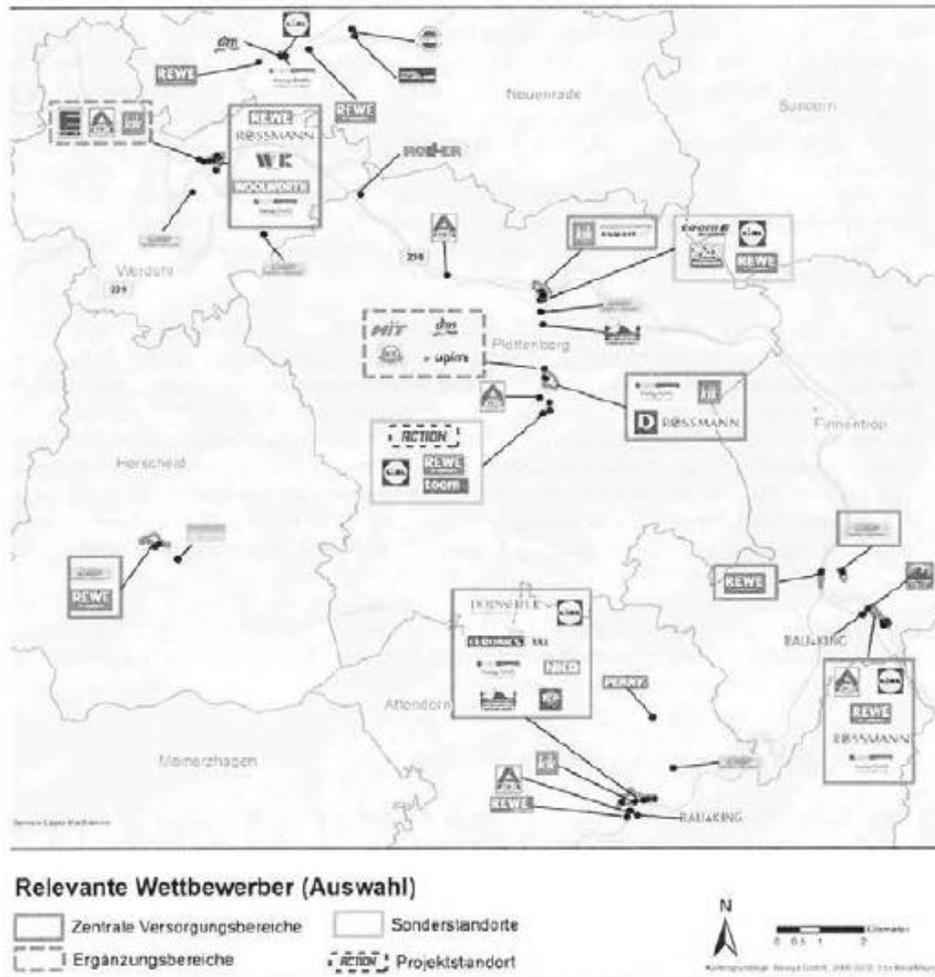
Im Bereich von Bahnhofstraße/ Erste Straße ist ausschließlich kleinteiliger Facheinzelhandel vorzufinden. Prägend ist der Standortbereich Am Stadtgarten. In modernen Mieteinheiten sind dort u.a. dm, Ernesting's family sowie Lidl ansässig.

Darüber hinaus ist in Neuenrade westlich und östlich der Ortsmitte jeweils ein Rewe Ihr Kaufpark ansässig. Der moderne Hagebaumarkt und das Möbelgeschäft Sauerland nehmen eine Gewerbegebietslage etwa zwei Kilometer östlich der Ortsmitte ein.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Abbildung 6: Relevanter Wettbewerb im Untersuchungsraum





Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

4.4 Projektrelevanter Wettbewerb in Finnentrop

Die Gemeinde Finnentrop liegt südöstlich der Stadt Plettenberg und ist in gut 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Gemeinde Finnentrop sind drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt: Der zentrale Versorgungsbereich Bahmenohl umfasst den Abschnitt der Bahmenohler Straße/ B 236 zwischen Johannes-Scheele-Straße und Wehringhauser Straße. Am nordöstlichen Ende des ZVB ist mit EP:Nöcker ein Elektronikfachgeschäft sowie mit dem „Bahmenohler Lädchen“ ein Fachgeschäft für Damenbekleidung, Geschenk- und Dekorationsartikel ansässig. Im weiteren Verlauf der Bahmenohler Straße sind kleinteilige Strukturen vorhanden. Der prägende Angebotsstandort, bestehend aus mehreren Filialisten, ist im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches vorzufinden. Dominiert wird das Angebot von den nahversorgungsrelevanten Betrieben Rewe Ihr Kaufpark, Aldi, Lidl und Rossmann. Außerdem ist dort der Bekleidungsanbieter **Ernsting's family ansässig**.

Wettbewerbsrelevant ist insbesondere jedoch der an der Johannes-Steele-Straße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässige Sonderpostenmarkt Centershop mit rd. 800 m² VKF zzgl. Außenverkaufsfläche. Dieser zeigt hinsichtlich Angebots- und Preisorientierung die größten Überschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

Ebenfalls an der Johannes-Steele-Straße ansässig ist der Baumarkt BAUKING, zu dem hinsichtlich der geplanten Angebote im Bereich Garten- und Baumarktbedarf relevante Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Im ZVB Bahnhof Finnentrop fungiert der Lebensmittelmarkt Netto als Magnetbetrieb. Darüber hinaus sind nur vereinzelt Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe an der Bahmenohler Straße/ B 236 und am Bahnhofsvorplatz ansässig.

Der im Hauptort Finnentrop abgegrenzte ZVB „Rathaus“ umfasst das Rathausareal und den Standortbereich des Lebensmittelmarktes Kaufpark an der Wilhelm-Busch-Straße. Neben dem Lebensmittelmarkt ist der Einzelhandel auf ein Bekleidungsgeschäft und eine Buchhandlung reduziert, öffentliche Nutzungen wie das Rathaus, die Polizei und das Erlebnisbad prägen den Standortbereich.

In dezentraler Lage ist außerdem der inhabergeführte Sonderpostenmarkt Voss (rd. 280 m² VKF) an der Bahmenohler Straße in autokundenorientierter Lage ansässig. Da dort zum Erhebungszeitpunkt ein Räumungsverkauf wegen Geschäftsaufgabe stattfand, ist dieser Anbieter nicht mehr als Wettbewerber einzubeziehen.

4.5 Projektrelevanter Wettbewerb in Attendorf

In rd. 16 km bzw. 20 Minuten Fahrzeit ist die südlich gelegene Innenstadt von Attendorf zu erreichen. Die Abgrenzung der Attendorfer Innenstadt orientiert sich grob an dem Verlauf des Grabens und schließt Bereiche der Kölner Straße und den Angebotsstandort an der Finnentropener Straße ein, sodass insgesamt eine weitläufige Ausdehnung der Innenstadt festzustellen ist.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Die Hauptlagen des Einzelhandels sind im Bereich der Kirche an der Kölner Straße, Alter Markt sowie an der Ennester Straße und im Bereich der Finnentropfer Straße vorzufinden.

Die Innenstadt von Attendorf weist insbesondere im Kernbereich teilweise historische Bebauung auf, die zur Aufenthaltsqualität der Innenstadt positiv beiträgt. Durch die kleinteiligen Strukturen sind dort vor allem Fachgeschäfte prägend. Der Angebotsschwerpunkt besteht insbesondere bei Bekleidung, aber auch Einzelhandel im Bereich Sport, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren sowie GPK und Haushaltswaren sind dort vorhanden. Zu den prägenden Fachgeschäften gehören u.a. das Papierhaus Frey, die Bekleidungsgeschäfte Casa Pitti, Modehaus Wörenkämper, Moden Marquart, Frauensache(n), Schuster, Schuhhaus Hoberg und Sport Schriever/ Sport 2000.

Entlang der Wasserstraße sind mit Tedi, NKD, Ernsting's family einige Fachmärkte im niedrigen Preissegment sowie mit Rossmann ein Drogeriemarkt ansässig. Am Mühlengraben ist zudem ein Kik Bekleidungsfachmarkt ansässig.

Mit dem projektrelevanten Anbieter Dänisches Bettenlager sind Angebotsüberschneidungen im Bereich Einrichtungsbedarf festzustellen.

Weiterhin stellt das Allee Center im östlichen Teil der Innenstadt einen prägenden Einzelhandelsstandort dar. Neben den Lebensmittelmärkten Dornseifer's und Lidl, dem Elektrofachmarkt Euronics XXL sind dort Bekleidungs- und Schuhanbieter Deichmann, Desigual sowie Meiworm Mode mit zwei Geschäften vorzufinden. Weiterer kleinteiliger Einzelhandel ergänzt das Angebot.

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt sind darüber hinaus die Lebensmittelmärkte Rewe Center und Aldi am Standort „Auf der Tränke“ südöstlich der Innenstadt sowie der Baumarkt BAUKING unmittelbar auf der anderen Uferseite der Bigge am Standort „Am Wassertor“ ansässig.

Darüber hinaus bestehen in Attendorf keine größeren Einzelhandelsstandorte, lediglich einige Lebensmittelmärkte verteilen sich auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet.

4.6 Projektrelevanter Wettbewerb in Herscheid

Der zentrale Versorgungsbereich von Herscheid liegt rd. 12 km südöstlich des Projektstandortes und umfasst den Bereich der Lüdenscheider Straße und der Plettenberger Straße östlich der Räriner Straße, einschließlich des Bereiches um die Kirche. Die südlich verlaufende L 561 markiert das Ende des zentralen Versorgungsbereiches.

Magnetbetriebe sind die Lebensmittelmärkte „Rewe Ihr Kaufpark“ und Netto im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Darüber hinaus verteilen sich einige wenige, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte (u.a. Apotheke, Blumengeschäft, Schuhhändler).

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist in gewerblich geprägter Lage ein Raiffeisenmarkt (rd. 400 m² zzgl. Außenverkauf) ansässig. Neben dem Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf werden dort auch Spielwaren, Lebensmittel, (Arbeits-) Bekleidung und Tiernahrung/-bedarf angeboten.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

4.7 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Fachmärkte in Plettenberg als Hauptwettbewerber der geplanten Action-Filiale fungieren. Im Einzelnen bestehen Angebotsüberschneidungen zu den Randsortimenten (Haushaltswaren und z.T. Spielwaren) der in Plettenberg ansässigen Lebensmittelmärkte (u.a. „Rewe Ihr Kaufpark“, Hli, Aldi, Lidl, Netto) sowie zu den Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter, zu den Drogeriemärkten (Rossmann, dm) sowie zu den weiteren preisaggressiven Fachmärkten, u.a. Kik, Deichmann, Dänisches Bettenlager und Fressnapf. Auch der Baumarkt Toom sowie der Möbelmitnahmarktt Roller weisen Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben auf.

In den Nachbarkommunen bestehen ebenfalls zu den dort ansässigen Fachmärkten, Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie Baumärkten Angebotsüberschneidungen. Zu dem Fach Einzelhandel in den Innenstädten der Umlandkommunen hingegen sind nur begrenzte Wettbewerbsbeziehungen festzustellen.

Als direkter Wettbewerber fungiert der Sonderpostenmarkt Centershop in dezentraler Lage in Finntrop-Bamenohl. In der Innenstadt von Attendorn ist ferner der Non-Food-Discounter Tedi ansässig, für den jedoch aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der Entfernung zum Planvorhaben nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum keine vergleichbaren Sonderpostenmärkte ansässig.

Die Innenstädte bzw. Ortsmitten der Umlandkommunen weisen überwiegend einen Besatz auf, der primär auf die Nachfrage der eigenen Bevölkerung abzielt und nur eine begrenzte regionale Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den Umlandkommunen und einer nur kleinflächig geplanten Filiale mit begrenzter Ausstrahlungskraft, werden sich die Wettbewerbswirkungen daher vor allem auf die in Plettenberg ansässigen Wettbewerber beschränken.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Wie bereits aufgezeigt, stellt vor allem das Verhältnis des niedrigen Warenwertes zu den Anfahrtkosten einen limitierenden Faktor für die Ausdehnung des Marktgebietes dar. Deswegen sucht die Firma Action bevorzugt die Nähe zu bestehenden Einzelhandelsangeboten, um so von den jeweilig anderen Einzugsgebieten profitieren zu können.

Dies gilt gleichermaßen für den Standort in Plettenberg. Auf dem benachbarten Grundstück ist der Lebensmitteldiscounter Lidl ansässig und im erweiterten Standortumfeld ist mit Rewe Ihr Kaufpark ein weiterer Lebensmittelmarkt vorzufinden. Somit wird sich die Ausstrahlungskraft des Planvorhabens im Wesentlichen am Einzugsgebiet dieser Anbieter orientieren und es nicht erheblich überschreiten. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten wird die geplante Action-Filiale vorwiegend die in der Stadt Plettenberg lebende Bevölkerung ansprechen können.

Von einer weiträumigeren Ausstrahlung ist aufgrund der umfassenden Angebotsstrukturen in den umliegenden Kommunen nicht auszugehen.

Somit entspricht das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet der aktuellen Einwohnerzahl in Plettenberg von rd. 26.200⁷.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur untergeordnet Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.

Da das Angebot eines Sonderpostenmarktes rd. 70 – 80 % aller Warengruppen des Einzelhandels umfasst,⁸ beläuft sich der Pro-Kopf-Ausgabebetrag für die Berechnung des projektrelevanten Nachfragevolumens unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftniveaus auf insgesamt rd. 5.657 € pro Jahr.

Demzufolge beläuft sich das im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten vorhandene **Nachfragevolumen auf insgesamt rd. 147 Mio. € im Jahr.**

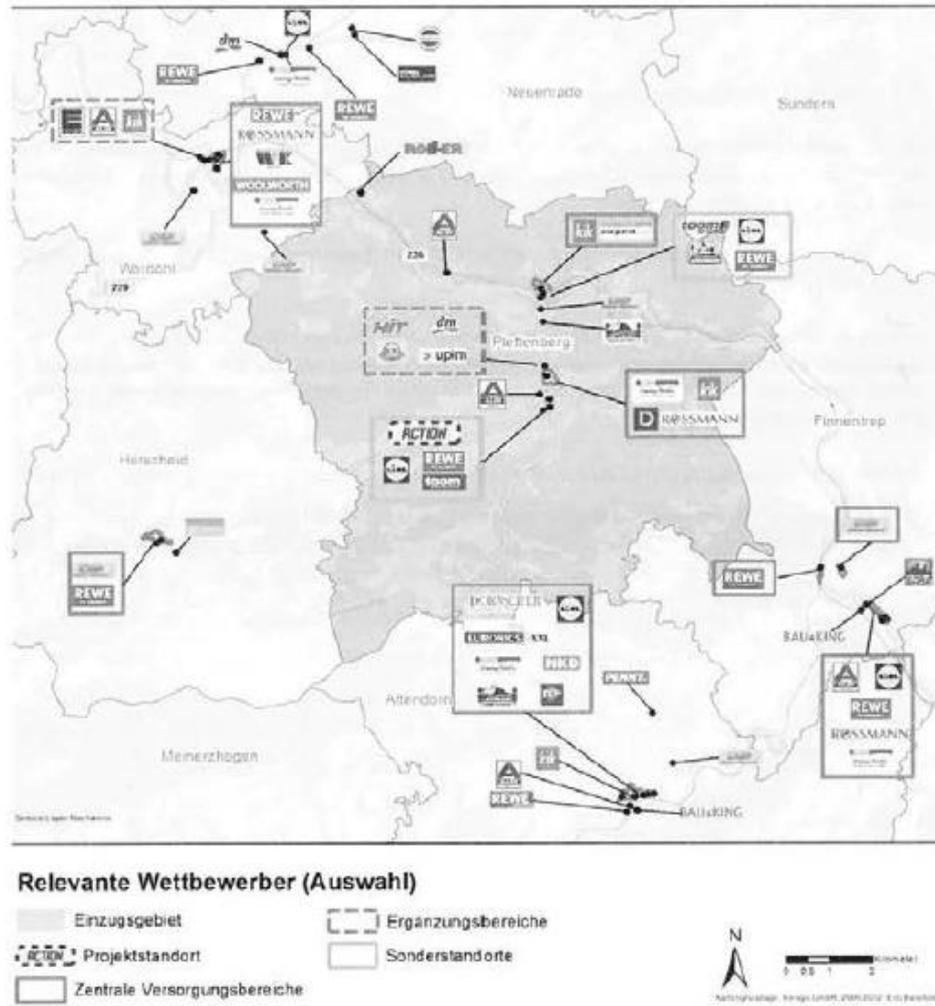
⁷ Quelle: Stadt Plettenberg, Stand 31.12.2015, nur Hauptwohnsitze

⁸ Der Action-Markt führt u.a. keine pharmazeutischen, medizinischen, orthopädischen Artikel, Elektrogroßgeräte, Computer, Uhren/Schmuck, Optik, Boltwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten), Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Abbildung 7: Einzugsgebiet des Planvorhabers



Quelle: Eigene Darstellung



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

6 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

6.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Prognose der durch die geplante Ansiedlung erwarteten Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Laut Angaben der Firma Action betrug der durchschnittliche Filialumsatz einer Action-Filiale im Jahr 2015 rd. 2,1 Mio. €⁹.

Gemäß den Standortanforderungen von Action werden dabei Flächen von rd. 800 m² belegt. Die Verkaufsfläche des in Plettenberg geplanten Action-Marktes entspricht mit knapp 800 m² diesem Standardformat, sodass das Planvorhaben voraussichtlich auch einen Gesamtumsatz erreichen wird, der dem Filialnetzdurchschnitt entspricht.

Abbildung 6: Umsatzprognose Action-Markt Plettenberg (Prognoseumsatz gesamt: 2,1 Mio. €)

Sortiment	max. Umsatz	max. Anteil
	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	0,1	5
Körperpflege, Wasch-/Reinigungsmittel	0,3	14
Bekleidung/Schuhe	0,3	13
Haushaltswaren	0,3	14
Dekorations-/Bastelartikel	0,4	20
Spielwaren	0,2	6
Schreib-/Bürowaren	0,2	10
Haus-/Bett-/Badtextilien	0,1	6
Multimedia	0,1	5
Heimwerkerbedarf	0,3	13
Tierbedarf, Gartenartikel	0,3	15

Quelle: Eigene Berechnung

⁹ Quelle: Action Deutschland GmbH 2015



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

Die Umsatzleistung der geplanten Action-Filiale wird sich nach der BBE-Prognose auf eine filialnetztypische Größenordnung von max. 2,1 Mio. € im Jahr belaufen.

Für die einzelnen Warengruppen werden maximal erzielbare Umsätze prognostiziert, die in der Summe den prognostizierten Gesamtumsatz von 2,1 Mio. € überschreiten (vgl. Abbildung 8). Für die einzelnen Sortimente werden dabei die zu erwartenden Umsätze aus den Flächenkonzepten der drei exemplarisch untersuchten Filialen in Bonn, Düren und Wesseling abgeleitet (vgl. Kapitel 3). Beispielsweise wird für Schreib- und Bürowaren ein Umsatzanteil von max. 10 % unterstellt, was dem Verkaufsflächenanteil in der Filiale in Wesseling entspricht und somit den in Düren und Bonn ermittelten Anteilen von 3 bis 4 % deutlich überschreitet. Zweites Beispiel – Dekorationsartikel werden in der Bonner Filiale auf 20 % der Verkaufsfläche angeboten, während dieses Sortiment in Düren nur 16 % und in Wesseling nur 13 % der Fläche belegt.

Die in die Umsatzverteilungsprognose eingestellten Umsatzgrößen addieren sich zusammen auf 2,6 Mio. €, wovon gemäß der Plettenberger Sortimentliste max. 2,1 Mio. € auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente und auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente max. 0,5 Mio. entfallen.

6.2 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist in Anlehnung an die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum durch die Realisierung des Planvorhabens ausgelöst werden.

Wie bereits aufgezeigt, wird der geplante Action-Markt voraussichtlich einen Umsatz in einer Größenordnung von maximal rd. 2,1 Mio. € erwirtschaften.

Da das Planvorhaben ein breites Sortimentsangebot haben wird, werden auch die Wettbewerbswirkungen grundsätzlich eine sehr große Streuung aufweisen.

Mit der Wettbewerbsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass vordergründig die in Plettenberg ansässigen Wettbewerber von Umverteilungen betroffen sein werden. Daher sind insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Eiringhausen auf Auswirkungen zu untersuchen.

Zu den wettbewerbsrelevanten Anbietern der **Plettenberger Innenstadt inklusive des Ergänzungsreiches mit dem P-Center** gehören der Lebensmittelmarkt Hit, die Drogeriemärkte dm und Rossmann die Bekleidungsfachmärkte Kik, Ernsting's family und Upim sowie die Schuhmärkte Deichmann und K+K Schuhcenter. Insgesamt wird gegenüber diesen Anbietern ein Umsatzanteil von rd. 1,0 Mio. € umverteilt. Davon entfallen Umsätze von max. 0,6 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Schreibwaren (vgl. Abbildung 8). Für die Anbieter Hit, dm und Rossmann ergibt sich eine niedrige Umverteilungsquote von unter 4 %.¹⁰ Die weiteren 0,4 Mio. € verteilen sich auf die

¹⁰ Die Anbieter Hit, dm und Rossmann weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.310 m² auf. Selbst bei defensiv geschätzten Umsätzen für Hit von rd. 10 Mio. € (Durchschnitt je Filiale bei 15,2 Mio. €; Quelle: EHI Retail Institute

Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg



weiteren genannten Fachmärkte, woraus ebenfalls keine betriebsgefährdenden Auswirkungen resultieren. Somit sind für die Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt keine Umverteilungsquoten zu prognostizieren, die Betriebsaufgaben zur Folge haben.

Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit sind ebenfalls nicht für das **Ortsteilzentrum Eiringhausen** zu erwarten. Im Ortsteil Eiringhausen ist ohnehin nur ein lückenhafter Einzelhandelsbesatz vorhanden. Einzig der Bekleidungsfachmarkt Kik ist dort als wettbewerbsrelevant einzustufen. Zu dem Fahrradanieler Bike-Galerie sowie dem Elektrogeschäft Expert Weyand bestehen nur marginale Angebotsüberschneidungen, sodass für diesen zentralen Versorgungsbereich eine Umverteilung von max. 0,1 Mio. € zu prognostizieren ist.

Gegenüber den nahegelegenen Lebensmittelmärkten Lidl und „Rewe Ihr Kaufpark“, die wie der Projektstandort dem **Sonderstandort Ziegelstraße/ Grafweg** zugeordnet sind, ist eine Umverteilung von rd. 0,3 Mio. € zu prognostizieren. Dies resultiert insbesondere aus den Angebotsüberschneidungen zu den Aktionswaren des Lebensmitteldiscounters sowie zu dem im Rewe-Markt vorgehaltenen Randsortiment, das u.a. Drogeriewaren, Spiel- und Schreibwaren und DVDs umfasst. Betriebsaufgaben aufgrund der Ansiedlung einer Action-Filiale sind jedoch nicht zu erwarten.

Selbiges gilt für die Anbieter des **Sonderstandortes Breddestraße**. Für diese wird eine Umverteilung von rd. 0,4 Mio. € prognostiziert. Neben den Lebensmittelmärkten sind an diesem Standort außerdem ein Baumarkt und ein Tierfachmarkt vorzufinden, zu denen ebenfalls projektrelevante Angebotsüberschneidungen bestehen. Insgesamt sind auch hier nur marginale Umsatzrückgänge zu erwarten, sodass der Fortbestand dieser Betriebe nicht gefährdet ist.

Die verbleibenden 0,3 Mio. € werden gegenüber den an dezentralen Lagen ansässigen Anbietern **Dänisches Bettenlager und Roller in Plettenberg** sowie **Centershop in Finnentrop** umverteilt. Die im Realisierungsfall des Action-Marktes zu erwartenden Auswirkungen sind nur wettbewerblicher Natur; aus städtebaulicher Sicht jedoch nur von eingeschränkter Relevanz, da diese Anbieter Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche einnehmen. Angesichts der Höhe der Umverteilung keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass weder für die in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Wettbewerber, noch für die in dezentraler Lage vorhandenen relevanten Einzelhandelsbetriebe Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen induziert werden, die einen der Betriebe in ihrem Fortbestand gefährden würden.

Für die zentralen Versorgungsbereiche außerhalb der Stadt Plettenberg ergeben sich allenfalls marginale Umverteilungen in nicht nachweisbarer Höhe. Somit kann eine beachtliche Funktionsstörung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls ausgeschlossen werden. Diese Zentren werden folglich auch nach Realisierung des Planvorhabens ihren jeweiligen Versorgungsauftrag, sowohl insgesamt als auch sortimentspezifisch, erfüllen können.

2016), für dm von rd. 3,8 Mio. € (Durchschnittsumsatz rd. 4,0 Mio. € je Filiale; Quelle Hahn Gruppe 2015) und für Rossmann von rd. 2,5 Mio. € (Durchschnittsumsatz rd. 2,9 Mio. € je Filiale; Quelle: Hahn Gruppe 2015) ergibt sich ein Gesamtumsatz von 16,3 Mio. €.



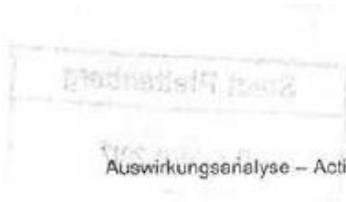
Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg

7 Fazit

Im Rahmen dieser Analyse wurden die vom Planvorhaben perspektivisch zu erwartenden Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt von Plettenberg sowie die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche in Plettenberg und den Umlandkommunen untersucht.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die Einschätzung, dass durch das Planvorhaben am Standort Alte Ziegelei 2-4 in Plettenberg keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Plettenberg sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Die in Plettenberg am Standort Alte Ziegelei geplante Filiale wird mit einer geplanten Verkaufsfläche von knapp 800 m² unterhalb der Großflächigkeit liegen.
- Der Projektstandort ist dem Sonderstandort Ziegelstraße/ Grafweg zugeordnet. Dieser wird vor allem von den Lebensmittelmärkten Lidl und Rewe geprägt. Da die Action-Filiale wesentlich von den Frequenzen dieser Anbieter profitieren wird, orientiert sich auch das Einzugsgebiet an dem der Lebensmittelmärkte.
- Das Einzugsgebiet konzentriert sich somit auf das Stadtgebiet von Plettenberg. Dieser entspricht einem Bevölkerungspotenzial von rd. 26.200 Einwohnern und einer projektrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 147 Mio. €, von der die Action-Filiale nur einen Bruchteil binden kann.
- Für die geplante Action-Filiale wird ein Umsatz von rd. 2,1 Mio. € prognostiziert. Dieser entspricht dem Durchschnitt einer Action-Filiale. Vor dem Hintergrund der kleinflächig geplanten Filiale ist nur von einer begrenzten Ausstrahlungskraft auszugehen, die keine wesentlich darüber hinausgehende Umsatzleistung erwarten lässt.
- Aufgrund der Vielzahl an Sortimentsgruppen erzielen die einzelnen Warengruppen nur geringe Umsatzanteile. Der höchste Umsatzanteil wird mit max. 0,4 Mio. € für Drogeriewaren prognostiziert. Die Umsatzumverteilungen unterliegen demnach einer breiten Streuung, sodass eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter von Umverteilungen in marginaler Höhe betroffen sein wird.
- Sowohl in Plettenberg als auch in den Umlandkommunen des Untersuchungsgebietes sind auch in den zentralen Versorgungsbereichen projektrelevante Anbieter wie Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Fachmärkte im unteren Preissegment ansässig. Aufgrund der Distanzen zu den Umlandkommunen werden jedoch hauptsächlich die Wettbewerber in Plettenberg von Umverteilungen betroffen sein.
- Die höchsten Wettbewerbseffekte sind für die in der Innenstadt von Plettenberg inkl. der im P-Center ansässigen Anbieter im Ergänzungsbereich zu prognostizieren. Zu den relevanten Wettbewerbern gehören der Lebensmittelmarkt Hit, die Drogeriemärkte dm und Rossmann sowie die preisaggressiven Fachmärkte Kik, Ernsting's family, Upim, K+K Schuhcenter und Deichmann. Mit max. 1,0 Mio. € Umverteilung gegenüber den genannten Anbietern werden allerdings keine betriebsgefährdenden Umverteilungsquoten erreicht.



Auswirkungsanalyse – Action – Plettenberg



- Umsatzumverteilungen in existenzgefährdender Größenordnung können auch für die an den Sonderstandorten Breddestraße (Toom Baumarkt, Rewe, Lidl, Fressnapf) und Ziegelstraße/ Grafweg (Rewe, Lidl) ansässigen Anbietern ausgeschlossen werden.
- Nur marginal betroffen sein werden auch die dezentral in Plettenberg gelegenen Wettbewerber Dänisches Bettenlager und Roller.
- Außerhalb der Stadt Plettenberg sind allenfalls für den dezentral gelegenen Wettbewerber Center-shop geringe Umsatzverluste zu unterstellen, da dieser Anbieter hinsichtlich Angebot und Preis eine ähnliche Ausrichtung wie das Planvorhaben aufweisen.
- Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Plettenberger Innenstadt sowie sonstiger zentraler Versorgungsbereiche in Plettenberg und den Nachbarkommunen sind mit Realisierung des Planvorhabens vor dem Hintergrund dieser Analyseergebnisse somit auszuschließen.

Köln, im August 2017
BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Marjan Grünbauer

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

II. Ergänzung zur Auswirkungenanalyse



Gutachterliche Stellungnahme

Auswirkungen eines Action-Marktes in der Stadt Plettenberg in Ergänzung der Auswirkungenanalyse vom 07.08.2017

für die
Tecklenburg Projektentwicklungs GmbH
Graf-Adolf-Str. 14
40212 Düsseldorf

Ihre Ansprechpartner
Marjan Grünbauer, M. Sc. Wirtschaftsgeogr.
(Projektbearbeitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Mai 2018



Ergänzende Stellungnahme • Ansiedlung eines Action-Marktes • Plettenberg, Alte Ziegelei

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
2	Sortimentskonzept und Umsatzerwartung des Action-Marktes	3
3	Auswirkungen auf die Fachgeschäfte der Innenstadt Plettenberg	4
4	Auswirkungen auf die Innenstadt Attendorn	5
5	Fazit	5



Ergänzende Stellungnahme • Ansiedlung eines Action-Marktes • Plettenberg, Alte Ziegelei

1 Ausgangssituation

Am Standort Alte Ziegelei 2-4 in der Stadt Plettenberg ist die Ansiedlung eines Action-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 799 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde im August 2017 eine Auswirkungsanalyse von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet.

Aufgrund vorliegender Stellungnahmen der Südwestfälischen IHK zu Hagen und der Stadt Attendorn wird im Folgenden nochmals gesondert auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fachgeschäfte in der Innenstadt von Plettenberg sowie auf die Tedi-Filiale in der Attendorner Innenstadt eingegangen.

2 Sortimentskonzept und Umsatzerwartung des Action-Marktes

Einleitend wird zusammengefasst auf die Besonderheiten des Filialkonzeptes Action eingegangen, um die Wettbewerbsbeziehungen zu inhabergeführten Fachgeschäften einordnen zu können.

Charakteristisch für den Non-Food-Discounter Action ist das Sortimentskonzept. Wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt, umfasst dieses 13 Warengruppen, in denen insgesamt rd. 6.000 Artikel angeboten werden. Davon ist etwa ein Drittel dauerhaft im Sortiment, der überwiegende Teil der Waren wechselt regelmäßig.

Innerhalb einer Warengruppe werden regelmäßig wechselnde Produkte in einem schmalen Ausschnitt angeboten. Der Kunde kann im Vorfeld seines Einkaufs somit nicht erwarten, ein bestimmtes Produkt vorzufinden. Allerdings sind diese Schwankungen bei den übergeordneten Warengruppen weit weniger stark ausgeprägt, sodass der Kunde davon ausgehen kann, bestimmte Warengruppen bei jedem Einkauf vorzufinden. Beispiele für Artikel, die saisonalen Schwankungen unterliegen, sind u.a. Gartenartikel im Frühjahr/ Sommer und Streusalz, Schneeschaufeln u. ä. im Winter. Somit zielt der Action-Markt vor allem auf Zusatz- bzw. Impulseinkäufe ab und weist folglich nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zum Fachhandel auf, der vorrangig gezielt von Kunden aufgesucht wird.

In der Auswirkungsanalyse wird ein Gesamtumsatz von 2,1 Mio. € prognostiziert. Die nachfolgende Tabelle aus der Auswirkungsanalyse stellt den Umsatz nach Sortimenten dar. Dabei stellen die prognostizierten Umsätze Maximalwerte dar, die in der Summe den prognostizierten Umsatz von 2,1 Mio. € übersteigen. Die sortimentspezifischen Umsätze liegen dabei durchgehend bei unter 0,5 Mio. € und sind somit als gering zu bewerten.

Aufgrund des breiten Sortimentsangebotes beziehen sich auch die Umverteilungen auf eine Vielzahl von Wettbewerbern, die Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben aufweisen. Aufgrund der geringen Umsatzerwartung innerhalb der einzelnen Warengruppen sowie der Vielzahl der Wettbewerber ist eine seriöse Abbildung der Umverteilungen auf einzelbetrieblicher Ebene nicht möglich.



Ergänzende Stellungnahme • Ansiedlung eines Action-Marktes • Plettenberg, Alte Ziegelei

Abbildung 1: Umsatzprognose Action-Markt Plettenberg (Prognoseumsatz gesamt: 2,1 Mio. €)

Sortiment	max. Umsatz	max. Anteil
	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	0,1	5
Körperpflege, Wasch-/Reinigungsmittel	0,3	14
Bekleidung/Schuhe	0,3	13
Haushaltswaren	0,3	14
Dekorations-/Bastelartikel	0,4	20
Spielwaren	0,2	8
Schreib-/Bürowaren	0,2	10
Haus-/Bett-/Badtextilien	0,1	6
Multimedia	0,1	5
Heimwerkerbedarf	0,3	13
Tierbedarf, Gartenartikel	0,3	15

Quelle: Eigene Berechnung

3 Auswirkungen auf die Fachgeschäfte der Innenstadt Plettenberg

Neben den in der Innenstadt von Plettenberg ansässigen Fachmärkten und Filialisten sind dort auch einige kleinteilige Fachgeschäfte vorzufinden. Relevante Sortimentsüberschneidungen bestehen zwischen Action und denjenigen Fachgeschäften, die Tierbedarf sowie Dekorations- bzw. Bastelartikel anbieten. Diese Betriebe sind insgesamt nur untergeordnet in der Plettenberger Innenstadt vertreten, es dominieren Fachgeschäfte mit den Sortimenten Bekleidung, Schuhe bzw. Lederwaren, Optik, Uhren und Schmuck.

Bei Tierbedarf ist der Anbieter Zoo Samen Steinmann als prägender Anbieter zu nennen. Das Fachgeschäft bietet ein umfassendes Sortiment in dieser Warengruppe auf. Der Action-Markt hingegen weist in diesem Sortiment ein deutlich eingeschränkteres Sortiment auf, das sich vor allem auf Futtermittel sowie Zubehör für einige wenige Tierarten (v.a. Hunde und Katzen) beschränkt. Zusätzlich grenzt sich das Fachgeschäft auch hinsichtlich der Beratungsqualität deutlich von dem Action-Markt ab. Somit sind zum Fachhandel letztlich keine bedeutenden Überschneidungen gegeben, sodass auch keine signifikanten Umverteilungen gegenüber diesem Anbieter zu prognostizieren sind.

Dekorationsartikel bieten „Inspiration – schenken & mehr“, ein Fachgeschäft für Geschenkartikel, der Anbieter Mariposa, der auf Wohnaccessoires spezialisiert ist sowie einige Blumengeschäfte als eingeschränktes Randsortiment an. Diese Anbieter führen überwiegend ein höherwertiges bzw. spezialisiertes Sortiment, das sich in nur geringem Maße mit den Angeboten des Action-Non-Food-Discounters überschneidet.



Ergänzende Stellungnahme • Ansiedlung eines Action-Marktes • Plettenberg, Alte Ziegelei

In diesem wie auch in den weiteren Segmenten, die vom Action-Markt angeboten werden, sind aufgrund der Ausrichtung hinsichtlich Qualität und Preisniveau stärkere Überschneidungen zu den Randsortimenten des Textilfachmarktes Kik sowie des Drogeriemarktes Rossmann gegeben. Auch die Lebensmittelmärkte, wie z. B. der nahegelegene Rewe-Markt, weisen aufgrund ihres Randsortiments (u.a. Schreibwaren, Haushaltswaren) stärkere Überschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die Wettbewerbswirkungen des Action-Marktes im Wesentlichen auf diese und andere Betriebe vergleichbarer Marktpositionierung und Sortimentsstruktur beziehen werden.

4 Auswirkungen auf die Innenstadt Attendorn

In der Stellungnahme der Stadt Attendorn wurde u.a. darauf hingewiesen, dass sich in der Innenstadt eine weitere Tedi-Filiale mit rd. 800 m² Verkaufsfläche ansiedeln wird.

Grundsätzlich ist der Non-Food-Discounter Tedi als relevanter Wettbewerber zum Planvorhaben einzustufen. Aufgrund der Entfernung von rd. 16 km zum Projektstandort wird der Tedi-Markt aber ein deutlich abweichendes Marktgebiet erschließen. Denn mit einem Bevölkerungspotenzial von mehr als 24.000 Einwohnern besteht in der Stadt Attendorn selbst ein ausreichend großes Kaufkraftpotenzial, auf das die Tedi-Filiale zurückgreifen kann. Umgekehrt wird der Action-Markt in nur sehr eingeschränktem Maße Kaufkraft aus dem Stadtgebiet von Attendorn binden können.

Die Ansiedlung eines Action-Marktes wird die Wettbewerbsfähigkeit des Tedi-Marktes in Attendorn somit nicht wesentlich tangieren. Die Magnetbetriebe in der Innenstadt von Attendorn werden, wie in der Auswirkungsanalyse dargelegt, von der Ansiedlung eines Action-Marktes in Plettenberg nicht negativ beeinflusst. Auch werden die Umsatzpotenziale des geplanten Tedi-Marktes durch die Realisierung einer Action-Filiale in Plettenberg allenfalls in geringem Maße reduziert.

Weiterhin wird von der Stadt Attendorn angemerkt, dass der Action-Markt auch eine Teilfläche des Anbieters Modepark Röther, der voraussichtlich im August 2018 eröffnet, belegen und somit an einem Standort in der Innenstadt angesiedelt werden könnte.

Eine entsprechende Standort-Alternativenprüfung wurde mit der Auswirkungsanalyse nicht vorgenommen. Gleichwohl ist festzustellen, dass die genaue Standortwahl eines Action-Marktes innerhalb von Plettenberg allenfalls geringen Einfluss auf die Ausprägung der Wettbewerbswirkungen dieses Konzeptes auf die Innenstadt von Attendorn haben würde. Eine Abschwächung der Wettbewerbsbeziehungen zwischen Action in Plettenberg und Tedi in Attendorn ist somit auch dann nicht zu erwarten, wenn der Non-Food-Discounter in Plettenberg nicht am Standort „Alte Ziegelei“, sondern im Röther-Objekt realisiert würde.

5 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Action-Markt ein breites Sortimentsangebot aufweist, jedoch nur eine geringe Sortimentstiefe, sodass einzelne Warengruppen nur vergleichsweise geringe Umsätze aufweisen. Aufgrund der preisaggressiven Ausrichtung sind vor allem Anbieter im niedrigen Preissegment als wettbewerbsrelevant einzustufen. Dies betrifft somit regelmäßig Filialisten und Fachmärkte.



Ergänzende Stellungnahme • Ansiedlung eines Action-Marktes • Plettenberg, Alte Ziegelei

Zu den Fachgeschäften, die sich aufgrund ihrer Qualitätsausrichtung deutlich von dem Angebot des Action-Marktes abheben, bestehen somit nur marginale Wettbewerbsbeziehungen.

Die Ansiedlung eines Tedi-Marktes in der Attendorner Innenstadt wird aufgrund der Distanz zum Projektstandort in Plettenberg und der daraus resultierenden stark eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen nicht behindert. Negative Auswirkungen des Action-Vorhabens in Plettenberg auf die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt von Attendom können somit ausgeschlossen werden.

Köln, im Mai 2018

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Marjan Grünbauer

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

III. Lärmgutachten



Peutz Consult GmbH • Kolberger Str. 19 • 40509 Düsseldorf

Aminius Verwaltungs GmbH i. Gr.
Hoffeldstraße 98
40235 Düsseldorf

Betreff: **Stellungnahme zur Steigerung der Verkehrslärmimmissionen entlang des Ratscheller Weges bei Realisierung eines zusätzlichen Einkaufsmarktes im SO3 des Bebauungsplanes Nr. 640 Grafweg der Stadt Plettenberg**

Bericht-Nr.: VL 7923-1
Datum: 08.05.2018
Ansprechpartner/in: Herr Pelzer

1 Einleitung

In Plettenberg ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 640 Grafweg geplant. An der Straße „Alte Ziegelei“ ist mit der Fläche SO3 ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Auf diesem Areal befindet sich derzeit ein Getränkemarkt und ein Fitnesscenter.

Mit Realisierung des Änderungsvorhabens soll über eine Nutzungsänderung ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen.

In der vorliegenden Stellungnahme soll eine Einschätzung zu der von den zusätzlichen Verkehr auf den Straßen „Alte Ziegelei“/ „Ratschellerweg“ verursachten Steigerung der Verkehrslärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen an diesen Straßen im Umfeld dieses Ansiedlungsvorhaben gegeben werden.

Die Stadt Plettenberg hat eine Verkehrszählung der Straßen „alte Ziegelei“ und „Ratscheller Weg“ am 3. Mai in Auftrag gegeben. Der Messpunkt lag an der Einmündung Ratscheller Weg zur Lehmkuhler Straße. Betrachtet wurden die Straßen zur Einmündung zwischen

VMFA anerkannte
Schallschutzprüfstelle
nach DIN 4109

Leitung:

Dipl.-Phys. Axel Hübel
Dipl.-Ing. Heiko Kremer-
Bertram
Staatlich anerkannter
Sachverständiger für
Schall- und Wärmeschutz
Dipl.-Ing. Mark Bless

Anschriften:

Peutz Consult GmbH
Kolberger Straße 19
40509 Düsseldorf
Tel. +49 211 999 582 80
Fax +49 211 999 582 70
dus@peutz.de

Martener Straße 525
44379 Dortmund
Tel. +49 231 725 499 10
Fax +49 231 725 499 19
dortmund@peutz.de

Carmerstraße 5
10623 Berlin
Tel. +49 30 310 172 16
Fax +49 30 310 172 40
berlin@peutz.de

Geschäftsführer:

Dr. ir. Martijn Vercammen
Dipl.-Ing. Ferry Koopmans
AG Düsseldorf
HRB Nr. 22586
Ust-IdNr.: DE 119424700
Steuer-Nr.: 106/5721/1489

Bankverbindungen:

Stadt-Sparkasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 220 241 94
BLZ 300 501 10
DE79300501100022024194
BIC: DUSSEDE33XXX

Niederlassungen:

Mook / Nimwegen, NL
Zoetermeer / Den Haag, NL
Groningen, NL
Paris, F
Lyon, F
Leuven, B

www.peutz.de



Lehmkuhler Straße (K05) und Grafweg (L597). An diesem Tag wurde ein Verkehrsaufkommen von 1.879 Kfz pro Tag bei einem Lkw-Anteil von 0,7 % ermittelt. Auch wenn der Zählzeitraum eventuell nicht repräsentativ für das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Jahresmittel im Sinne eines DTV-Wertes ist, können hieraus doch Rückschlüsse über die Größenordnung der im Bestand ohne Ansiedlung des zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes vorliegenden Verkehrslärmimmissionen gezogen werden.

Nach Auskunft des Investors ist für den geplanten Einzelhandelsbetrieb auf dem Parkplatz an der Straße „Alte Ziegelei“ mit zusätzlich ca. 300 PKW-Kunden pro Tag zu rechnen.

In Abstimmung mit der Stadt Plettenberg waren die Verkehrslärmimmissionen an Wohngebäuden entlang des Ratscheller Weg zu berechnen.

Einerseits wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt, die sich bei einer Frequentierung entsprechend der Zählung vom 3. Mai 2018 von 1.879 KFZ/24h ergeben. In dieser Berechnung wurde konservativ überschätzend angenommen, dass auch entlang der Straße „Alte Ziegelei“ und auf dem Abschnitt des Ratscheller Weg südlich der Einmündung „Alte Ziegelei“ ein Verkehrsaufkommen von 1.879 KFZ/24h vorliegt.

Andererseits wurde konservativ überschätzend angenommen, dass sowohl die Zu- als auch die Abfahrt aller 300 zusätzlichen Kunden bei Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes über den Ratscheller Weg erfolgt. Somit wurden ebenfalls die Verkehrslärmimmissionen ermittelt, die sich bei einem Verkehr von 2.479KFZ/24h auf der Straße „Alte Ziegelei“ sowie den beiden Abschnitten des Ratscheller Wegs ergeben. Die zusätzlichen 600 Fahrten wurden nur im Tageszeitraum berücksichtigt.

VL 7923-1
08.05.2018

Seite 2 von 6



2 Beurteilungsgrundlagen

Gemäß Rechtsprechung z.B. des OVG Rheinland-Pfalz in einem Urteil vom 30.01.2006 sind Erhöhungen durch vorhabenbedingten Zusatzverkehr generell in die Abwägung einzubeziehen.

Nach der Rechtsprechung kann bei Pegelwerten von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht von einer Gesundheitsgefährdung der Betroffenen durch den Verkehrslärm ausgegangen werden.

Zwar ist die Lärmsanierung nach wie vor nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor. Wenn es durch eine Planung an Straßen in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt, und dadurch Pegelwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist hier ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, auch dann, wenn die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen (vgl. insb. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Als Orientierung der Erheblichkeit von Erhöhungen unterhalb dieser Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann der Auslösewert von 3 dB(A) als Zunahme gemäß 16. BImSchV herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab, ab welcher Höhe der Immissionen überhaupt Erhöhungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, herangezogen werden. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, sind zumindest nicht kritischer zu bewerten als Straßenneubaumaßnahmen.

Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

VL 7923-1
08.05.2018

Seite 3 von 6



3 Berechnung der Schallimmissionen

Ausgehend von der Fahrzeugdichte sowie der Geschwindigkeit und weiteren Parametern, wird als Ausgangspunkt für die weiteren Berechnungen die sogenannte

Emission

gemäß RLS-90 für den Straßenverkehr berechnet.

Berechnet wird hierbei nach RLS-90 der Emissionsschallpegel, der dem Schallpegel des Verkehrsweges in 25 m Abstand von der jeweiligen Fahrspur entspricht.

Die berechnete Emission ist dabei nur eine Eingangsgröße für die weiteren Berechnungen. Ausgehend von dem so berechneten Emissionspegel wird dann die

Immission

in Form des sogenannten Beurteilungspegels an Immissionsorten (Gebäuden) am Ratscheller Weg berechnet.

In Anlage 1 ist ein Lageplan mit den berücksichtigten Straßen und Immissionsorten dargestellt. Anlage 2 sind die sich gemäß RLS-90 für die Straßen ergebenden Emissionsschallpegel wiedergegeben.

Hieraus lässt sich entnehmen, dass sich aus der Steigerung des Verkehrsaufkommens von 1.879 Kfz/24h auf 2.479 Kfz/24h eine Steigerung der Straßenverkehrsemissionen um 1,3 dB im Tageszeitraum ergibt.

In Anlage 3 sind die sich unter den in Abschnitt 1 dargestellten Annahmen ergebenden Verkehrslärmimmissionen für den Fall ohne Ansiedlung des zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes und mit Ansiedlung des zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes dargestellt.

In die Berechnung geht der von der „Lehmkuhler Straße“ ausgehende Verkehrslärm nicht mit ein; daher ist im nördlichen Teil der Westfassade von Ratscheller Weg 1 mit höheren Verkehrslärmimmissionen als für Immissionsort 1 hier berechnet auszugehen.

VL 7923-1
08.05.2018

Seite 4 von 6



4 Ergebnisse und Beurteilung

Wie den in Anlage 3 dargestellten Ergebnissen entnommen werden kann, ergeben sich unter den in Abschnitt 1 dargestellten Annahmen maximal Steigerungen der Verkehrslärmimmissionen von 1,3 dB. Erhöhungen von 1 bis 2 dB sind nach anerkannter Rechtsprechung des OVG Münster „für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar“ und können unter entsprechend gewichtigen Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden.

Zudem wird in der Berechnung konservativ überschätzend davon ausgegangen, dass der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr über den Ratscheller Weg erfolgt. Erfolgt nur die Hälfte dieses Kundenverkehrs über den Ratscheller Weg, beträgt die zu erwartende Steigerung der Verkehrslärmimmissionen nur 0,7 dB.

Auch bei Berücksichtigung der 600 zusätzlichen Fahrten pro Tag werden an den betrachteten Immissionsorten – als Verkehrsaufkommen im Bestand hierbei die Frequentierung vom Zähltag 3. Mai zugrundegelegt – die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tages- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten.

Wenn der tatsächlich im Jahresmittel vorliegende Verkehr auf dem Ratscheller Weg bzw. Alte Ziegelei bspw. doppelt so hoch wie in der Zählung vom 3. Mai wäre, würde sich ein um 3 dB erhöhter Beurteilungspegel für die Straßenverkehrslärmimmissionen von 61 dB(A) im Tages- und 51 dB(A) im Nachtzeitraum im Prognose-Mitfall ergeben. Beurteilungspegel oberhalb der verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Langzeitimmissionen angesehenen Pegel von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegen in diesem Fall deutlich nicht vor. In diesem Fall betrüge die Steigerung des Verkehrslärmimmissionen durch die zusätzlich 600 Fahrten jedoch nur 0,7 dB.

VL 7923-1
08.05.2018

Seite 5 von 6



Im Kreuzungsbereich Ratscheller Weg / Lehmkuhler Straße ist von höheren Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Je höher die gesamten Verkehrslärmimmissionen jedoch sind, desto geringer wirkt sich die Steigerung des Verkehrsaufkommen auf dem Ratscheller Weg von 600 Fahrten pro Tag aus. Lägen bspw. Verkehrslärmimmissionen von mehr als 66 dB(A) im Bestand vor, würden sich die Verkehrslärmimmissionen durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens am Ratscheller Weg nur um ca. 0,2 dB erhöhen.

Insgesamt sind daher die prognostizierte Zunahme des Verkehrs auf dem Ratscheller Weg / Alte Ziegelei bei Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes als schalltechnisch verträglich einzustufen.

Dieser Bericht besteht aus 6 Seiten und 3 Anlagen.

Peutz Consult GmbH

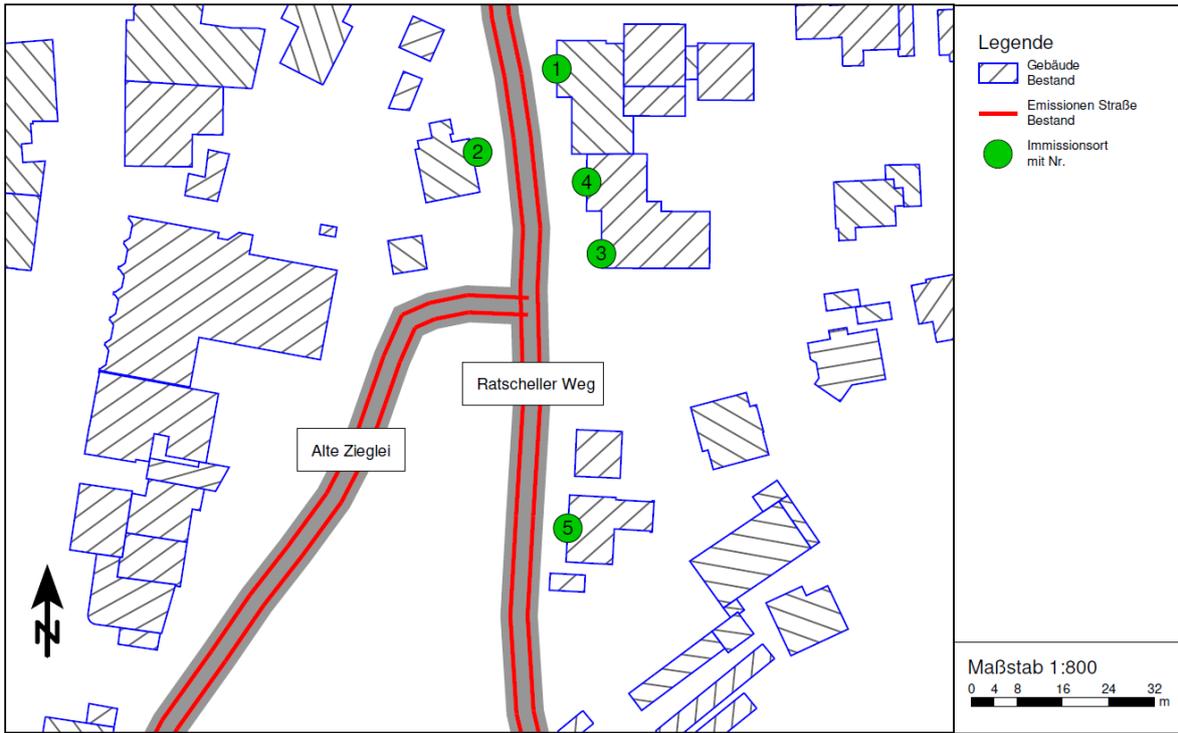

ppa. Dipl.-Phys. Axel Hübel
(fachliche Verantwortung)


i.V. Martin Pelzer
(Projektleitung / Projektbearbeitung)

VL 7923-1
08.05.2018

Seite 6 von 6

Übersichtslageplan mit den betrachteten Immissionsorten



VL 7923-1 • 08.05.2018 • Anlage 1

Berechnung der Emissionspegel für Straßenverkehr gemäß RLS 90



Straßenbezeichnung:	Ratscheller Weg - Prognose Nullfall				Emissionspegel:	
Straßengattung:	Landes-, Kreisstraße	DTV-Wert (Kfz/24h):	1879		Tag	Nacht
Verkehrswerte - Kfz/h:	Tag: 113	Nacht: 15				
LKW-Anteil [%]:	Tag: 0,7	Nacht: 0,7		L_m^{25}	58,1	49,3
Straßenoberfläche:	Asphaltbeton, Splittmastixasphalt, nicht geriffelter Gußasphalt			D_{StrO}	0,0	0,0
Geschwindigkeiten [km/h]:	PKW: 30	LKW: 30		D_v	-8,5	-8,5
Steigung/Gefälle:	0,0%			D_{Stg}	0,0	0,0
				$L_{m,E}$ [dB(A)]	49,6	40,9

Straßenbezeichnung:	Ratscheller Weg - Prognose Mitfall				Emissionspegel:	
Straßengattung:	Landes-, Kreisstraße	DTV-Wert (Kfz/24h):	1879		Tag	Nacht
Verkehrswerte - Kfz/h:	Tag: 151	Nacht: 15				
LKW-Anteil [%]:	Tag: 0,7	Nacht: 0,7		L_m^{25}	59,3	49,3
Straßenoberfläche:	Asphaltbeton, Splittmastixasphalt, nicht geriffelter Gußasphalt			D_{StrO}	0,0	0,0
Geschwindigkeiten [km/h]:	PKW: 30	LKW: 30		D_v	-8,5	-8,5
Steigung/Gefälle:	0,0%			D_{Stg}	0,0	0,0
				$L_{m,E}$ [dB(A)]	50,9	40,9

Straßenbezeichnung:	Alte Ziegelei - Prognose Nullfall				Emissionspegel:	
Straßengattung:	Landes-, Kreisstraße	DTV-Wert (Kfz/24h):	1879		Tag	Nacht
Verkehrswerte - Kfz/h:	Tag: 113	Nacht: 15				
LKW-Anteil [%]:	Tag: 0,7	Nacht: 0,7		L_m^{25}	58,1	49,3
Straßenoberfläche:	Asphaltbeton, Splittmastixasphalt, nicht geriffelter Gußasphalt			D_{StrO}	0,0	0,0
Geschwindigkeiten [km/h]:	PKW: 30	LKW: 30		D_v	-8,5	-8,5
Steigung/Gefälle:	0,0%			D_{Stg}	0,0	0,0
				$L_{m,E}$ [dB(A)]	49,6	40,9

Straßenbezeichnung:	Alte Ziegelei - Prognose Mitfall				Emissionspegel:	
Straßengattung:	Landes-, Kreisstraße	DTV-Wert (Kfz/24h):	1879		Tag	Nacht
Verkehrswerte - Kfz/h:	Tag: 151	Nacht: 15				
LKW-Anteil [%]:	Tag: 0,7	Nacht: 0,7		L_m^{25}	59,3	49,3
Straßenoberfläche:	Asphaltbeton, Splittmastixasphalt, nicht geriffelter Gußasphalt			D_{StrO}	0,0	0,0
Geschwindigkeiten [km/h]:	PKW: 30	LKW: 30		D_v	-8,5	-8,5
Steigung/Gefälle:	0,0%			D_{Stg}	0,0	0,0
				$L_{m,E}$ [dB(A)]	50,9	40,9

Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für Verkehrslärmimmissionsorte an der bestehenden Bebauung sowohl für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Mitfall



IP	Immissionspunkt Name	Fassaden- orien- tierung	Geschoss	Gebiets- einstufung	Immissions- grenzwerte		Beurteilungspegel		Beurteilungspegel		Pegeldifferenz		Überschreitung Immissionsgrenzwert Prognose-Mit-Fall			
					Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Prognose-Null-Fall		Prognose-Mit-Fall		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
							Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	Ratscheller Weg 1	W	EG	W	59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			1.OG		59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			2.OG		59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			3.OG		59	49	55	46	56	46	1,3	0,0	-	-		
2	Ratscheller Weg 2	O	EG	W	59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			1.OG		59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			2.OG		59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			3.OG		59	49	55	46	56	46	1,3	0,0	-	-		
3	Ratscheller Weg 3	W	EG	W	59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			1.OG		59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			2.OG		59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			3.OG		59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
4	Ratscheller Weg 3	W	EG	W	59	49	55	46	56	46	1,3	0,0	-	-		
			1.OG		59	49	56	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			2.OG		59	49	55	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
			3.OG		59	49	55	47	57	47	1,3	0,0	-	-		
5	Ratscheller Weg 5	W	EG	W	59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			1.OG		59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			2.OG		59	49	56	48	58	48	1,3	0,0	-	-		
			3.OG		59	49	57	48	58	48	1,3	0,0	-	-		

VL 7923-1 · 08.05.2018 · Anlage 3

SoundPLAN 7.4