

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines Lidl-Marktes und die Verlagerung
eines Getränkemarktes
in Sundern, Settmeckestraße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Annika Heinlein

Dortmund, 13. Dezember 2017

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Walenta GmbH
Clemens-August-Str. 63
59821 Arnsberg

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	13
4.1 Makrostandort	13
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	16
4.3 Angebotsanalyse	18
4.4 Nachfrageanalyse	20
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereich im Untersuchungsraum	22
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5 Marktposition des Planvorhabens	26
5.1 Einzugsgebiet	26
5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt	27
5.3 Umsatzprognose Planvorhaben	28
6 Auswirkungsanalyse	32
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes (2014) für die Stadt Sundern (Stadt + Handel)	32
6.2 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (2008) für die Stadt Sundern (Stadt + Handel)	35
6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Regionalen Einzelhandelskonzeptes (2013) (Junker + Kruse)	37
6.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	39
6.5 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Sundern	40
6.6 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	42
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	45
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Sundern ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Settmeckestraße von 800 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl.: 18 m² Bäcker, 18 m² Fleischer, Café-Bereich) auf 1.235 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl.: 19 m² Bäcker, 20 m² Fleischer, Café-Bereich) geplant. In diesem Zusammenhang ist die Verlagerung des benachbarten Dursty-Getränkemarktes auf die unmittelbar angrenzende Fläche „Schröder“ projektiert. In Zuge dessen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell 503 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 700 m² GVKF vorgesehen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Sundern¹, zum Nahversorgungskonzept Sundern 2014², zum Regionalen Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013³ sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Sundern 2008 (insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens).

¹ Stadt + Handel (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern. Dortmund. Im Folgenden als **EHK Sundern 2008** bezeichnet.

² Stadt + Handel (2014): Nahversorgungsentwicklung in Sundern. Dortmund. Im Folgenden als **NVK Sundern 2014** bezeichnet.

³ Junker + Kruse (2013): Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Im Folgenden als **REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013** bezeichnet.

STADT+HANDEL

- Einordnung in das NVK Sundern 2014.
- Einordnung in das REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Sundern 2008 und des NVK Sundern 2014;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2017 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

Zusätzlich erfolgte im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieses Gutachtens eine Abstimmung mit der Stadt Sundern bzgl. aktuell bestehender und geplanter Verkaufsflächen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (= nahversorgungsrelevant gem. „Sunderner Sortimentsliste“, vgl. Stadt + Handel 2008, S. 140) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sowie der Erweiterung und Verlagerung des Getränkemarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes (Lidl) bzw. des verlagerten und erweiterten Betriebes (Dursty), unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des jeweiligen Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des Abriss/Neubau neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Stadt Sundern sowie auf von IT.NRW 2017 veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen 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 zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur 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 Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei den Planvorhaben um Bauvorhaben in Form von Erweiterungen handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der Märkte mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife der realisierten Planvorhaben ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2020). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017 (auf Basis der Einwohnerzahlen 2013) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten, wobei die Prognose auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen als zu defensiv zu bewerten ist. Vielmehr ist im letzten Jahr wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen, wodurch auch perspektivisch eher von einer stagnierenden Bevölkerung im Untersuchungsraum auszugehen ist.

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Sinne eines Worst Case-Ansatzes von einer Stagnation des Kaufkraftpotenzials ausgegangen werden kann (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet.
Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

3 Beschreibung Planvorhaben

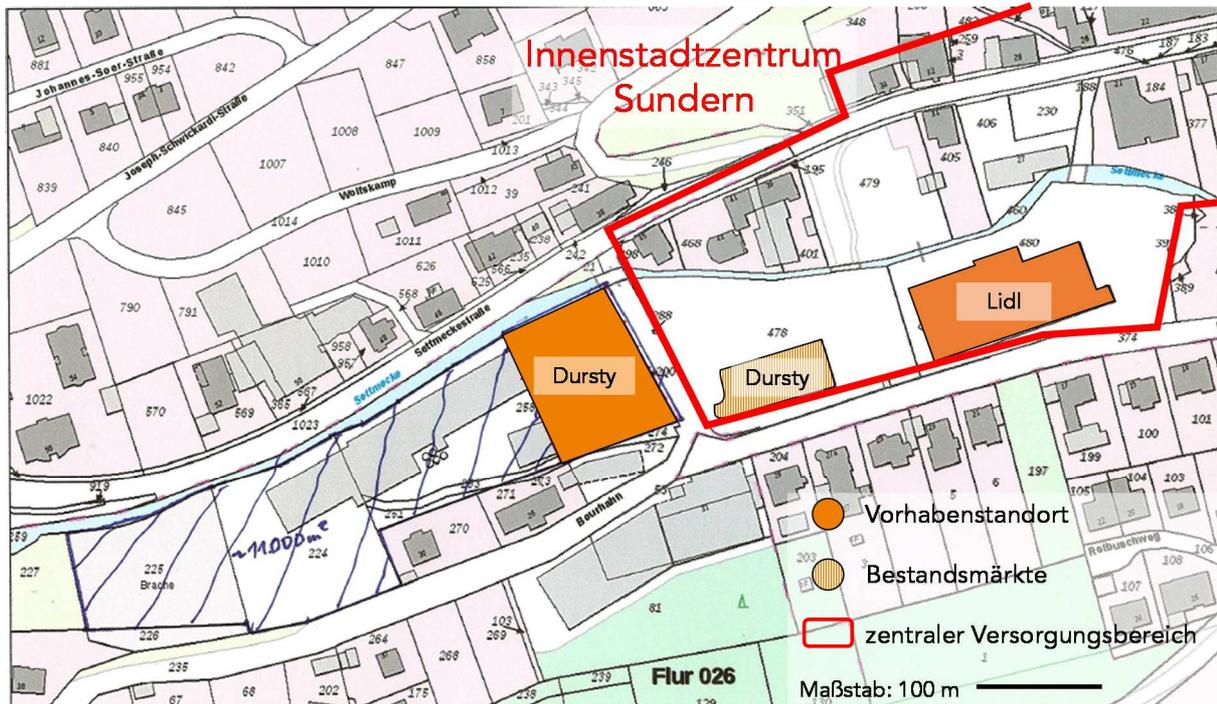
In Sundern ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Settmeckestraße von 800 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl.: 18 m² Bäcker, 18 m² Fleischer, Café-Bereich) auf 1.235 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl.: 19 m² Bäcker, 20 m² Fleischer, Café-Bereich) geplant. In diesem Zusammenhang ist die Verlagerung des benachbarten Dursty-Getränkemarktes auf die unmittelbar angrenzende Fläche „Schröder“ projektiert. In Zuge dessen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell 503 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 700 m² GVKF vorgesehen.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insb. hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung und führt nach Auskunft des Auftraggebers zu keiner Ausweitung des Sortiments.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Settmeckestraße 35 (Lidl) sowie zwischen der Settmeckestraße und Bourhahn auf der Fläche „Schröder“ (Dursty). Das Planvorhaben befindet sich zum Teil innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Sundern Innenstadt gemäß EHK Sundern 2008. Das unmittelbare nördliche, östliche und südliche Umfeld des Vorhabenstandortes ist insbesondere durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. In westlicher Richtung grenzt Gewerbe an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04/2017 und Abstimmung Stadt Sundern.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst die beiden Bestandsbetriebe und grenzt – unter Berücksichtigung seiner derzeitigen konzeptionellen Abgrenzung – unmittelbar östlich an den Vorhabenstandort des Getränkemarktes an. Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern wäre der Vorhabenstandort absehbar als Teil des ZVB Innenstadtzentrum anzusehen.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Setzmecke-Straße. Dieser Straßenzug bildet im Osten Anschluss an den Hauptverkehrszug Hauptstraße (L 519) sowie den Hauptgeschäftsbereich Sunderns. Über diese Straßenzüge erfolgt eine Anbindung an die weiteren Stadtteile Sunderns. Letztlich ist zu konstatieren, dass die Erreichbarkeit für den MIV als sehr gut zu bewerten ist.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 100 m östlich vom Vorhabenstandort befindliche Haltestelle Lidl-Markt. Über die hier verkehrende Buslinie erfolgt Anschluss an das weitere Stadtgebiet. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach als ortstypisch zu bewerten.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich perspektivisch der nächstgelegene Wettbewerber, der in rd. 350 m östlicher Entfernung entstehende Edeka-Markt im Bremke-Center (s. Kapitel 4.3).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei Lidl handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“. *„Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny).“* Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: *„Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi, Norma).“*⁹

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

⁹ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF Bestand/ Planung in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF Veränderung in m ²
Lebensmitteldiscounter Lidl				
Nahrungs- und Genussmittel	80	640	987	+ 347
Drogeriewaren	10	80	124	+ 44
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80	124	+ 44
Gesamt	100	800	1.235	+ 435
Getränkemarkt Dursty				
Nahrungs- und Genussmittel	90	453	630	+ 177
Sonstige Sortimente	10	50	70	+ 20
Gesamt	100	503	700	+ 197
Bäcker (zzgl. Café-Bereich)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	18	19	+ 1
Café-Bereich*				-
Fleischer				
Nahrungs- und Genussmittel	100	18	20	+ 2
Gesamt		1.339	1.974	+ 635

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Discounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 – 2017; * Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)¹⁰.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.974 m² (+ 635 m² VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 1.656 m² projiziert (+ 527 m²).

¹⁰ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

STADT+HANDEL

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 124 m² projiziert (+ 44 m² VKF). Die sonstigen Sortimente werden perspektivisch auf 194 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 64 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen (hier insbesondere Lebensmitteldiscounter) angeboten werden (Aktionswaren). Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Tierfutter. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

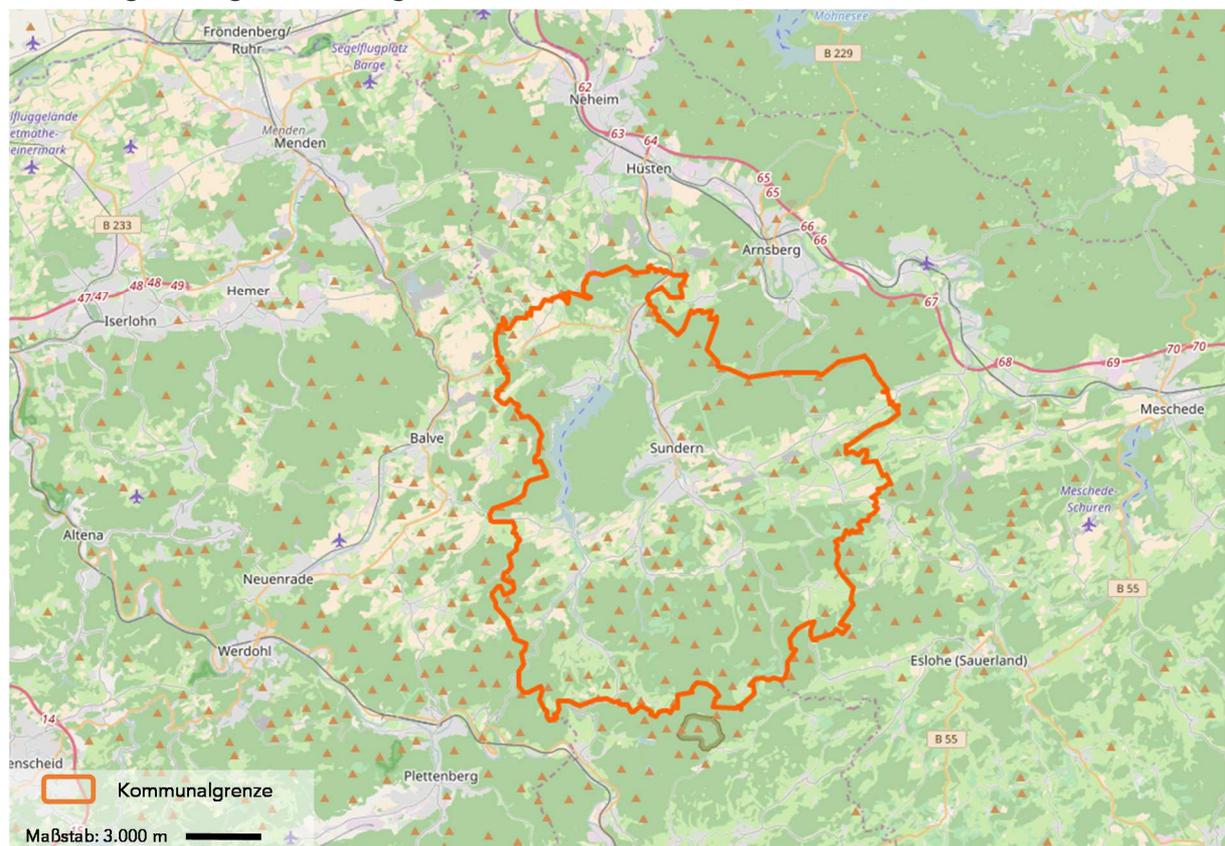
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Das Mittelzentrum Sundern liegt westlich im Hochsauerlandkreis an der Sorpe Talsperre und wird umgeben von den Mittelzentren Arnberg, Meschede, Plettenberg, Werdohl und Hemer. Die Oberzentren Dortmund und Hagen liegen mit 45 bis 60 km Distanz in deutlicher Entfernung. Sundern nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell schwach verflochtenen und ländlich geprägten Raum ein.“

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Sundern



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Gesamtstadt Sundern setzt sich aus den 16 Stadtteilen Allendorf, Altenhellefeld, Amecke, Endorf, Enkhausen, Hachen, Hagen, Hellefeld, Hövel, Langscheid, Linnepe, Meinkenbracht, Stemel, Stockum, Sundern und Westenfeld zusammen. Insgesamt beträgt

STADT+HANDEL

die Bevölkerungszahl Sunderns [28.166 Einwohner¹¹], davon leben rd. [42] % der Einwohner in der Kernstadt Sundern. [...] Die übrigen Bevölkerungsanteile verteilen sich dispers auf die weiteren Stadtteile. Die Bevölkerung im Stadtteil Hachen nimmt rd. 9 % ein, während Langscheid [2.262] Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rd. 8 % verzeichnet ([s.] folgende Tabelle). Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Stadtteile sind Hagen, Meinkenbracht und Hövel und liegen in neun bis zehn Kilometern Distanz.“ (vgl. EHK Sundern 2008, S. 13ff).

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt Sundern. In der folgenden Tabelle sind die Stadtteile und die jeweiligen Einwohnerzahlen dargestellt.

¹¹ Vgl. IT.NRW 2017 (Stand: 31.12.2015).

Tabelle 2: Bevölkerungsverteilung in Sundern

Stadtteil	Einwohner	Einwohneranteil in %*
Allendorf	1.362	5
Altenhellendorf	409	1
Amecke	1.436	5
Endorf	1.608	6
Enkhausen	808	3
Hachen	2.579	9
Hagen	743	3
Hellefeld	635	2
Hövel	523	2
Langscheid	2.262	8
Linnepe	388	1
Meinkenbracht	165	1
Stemel	739	3
Stockum	1.865	7
Sundern	11.702	41
Westenfeld	942	3
Gesamt	28.166	100

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2017 und Verteilung auf die Stadtteile Stadt Sundern (Stand: 31.12.2015);

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Verkehrsinfrastruktur

„Durch die Lage im ländlich geprägten Hochsauerland lässt sich für Sundern nur eine bedingt verkehrsgünstige Positionierung herausstellen. So verfügt die Stadt Sundern nicht über einen eigenen Autobahnanschluss. Jedoch besteht über die im Norden verlaufende Bundesstraße 229 eine Anbindung an das Mittelzentrum Arnsberg und die dort verlaufende Bundesautobahn 46. Über das Mittelzentrum Olpe besteht eine Verbindung zu der Autobahn 45. Im Stadtgebiet sind die einzelnen Stadtteile durch Hauptverkehrsstraßen verbunden, sodass die teilweise recht großen Distanzen innerhalb der Stadtgrenzen überwunden werden können.

Sundern verfügt über keinen Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV). Sundern ist nur über die Bahnhöfe in Arnsberg, Neheim-Hüsten und Finnentrop an das Netz der Deutschen Bahn auf den Hauptstrecken Dortmund – Kassel und Dortmund – Frankfurt angeschlossen. Das Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL) und

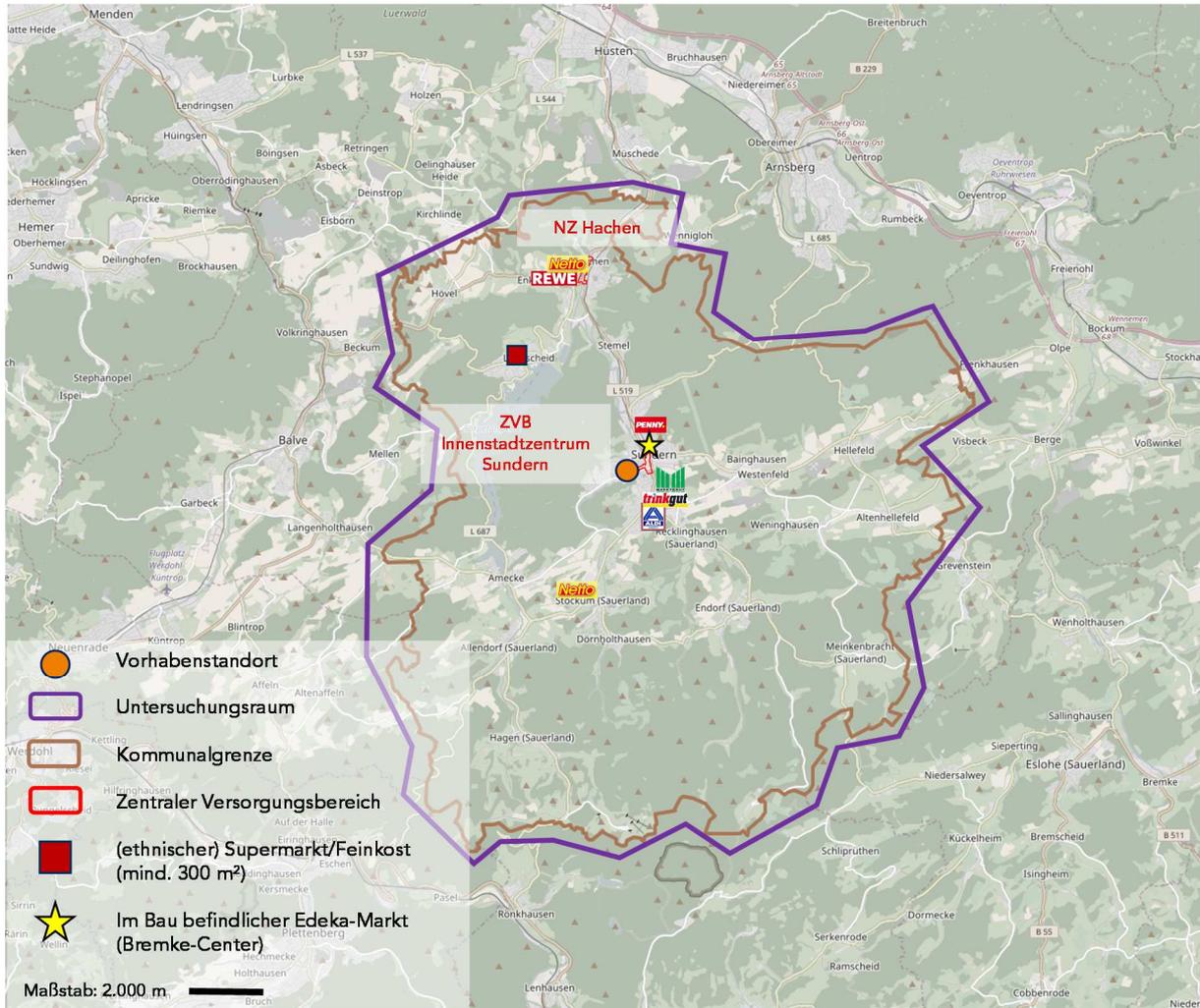
des Zweckverbandes SPNV Ruhr-Lippe (ZRL) bietet über die örtlichen Buslinien hinaus Verbindungen in die nahe gelegenen Mittelzentren an und stellt auf diesem Weg eine Anbindung zu den umliegenden Bahnhöfen sicher. Es führen Buslinien in alle Stadtteile der Stadt Sundern. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.“ (vgl. EHK Sundern 2008, S. 13ff).

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04/2017 und Abstimmung Stadt Sundern; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Sundern (Stadt + Handel 2008).

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet Sunderns. Dies begründet sich aus der topographischen Lage Sunderns sowie aufgrund des „Fehlens“ direkt angrenzender Siedlungsbereiche in den Nachbargemeinden. Die Strahlkraft des Vorhabens wird sich demnach – auch unter Berücksichtigung der avisierten Gesamtverkaufsfläche – auf Sundern beschränken. Der Untersuchungsraum wird weiterhin durch die zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen begrenzt.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadtzentrum Sundern, NZ Hachen).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes an der Settmeckestraße sowie der Kopplungseffekte zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Nach Abstimmung mit der Stadt ist folgende Marktveränderung geplant bzw. wird absehbar am Markt wirksam:

- **Bremke-Center:** Ansiedlung Edeka-Markt mit 2.431 m² GVKF (inkl. Konzessionäre). In diesem Zusammenhang entfällt der Aldi Nord-Markt.

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Bei der Umsatzschätzung für die weiteren Bestandsmärkte wurde diese perspektivische Marktveränderung entsprechend berücksichtigt.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. geplanter Edeka-Markt im Bremke-Center) sowie ein Verbrauchermarkt verortet. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch zwei Getränkemärkte (inkl. Planvorhaben) arrondiert.

Insgesamt befinden sich fünf der elf genannten strukturprägenden Betriebe (inkl. Bestandsobjekt Getränkemarkt Dursty) innerhalb der aktuellen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit Netto (2x), Lidl, Aldi Nord und Penny sind die größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmitteldiscounter in Sundern vertreten. Die Lebensmitteldiscounter (inkl.

Planvorhaben Lidl) weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 m² und rd. 1.200 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 870 m².

Mit einem Rewe-Markt, einem Edeka-Markt (Bremke-Center) sowie einem Frischemarkt sind drei Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 2.300 m² in Sundern vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.300 m².

Der Verbrauchermarkt (Marktkauf) verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 3.000 m². Angesichts dieser Verkaufsflächendimensionierung stellt dieser Anbieter ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot bereit.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Sundern ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW)¹². Dieser leicht überdurchschnittliche Wert ist aufgrund Strahlkraft des Marktkauf-Marktes zu relativieren, da dieser zum Teil auch umliegende Siedlungsbereiche außerhalb Sunderns versorgt.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %¹³. Die Stadt Sundern weist Werte von 35 bzw. 65 % auf. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-Discount aktuell ein leicht unterdurchschnittliches Angebot festzustellen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

¹² **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹³ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Sundern	ZVB Innenstadtzentrum*	3.400	18,2
	NZ Hachen	1.800	8,7
	Sonstige Lagen	6.600	31,6
Gesamt**		11.800	58,6

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2017 und Abstimmung Stadt Sundern; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Gruppe 2017, EHI 2017, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* inkl. Bestandsmärkte Lidl/Dursty sowie Edeka-Markt (Bremke-Center);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich nennenswerte Angebotsschwerpunkte in den zentralen Versorgungsbereichen in Sundern festzustellen. Der Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in den sonstigen Lagen offeriert. Dies ist insbesondere auf den Verbrauchermarkt Marktkauf zurückzuführen.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Die Stadt Sundern weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 103 (IhH 2017) auf, d. h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Sundern ein Kaufkraftpotenzial von rd. 68,5 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar. Wie einleitend (s. Kapitel 2) beschrieben ist für den Prognosezeitpunkt Ende 2020 (Marktreife des Planvorhabens) von keiner nennenswerten Änderung der nachfrageseitigen Kennziffern auszugehen.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Raumbezug	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Sundern	28.166	68,5

Quelle: Einwohner: Stadt Sundern (2015); Kaufkraft: IFH 2017; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität¹⁴ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell in Sundern – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 86 (inkl. Bremke-Center) und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbe- reiche rd. 101.

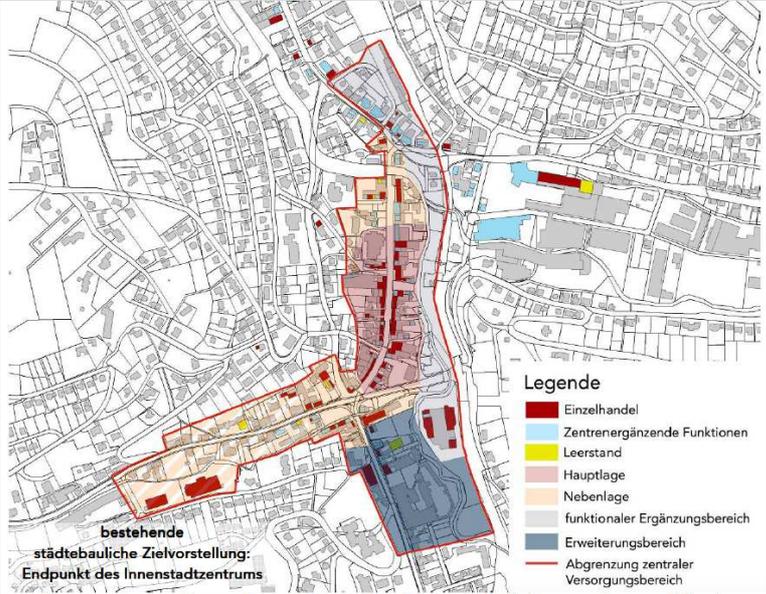
¹⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereich im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die in Sundern gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der in Sundern gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Sundern 2008 (Stadt + Handel), das NVK Sundern 2014 (Stadt + Handel) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. In Sundern befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Sundern

Innenstadtzentrum in Sundern	
Lage	
Stadtteil	Sundern
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der L 519 zwischen der Einmündung des Mescheder Weges im Norden und umfasst im Süden den Bereich bis nördlich der Johannesstraße. Darüber hinaus umfasst der ZVB die nach Westen verlaufende Settmeckestraße bis zum Lidl-Standort.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird dieses Angebot durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka, Lidl
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 519, die L 686 und die K5 erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist u. a. über die Bushaltepunkte „Hubertustunnel“ und „Settmecke“ an den ÖPNV angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße organisiert. Die relevanten Magnetbetriebe befinden sich im Süden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Sundern
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Sundern 2008 (S+H 2008), S.113.</p>

Quelle: EHK Sundern 2008 (S+H 2008), S.110 - 118.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NZ Hachen

Nebenzentrum Hachen in Sundern	
Lage	
Stadtteil	Hachen
Ausdehnung	Das Zentrum erstreckt sich entlang der Hachener Straße (B 229) zwischen der Einmündung „Perlmühle“ im Süden und der Einmündung der Bahnhofstraße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vorrangig auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet.
rel. Magnetbetriebe	Netto, Rewe
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das NZ Hachen ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die B 229 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Hachener Straße“ und „Hachen Bahnhof“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Hachener Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für funktional zugeordneten Siedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Sundern 2008 (S+H 2008), S.122.</p>

Quelle: EHK Sundern 2008 (S+H 2008), S.119 - 123.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen der Stadt Sundern an der Settmeckestraße. Das direkte Umfeld des Vorhabens ist insbesondere durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. In westlicher Richtung grenzt Gewerbe an. Der Vorhabenstandort befindet sich zum Teil im ZVB Innenstadtzentrum Sundern. Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben im westlichen Stadtgebiet den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter darstellt.
- Der Vorhabenstandort ist durch die Settmeckestraße und die rd. 100 m östlich gelegene Haltestelle Lidl-Markt gut an den MIV und ÖPNV angebunden.
- Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. geplanter Edeka-Markt im Bremke-Center) sowie ein Verbrauchermarkt verortet. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch zwei Getränkemärkte (inkl. Planvorhaben) arrondiert.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Sundern ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² NuG VKF/EW)¹⁵.
- Das Planvorhaben bedeutet einen Verkaufsflächenzuwachs von rd. 4 % auf die bestehende Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Sundern. Folglich ist insgesamt ein geringer Verkaufsflächenanstieg zu konstatieren.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Sundern beträgt aktuell rd. 101 (inkl. perspektivischer Edeka-Markt im Bremke-Center).
- Aufgrund der insgesamt bereits als gut zu bewertenden quantitativen Ausstattungswerte im Untersuchungsraum führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Drei der insgesamt elf strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmitteldiscounter und Getränkemärkte, ergeben.

¹⁵ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes, eine Umsatzschätzung für die Bestandsmärkte sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

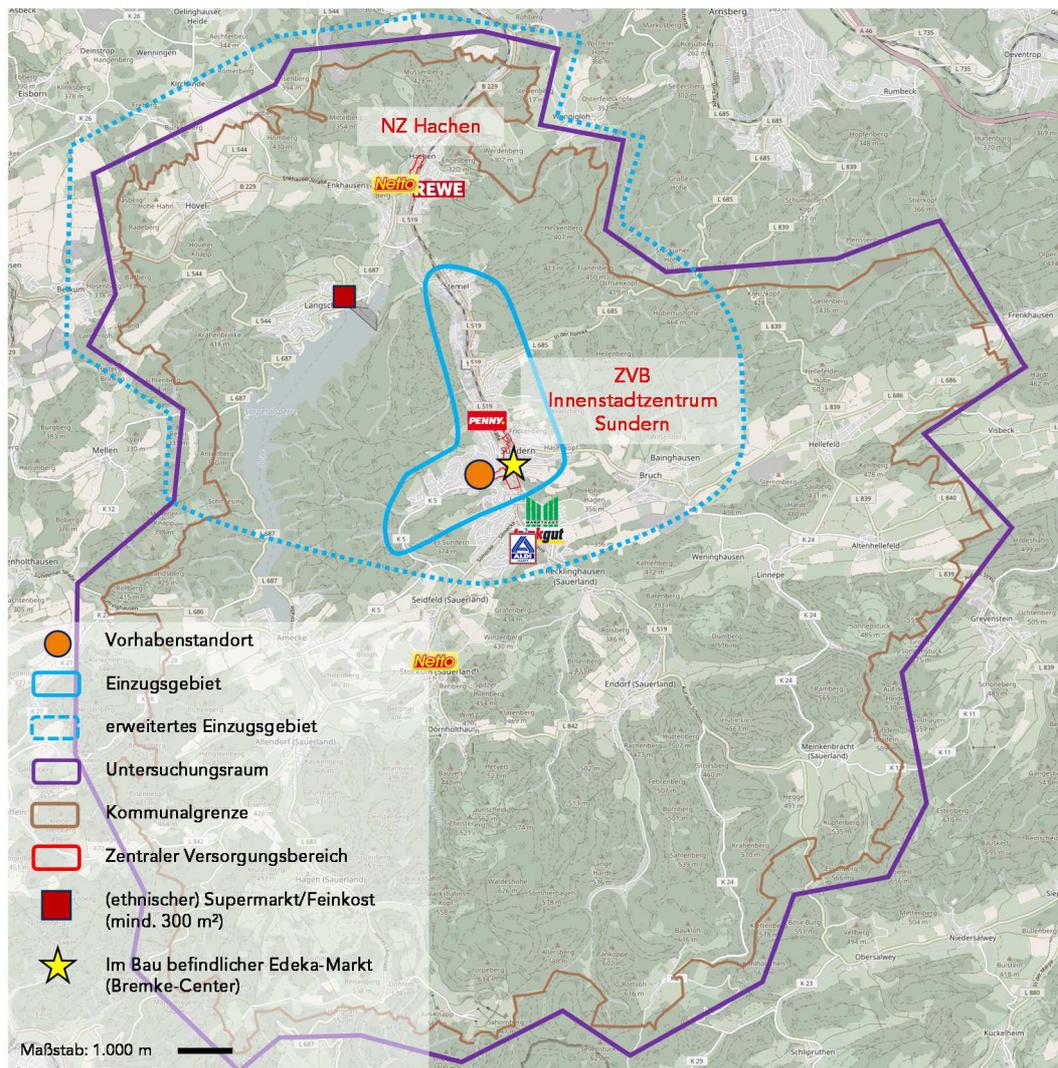
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes sind mit einem Edeka-Markt sowie einem Penny-Markt zwei weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt. Das Planvorhaben stellt mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt einen attraktiven Standort mit zum Teil differenzierter Ausrichtung dar. Das Planvorhaben ist zudem für einen Großteil der im Kerneinzugsgebiet gelegenen Siedlungsbereiche der nächstgelegene strukturprägenden Lebensmitteldiscounter. Dies gilt insbesondere für die westlich vom Planvorhaben gelegenen Bereiche. Das Kerneinzugsgebiet wird dabei im Süden durch die dort befindlichen Angebotsstrukturen begrenzt (Marktkauf, Trinkgut, Aldi Nord). In nördlicher, östlicher und westlicher Richtung begrenzt der Siedlungsbereich der Kernstadt Sundern das Einzugsgebiet.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die gesamte Kernstadt Sunderns sowie den nördlichen Teil des kommunalen Siedlungsbereiches, da dort kein Getränkemarkt bzw. „Soft-Discounter“ vertreten ist. Im Süden wird das erweiterte Einzugsgebiet durch die dort befindlichen Angebotsstrukturen begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 04/2017 und Abstimmung Stadt Sundern; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Sundern (Stadt + Handel 2008).

5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort

wird die derzeitige Flächenproduktivität der Bestandsmärkte abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Lidl liegt bei rd. 7.050 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 886 m².¹⁶
- Für Getränkemarkte wird bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m² eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF angenommen (vgl. BBE 2013, S. 8/9).
- Insgesamt ist der Vorhabenstandort aufgrund seiner Lage und Einsehbarkeit an der Settmeckestraße sowie der Kopplungsbeziehungen (Getränkemarkt Dursty) als attraktiv zu bewerten.
- Der Untersuchungsraum weist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 103; vgl. IfH 2017).
- Der Markt profitiert von seiner integrierten und gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine sehr gute MIV-Anbindung auf (B 8).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als leicht überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3).
- Die in Rede stehenden Märkte sind in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen wird für den **Dursty-Bestandsmarkt** eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. 2.000 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist davon auszugehen, dass der **Bestandsbetrieb Lidl** eine Flächenproduktivität erzielt, die im Bundesdurchschnitt liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 7.050 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung sowie die Verlagerung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung der Betriebe kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 197 m² Verkaufsfläche beim Dursty Getränkemarkt sowie 435 m² Verkaufsfläche beim Lidl-Markt und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität der Betriebe und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

¹⁶ Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017).

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Getränkemarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Planvorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Getränkemarkt Dursty** eine Flächenproduktivität von rd. 2.000 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 2.200 Euro/m² VKF angenommen. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 wird für Getränkemarkte eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 400 m² angegeben (vgl. BBE 2013, S. 8/9).

Der **Lebensmitteldiscounter Lidl** wird nach der Erweiterung eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.800 Euro/m² erreichen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 7.050 Euro/m² VKF angenommen. Dieser Wert entspricht dem durchschnittlichen Wert für den Betreiber Lidl.

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Lebensmitteldiscounter Lidl					
Nahrungs- und Genussmittel	7.050	4,5	6.800 - 7.050	6,7 - 7,0	+ 2,2 - 2,5
Drogeriewaren		0,6		0,8 - 0,9	+ 0,2 - 0,3
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6		0,8 - 0,9	+ 0,2 - 0,3
Gesamt *		5,6		8,4 - 8,7	+ 2,8 - 3,1
Getränkemarkt Dursty					
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	0,9	2.000 - 2.200	1,3 - 1,4	+ 0,4 - 0,5
Sonstige Sortimente		0,1		0,1 - 0,2	+ < 0,1
Gesamt *		1,0		1,4 - 1,5	+ 0,4 - 0,5
Bäcker zzgl. Café-Bereich					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,3	-
Fleischer					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,3	-
Gesamt*	-	7,2	-	10,4 - 10,8	+ 3,1 - 3,6

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das **Gesamtplanvorhaben nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 10,4 - 10,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 3,1 - 3,6 Mio. Euro). Rund 8,6 - 9,0 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (rd. + 2,6 - 2,9 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen rd. 1,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,4 - 0,5 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (Lebensmitteldiscounter: v.a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Sundern 2008 werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des NVK Sundern 2014 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Sundern 2008 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein?

Das Gesamtplanvorhaben dürfte sich nach Realisierung, wie bereits in Kapitel 3.1 beschrieben, als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum darstellen. Dies begründet sich aus der Lage des Vorhabenstandortes, welcher zum Teil innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum verortet ist und zum Teil unmittelbar an die Handelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich angrenzt. Der Vorhabenstandort des Getränkemarktes steht somit im direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum im EHK Sundern 2008 abgegrenzten Bereich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenstandort zum Zeitpunkt der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum nicht als Potenzialfläche zur Verfügung stand und aus diesem Grund damals nicht mit in den ZVB inkludiert wurde. Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sunderns, würde der Vorhabenstandort des Getränkemarktes absehbar als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches aufgefasst werden.

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes (2014) für die Stadt Sundern (Stadt + Handel)

Im **NVK Sundern 2014** werden für das Planvorhaben u.a. relevante Aussagen hinsichtlich der:

- Absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsperspektive für die Lebensmittelnahverorgung
- Bewertung der in Rede stehenden Vorhabenplanungen

getroffen. Im Folgenden erfolgt eine Einordnung und Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dieser Themenbereiche.

Absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsperspektive für die Lebensmittelnaheversorgung

Im NVK Sundern 2014 werden u.a. folgende für das Planvorhaben relevanten Absatzwirtschaftlichen und räumlichen Entwicklungsperspektive für die Lebensmittelnaheversorgung für den Kernort Sundern empfohlen:

Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnaheversorgung in der Stadt Sundern

- *„Für Lebensmitteldiscounter wird die Annahme getroffen, dass diese langfristig etwa eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 bis 5.000 Euro/m² Verkaufsfläche erwirtschaften sollten, um rentabel betrieben werden zu können. Daraus ergibt sich bei einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 25,8 Mio. Euro eine potentielle Verkaufsfläche von rd. 5.200 bis 5.700 m² für Nahrungs- und Genussmittel in Lebensmitteldiscountern im Jahr 2019. Hinzukommen können i.d.R. rd. 10 bis 15 % Verkaufsfläche für Neben-/ Randsortimente.*
- *Im Ergebnis ergibt sich für die Gesamtstadt Sundern eine potentielle Verkaufsflächengrößenordnung, welche rd. fünf bis sechs modern aufgestellten Lebensmitteldiscountern entspricht. Aufgrund der modellhaften Berechnungsmethode stellt dieses Ergebnis jedoch lediglich einen groben Anhaltswert dar. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sollte dieses Potential daher insb. den bestehenden Lebensmitteldiscountern vorgehalten werden, um sich marktgerecht aufstellen zu können und letztlich die jeweiligen Standorte für die Lebensmittelnaheversorgung zu sichern.“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 25f.).*

Dies bezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich u.a. um die marktadäquate Erweiterung eines im ZVB Innenstadtzentrum Sundern gelegenen Lebensmitteldiscounters.
- Die aktuelle Kaufkraft ist höher als die im NVK Sundern 2014 für das Jahr 2019 berechnete Kaufkraft (s. Kapitel 4.4). Somit ergibt sich auch eine höhere potenziell Verkaufsfläche. Aktuell besteht in Sundern im Bereich Lebensmitteldiscount eine Gesamtverkaufsfläche (inkl. Neben- und Randsortimente) von rd. 4.400 m² (inkl. Bestandsmarkt Lidl).

Auch mit der projektierten Erweiterung des in Rede stehenden Lebensmitteldiscounters liegt die Gesamtverkaufsfläche unterhalb der errechneten Fläche im NVK Sundern 2014, wodurch das Entwicklungspotenzial im discountierten Lebensmittelsegment rechnerisch nicht ausgeschöpft wird.

Entwicklungszielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Kernort Sundern:

- *„Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten sind auf zentrale und integrierte Standortbereiche zu fokussieren. Dem Schutz des bestehenden Nahversorgungsnetzes kommt dabei eine hohe Priorität zu. Angesichts des ermittelten Entwicklungsspielraums und der räumlichen Nahversorgung werden die Empfehlungen für den Kernort wie folgt konkretisiert:*
- *[...] Ansiedlungen und Erweiterungen von **Lebensmitteldiscountern** sollen **möglichst innerhalb des Innenstadtzentrums** erfolgen, können jedoch zur Optimierung der Nahversorgung im Kernort auch in städtebaulich integrierter Lage hier insb. an bereits bestehenden Nahversorgungsstandorten unter Beachtung der möglichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und der weiteren Nahversorgungsangebote zugelassen werden. Angesichts der guten Ausgangslage der räumlichen Nahversorgung empfiehlt sich primär die Sicherung der vorhandenen Standorte.“* (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 30).

Dies bezüglich ist festzuhalten:

Bei dem Planvorhaben handelt es sich u.a. um die marktadäquate Erweiterung eines im ZVB Innenstadtzentrum Sundern gelegenen Lebensmitteldiscounters, wodurch der Entwicklungszielstellung entsprochen wird.

Bewertung der in Rede stehenden Vorhabenplanungen

Im NVZ Sundern 2014 werden die derzeit in Rede stehenden Vorhabenplanungen in Sundern Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bewertet. Unter anderem wird das in Rede stehende Planvorhaben, die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters, wie folgt bewertet:

- *„Lidl (Sundern – Settmeckestraße) – Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF)*
- *Der Lebensmitteldiscounter Lidl liegt im westlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadtzentrum Sundern. Der Lidl-Markt sichert und stärkt somit die Versorgungsfunktion des ZVBs und ist wesentlicher Bestandteil der Nahversorgungsstruktur des Innenstadtzentrums.*
- *Eine marktgerechte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zur langfristigen Standortsicherung des Marktes ist unter dem Vorbehalt der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit gemäß den Zielstellungen zur Nahversorgung zu empfehlen.“* (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 44).

Dies bezüglich ist festzuhalten:

Vom Planvorhaben sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten (s. Kapitel 6.5). Es ist zudem mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kongruent

(s. Kapitel 6.6). Somit ist gemäß NVK 2014 die geplante marktgerechte Erweiterung zu empfehlen.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des NVK Sundern 2014 ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 absehbar gänzlich als Bestandteil des ZVB anzusehen ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zudem nicht zu erwarten, wenn gleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet (s. Kapitel 6.4 und 6.5).

6.2 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (2008) für die Stadt Sundern (Stadt + Handel)

Im EHK Sundern 2008 werden für das Planvorhaben u.a. relevante Aussagen hinsichtlich der:

- Räumliche Entwicklungsleitlinien für Sundern;
- Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern (hier insb. Innenstadtzentrum);
- Ansiedlungsleitsätze

getroffen. Im Folgenden erfolgt eine Einordnung und Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dieser Themenbereiche.

Räumliche Entwicklungsleitlinien für Sundern

Im EHK Sundern 2008 wird u.a. folgende für das Planvorhaben relevante räumliche Entwicklungsleitlinie für die Stadt Sundern empfohlen:

1. „Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums Hachen.“ (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 106).

Dies bezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Innenstadtzentrum Sundern sowie die Verlagerung eines kleinflächigen Getränkemarktes an einen an den ZVB angrenzenden Standort.
- Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar als Bestandteil des ZVB anzusehen.

Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern (hier insb. Innenstadtzentrum)

Das EHK Sundern 2008 setzt folgende Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern (hier insb. Innenstadtzentrum) fest:

STADT+HANDEL

„Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulichen Ausstattungsmerkmale durch...

- *Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe [...]*
- *Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion [...]*

Die für Sundern ermittelten absatzwirtschaftlichen Ansiedlungsspielräume sollten gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden. Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

[...]

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte im südlichen Bereich des Innenstadtzentrums) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe primär in der Haupt- und Nebenlage sekundär im Erweiterungsbereich Schulte-Ufer.“ (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 110f.).

Dies bezüglich ist festzuhalten:

Bei dem Planvorhaben handelt es sich u.a. um die marktadäquate Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Innenstadtzentrum Sundern. Der Fortbetrieb des Lebensmitteldiscounters wird durch die Erweiterung gesichert, wodurch das Planvorhaben den Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern (hier: ZVB Innenstadtzentrum) entspricht.

Ansiedlungsleitsätze

Im EHK Sundern 2008 wird u.a. folgender für das Planvorhaben relevanter Ansiedlungsleitsatz definiert:

- *„Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.*
 - *In den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und Nebenzentrum Hachen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).“ (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 146).*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2) ist gemäß Sunderner Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft worden (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 138 f.).

- Mit dem Lebensmitteldiscounter befindet sich der Schwerpunkt des Planvorhabens im ZVB Innenstadtzentrum Sundern.
- Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar ebenfalls als Bestandteil des ZVB anzusehen.

Vom Planvorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Grundversorgung aus. Folglich entspricht das Planvorhaben dem Leitsatz III des EHK Sundern 2008.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des EHK Sundern 2008 ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 absehbar gänzlich als Bestandteil des ZVB anzusehen ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zudem nicht zu erwarten, wenngleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet (s. Kapitel 6.4 und 6.5).

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Regionalen Einzelhandelskonzeptes (2013) (Junker + Kruse)

Im REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013 werden für das Planvorhaben u.a. relevante Aussagen hinsichtlich der:

- Steuerungsregeln zu Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Steuerungsregeln zu Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Das REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013 setzt folgende Steuerungsregeln für Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment fest:

- *„Standorte für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch vorhanden) oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden.“* (vgl. Junker + Kruse 2013, S. 62).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens (s. Kapitel 3.2) ist gemäß Sunderner Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft worden (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 138 f.).
- Mit dem Lebensmitteldiscounter befindet sich der Schwerpunkt des Planvorhabens im ZVB Innenstadtzentrum Sundern.

- Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar ebenfalls als Bestandteil des ZVB anzusehen.

Das Planvorhaben entspricht den Steuerungsregeln zu Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- *„Bei Standorten von regional bedeutsamen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in zentralen Versorgungsbereichen soll in Abhängigkeit von der Größe des zu versorgenden Bereiches ein angemessenes Verhältnis zwischen der Verkaufsflächengröße des Vorhabens und der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches gegeben sein. Als maximaler Einzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches ist somit das Stadt- oder Gemeindegebiet zu definieren. Den Maßstab zur Bewertung des Verhältnisses zwischen Verkaufsflächengröße und Versorgungsfunktion bildet dabei das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel:*
 - *liegt der für das Vorhaben zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz (Verkaufsfläche (in m²) x Flächenproduktivität in (€/m²)) unter der im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft ist von einem angemessenen Verhältnis auszugehen; das Vorhaben entspricht somit der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches;“* (vgl. Junker + Kruse 2013, S. 62).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Mit dem Lebensmitteldiscounter befindet sich der Schwerpunkt des Planvorhabens im ZVB Innenstadtzentrum Sundern.
- Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar ebenfalls als Bestandteil des ZVB anzusehen.
- Laut NVK Sundern 2014 übernimmt der ZVB Innenstadtzentrum Sundern eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt (vgl. Stadt + Handel 2014, S.32).
- Der für das Vorhaben prognostizierte warengruppenspezifische Umsatz (rd. 8,6 - 8,9 Mio. Euro) liegt unterhalb der im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft (rd. 68,5 Mio. Euro) (s. Kapitel 4.4 und 5.2).

Das Planvorhaben entspricht den Vorgaben zur Tragfähigkeit von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013 ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 absehbar gänzlich als Bestandteil des ZVB anzusehen ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zudem nicht zu erwarten, wengleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet (s. Kapitel 6.4 und 6.5).

6.4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Anbindung und Einsehbarkeit des Vorhabenstandortes an der Settmeckestraße sowie der Kopplungseffekte zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro p. a.	in %
Sundern	ZVB Innenstadtzentrum*	0,5 - 0,6	4 - 5
	NZ Hachen	~ 0,2	~ 2
	Sonstige Lagen	1,7 - 1,9	5 - 6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1	-
Gesamt**		2,6 - 2,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2017 und Abstimmung Stadt Sundern; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 und Hahn Gruppe 2017 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsmarkt Lidl und Dursty (Planvorhaben), inkl. Edeka-Markt (Bremke-Center);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,6 - 2,9 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.5 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Sundern

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in Sundern werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Sundern

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Sundern i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 % induziert. Angesichts der räumlichen Nähe des Edeka-Marktes (rd. 650 m) ist für diesen Markt mit den höchsten Umsatzumverteilungen zu rechnen. Aufgrund der attraktiven Angebotsstruktur sowie der hohen Kopplungspotenziale im Hauptzentrum sowie der absehbar modernen Aufstellung des Edeka-Marktes wird der Betrieb die Umsatzumverteilungen verkraften können. Dies gilt insbesondere auch, da es sich bei dem Edeka-Markt um ein vom Planvorhaben differenzierten Betriebstyp handelt (Lebensmittelsupermarkt). Angesichts der Lage im Hauptzentrum, der Kopplungsbeziehungen im Umfeld sowie der marktgerechten Verkaufsfläche des Edeka-Marktes kommt es zwar zu einer Wettbewerbsverschärfung, vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Edeka-Markt sind jedoch nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Sundern** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das NZ Hachen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den NZ Hachen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzverteilungen tangieren vor allem die zwei Lebensmittelmärkte Rewe und Netto. Angesichts der räumlichen Entfernung besteht keine Überschneidung der Kerneinzugsgebiete. Aus diesem Grund werden die geringen Umsatzumverteilungen pro Betrieb keine negativen Auswirkungen (Umstrukturierungen/Marktaufgaben) nach sich ziehen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NZ Hachen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Sundern (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Sundern, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,7 - 1,9 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzumverteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Dies gilt insbesondere für die zum Lebensmitteldiscounter Lidl systemgleichen Lebensmittelmärkte Aldi (rd. 1,8 km südliche Entfernung) und Penny (rd. 1,2 km nördliche Entfernung). Zudem wird der Getränkemarkt Trinkgut als einziger systemgleicher Anbieter des Dursty-Getränkemarktes von den Umsatzumverteilungen tangiert. Der Betreiber Aldi zählt zu den leistungsstärksten Lebensmitteldiscount-Anbietern in Deutschland, zudem ist der Markt modern und marktgerecht aufgestellt (vor kurzem erfolgter Neubau sowie Erweiterung). Dadurch sind für den Markt Auswirkungen wie z. Bsp. eine Umstrukturierung oder eine Marktaufgabe auszuschließen. Der Lebensmitteldiscounter Penny weist als einziger Lebensmittelbezogener Markt im Norden der Kernstadt Sundern eine hohe Nahversorgungsbedeutung für den Stadtteil und eine hohe Mantelbevölkerung auf. Demnach ist eine unmittelbare Gefährdung des Fortbetriebs des Marktes nicht zu erwarten, wengleich eine deutliche Wettbewerbsverschärfung stattfindet. Der Getränkemarkt Trinkgut verfügt auch nach der Vorhabenrealisierung über eine deutlich höhere Verkaufsflächendimensionierung als das in Rede stehende Planvorhaben (Dursty). Zudem

weist er durch seine Nähe zum Marktkauf-Verbrauchermarkt und zum Aldi-Markt eine hohe Lagegunst auf.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Sundern** sind nicht zu erwarten, wengleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten, wengleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet.

6.6 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) und der Regionalplanung (Regionalplanung Arnberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012) dargestellt.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

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

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnberg aus dem Jahre 2012 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Arnberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012, Blatt 12).

Das Vorhaben entspricht dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017.

6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

- *„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Der Schwerpunkt des Planvorhabens befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Innenstadtzentrum Sundern.
- Der in Rede stehende Getränkemarkt außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Sundern ist nicht großflächig. Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar ebenfalls als Bestandteil des ZVB anzusehen.

Das Vorhaben entspricht dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.5 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Vorhaben entspricht dem 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

Regionalplanerische Vorgaben aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012

Es wird u.a. folgender für das Planvorhaben relevante Grundsatz benannt:

- *„Grundsatz 10: Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die ‚Ortsmitten‘ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in ASB geplant werden.“ (vgl. Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012, S. 56).*

Bezgl. Grundsatz 10 ist festzuhalten:

STADT+HANDEL

- Der Schwerpunkt des Planvorhabens befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Innenstadtzentrum Sundern.
- Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar ebenfalls als Bestandteil des ZVB anzusehen.
- Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahre 2012 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012, Blatt 12).

Das Planvorhaben ist kongruent zum Grundsatz 10 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Sundern ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Settmeckestraße von 800 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl.: 18 m² Bäcker, 18 m² Fleischer, Café-Bereich) auf 1.235 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl.: 19 m² Bäcker, 20 m² Fleischer, Café-Bereich) geplant. In diesem Zusammenhang ist die Verlagerung des benachbarten Dursty-Getränkemarktes auf die unmittelbar angrenzende Fläche „Schröder“ projektiert. In Zuge dessen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell 503 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 700 m² GVKF vorgesehen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Sundern, zum Nahversorgungskonzept 2014 sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß NVK Sundern 2014

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich u.a. um die marktadäquate Erweiterung eines im ZVB Innenstadtzentrum Sundern gelegenen Lebensmitteldiscounters, wodurch der Entwicklungszielstellung entsprochen wird.
- Auch mit der projektierten Erweiterung des in Rede stehenden Lebensmitteldiscounters liegt die Gesamtverkaufsfläche unterhalb der errechneten Fläche im NVK Sundern 2014, wodurch das Entwicklungspotenzial im discountierten Lebensmittelsegment rechnerisch nicht ausgeschöpft wird.
- Vom Planvorhaben sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten (s. Kapitel 6.5). Es ist zudem mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung kongruent (s. Kapitel 6.6). Somit ist gemäß NVK 2014 die geplante marktgerechte Erweiterung zu empfehlen.
- Das Planvorhaben ist konform zu den Ausführungen im NVK Sundern 2014.

Einordnung gemäß EHK Sundern 2008

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich u.a. um die marktadäquate Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Innenstadtzentrum Sundern. Der Fortbetrieb des Lebensmitteldiscounters wird durch die Erweiterung gesichert, wodurch das

Planvorhaben den Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Sundern (hier: ZVB Innenstadtzentrum) entspricht.

- Vom Planvorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Grundversorgung aus.
- Das Planvorhaben ist konform zu den Ausführungen im EHK Sundern 2008.

Einordnung gemäß REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013

- Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sunderns, würde der Gesamtvorhabenstandort absehbar als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches aufgefasst werden.
- Der für das Vorhaben prognostizierte warengruppenspezifische Umsatz (rd. 8,6 - 8,9 Mio. Euro) liegt unterhalb der im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft (rd. 68,5 Mio. Euro) (s. Kapitel 4.4 und 5.2).
- Das Planvorhaben ist konform zu den Ausführungen im REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten, wenngleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet (s. Kapitel 6.5).

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg aus dem Jahre 2012 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012, Blatt 12). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-2. Ziel:** Der Schwerpunkt des Planvorhabens liegt innerhalb der Abgrenzungen des ZVB Innenstadtzentrum Sundern. Der in Rede stehende Getränkemarkt außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Sundern ist nicht großflächig. Im Zuge einer Fortschreibung des EHK Sundern 2008 wäre der Standort des Getränkemarktes absehbar ebenfalls als Bestandteil des ZVB anzusehen. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.5 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

- **Grundsatz 10 (Regionalplanerische Vorgaben aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012):** Analog zu den Zielen 6.5-1 sowie 6.5-2 (LEP NRW 2017) entspricht das Vorhaben dem Grundsatz 10 des Regionalplans.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Ausführungen des NVK Sundern 2014, des EHK Sundern 2008 sowie des REHK Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den landesplanerischen Zielstellungen sowie zu Grundsatz 10 des Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten, wenngleich eine Wettbewerbsverschärfung stattfindet

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	9
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Sundern _____	13
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	17
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____ (Bestand/Planung) _____	11
Tabelle 2:	Bevölkerungsverteilung in Sundern _____	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum _____	20
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	21
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Sundern _____	23
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NZ Hachen _____	24
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens _____	30
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	40

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013. München.

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (2002).

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2017): Hahn Retail Estate Report 2017/2018, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Junker + Kruse (2013): Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Dortmund.

Stadt + Handel (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern. Dortmund.

Stadt + Handel (2014): Nahversorgungsentwicklung in Sundern. Dortmund.

Sonstige Quellen

Homepage der Stadt Sundern, www.sundern.de.