

Gut-^{06/2019} achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Erweiterung eines Netto-Marktes
in Sundern, Hachener Str. 141
(Fokus auf § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO)**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

FFB Immobilien GmbH

Stembergstraße 37

59755 Arnsberg

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Mathias Tetzlaff

B. Sc. Daniel Schmitz

Dortmund, 19. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Methodik	6
3	Beschreibung des Planvorhabens	11
3.1	Mikrostandort	11
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	13
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Makrostandort	15
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	17
4.3	Angebotsanalyse	19
4.4	Nachfrageanalyse	21
4.5	Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	22
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
5	Marktposition des Planvorhabens	28
5.1	Einzugsgebiet	28
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	29
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	30
6	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)	33
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	34
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	35
6.3	Betriebliche Besonderheiten	38
6.4	Einordnung in der kommunalplanerischen Zielstellungen	38
6.4.1	Einordnung in die Vorgaben des EHK Sundern 2008	38
6.4.2	Einordnung in die Vorgaben des NVK Sundern 2014	41
6.4.3	Einordnung in die Vorgaben des REHK SO/HSK 2013	42
6.5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	44
6.6	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	45
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	48
	Anhang	50

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Sundern ist die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes an der Hachener Straße 141 von 814 m² auf 1.010 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Backshop¹, Windfang) geplant.

Der Vorhabenstandort ist gemäß aktuellem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen (vgl. Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012). Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Planvorhaben nicht zu erwarten sind (sog. Atypik).

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

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

Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- Betriebliche Besonderheiten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Sundern 2008²,

¹ 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.

² Stadt + Handel (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sundern. Im Folgenden als **EHK Sundern 2008** bezeichnet.

- Einordnung in das Nahversorgungskonzept Sundern 2014³,
- Einordnung in das Regionale Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013⁴.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

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.

³ Stadt + Handel (2014): Nahversorgungsentwicklung in Sundern. Im Folgenden als **NVK Sundern 2014** bezeichnet.

⁴ Junker + Kruse (2013): Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Im Folgenden als **REHK SO/HSK 2013** bezeichnet.

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 2018 erhoben und in Abstimmung mit den Kommunen Arnsberg sowie Sundern im März 2019 aktualisiert. 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)⁵,
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestandes im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

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 wird 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)⁶ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

⁵ 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.

⁶ Im Folgenden werden die Sortimente als Sortimentsbereich „**Nahrungs- und Genussmittel**“ zusammengefasst, enthalten jedoch immer die vorgenannten Einzelsortimente sowie Backwaren/Konditoreiwaren, Fleisch und Metzgereiwaren.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- 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

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 können⁸. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des 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 neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2018 für die Städte Arnsberg und Sundern sowie auf von IT.NRW 2019 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.

⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁸ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. 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 Fall⁹ 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

⁹ 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 realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

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.

Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten des Planvorhabens

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich

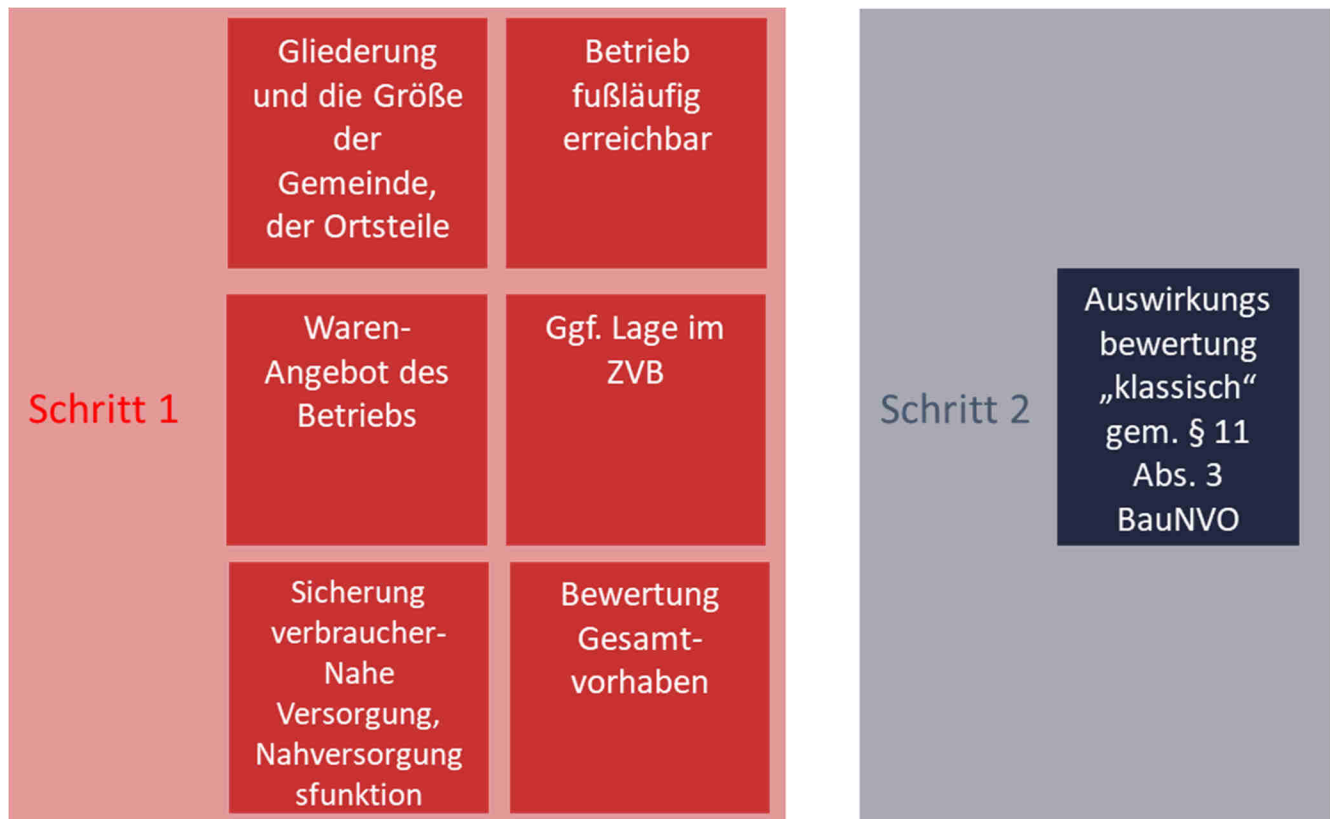
- städtebaulicher Besonderheiten:
 - der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
 - der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- betrieblicher Besonderheiten:
 - des Warenangebotes des Betriebes

nicht zu befürchten sind.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013¹⁰ wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

¹⁰ So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

Abbildung 1: Vorgehen Atypik-Prüfung



Quelle: Stadt + Handel auf Basis OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche¹¹. Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹².

¹¹ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdn. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 – 4 C 54.80.

¹² Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

3

Beschreibung des Planvorhabens

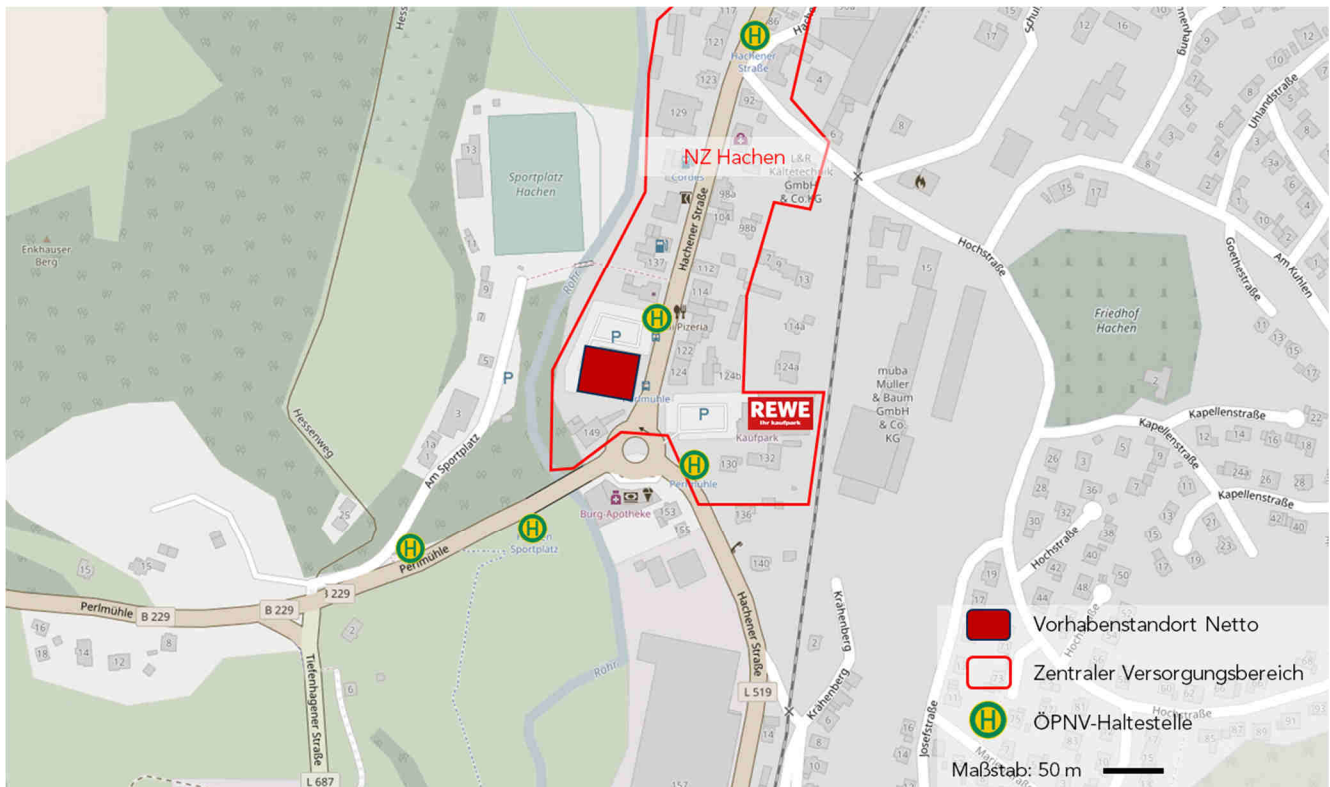
In Sundern ist die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes an der Hachener Straße 141 von 814 m² auf 1.010 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Backshop, Windfang) geplant.

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.

3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Hachener Straße 141 in zentraler Lage im Stadtteil Sundern-Hachen. Das Planvorhaben befindet sich gemäß EHK Sundern 2008 innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Hachen. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnbebauung sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (u. a. Rewe, Volksbank) in benachbarter Lage geprägt. Unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes endet der zusammenhängende Siedlungsbereich des Stadtteils.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 03/2019.

Unmittelbar östlich des Vorhabenstandortes verläuft die Hachener Straße, welche den Stadtteil Hachen in nördlicher Richtung (B 229) mit der Stadt Arnsberg und in südlicher Richtung (L 519) über den Stadtteil Stemel mit der Kernstadt Sundern verbindet. In westlicher Richtung (B 229) besteht Anschluss an die Stadtteile Enkhausen und Hövel.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Hachener Straße. Über die oben genannten Straßenzüge erfolgt die Anbindung an die Stadt Arnsberg bzw. an die benachbarten Stadtteile Sunderns. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Perlmühle“ (Hachener Straße), welcher sich in direkter Nähe zum Vorhabenstandort befindet. Über die hier verkehrende Buslinie besteht Anschluss an das weitere Stadtgebiet. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortstypisch zu bewerten.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Hachen befindet sich der nächstgelegene Wettbewerber, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Rewe-Markt. Der nächstgelegene systemähnliche Wettbewerber (Penny) befindet sich in rd. 5 km Entfernung (siehe 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.

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

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

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Lebensmitteldiscounter Netto				
Nahrungs- und Genussmittel	80	632	787	+ 155
Drogeriewaren ¹³	10	79	99	+ 20
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	79	99	+ 20
Netto (gesamt)	100	790	985	+ 195
Backshop (zzgl. Gastronomie-/Café-Bereich*)				
Nahrungs- und Genussmittel	-	24	25	+ 1
GESAMT		814	1.010	+ 196

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019; * Der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)¹⁴.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.010 m² (+ 196 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Backshop) wird mit 812 m² projiziert (+ 156 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 99 m² erreicht (+ 20 m²). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 99 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 20 m²). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitungen/Zeitschriften und Tierfutter.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der Netto-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-

¹³ Umfasst die Sortimente Drogerie, Kosmetik/Parfümerie gemäß „Sunderner Liste“.

¹⁴ 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.

waren, Zeitungen/Zeitschriften, Tierfutter) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

4

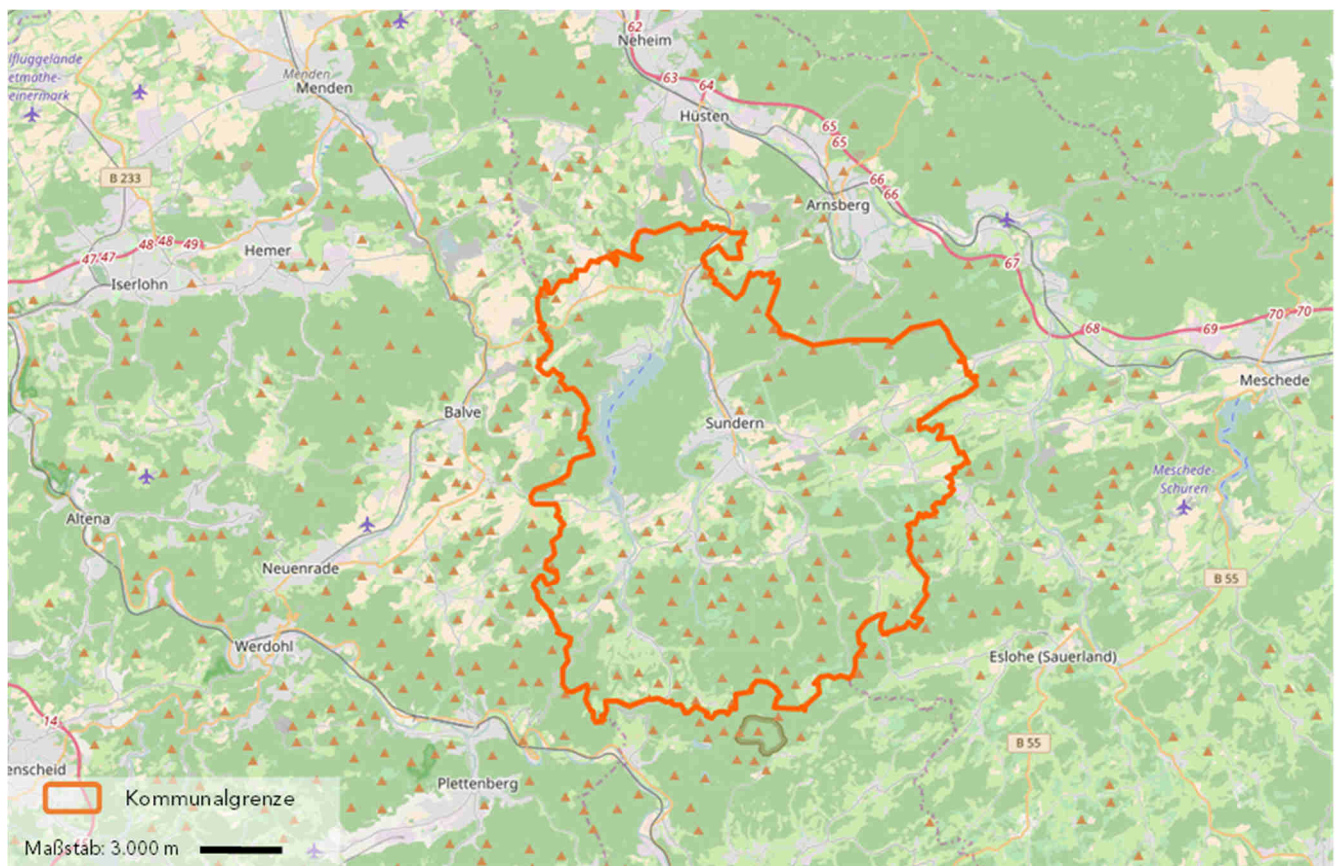
Markt- und Standortanalyse

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 Arnsberg, 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 3: Lage und Kommunalgrenze der Stadt Sundern



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; 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, Sundern und Westenfeld zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Sunderns [27.871 Einwohner¹⁵], davon leben rd.

¹⁵ Vgl. IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017).

[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“ (vgl. EHK Sundern 2008, S. 13 ff.).

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Hachen. In der folgenden Tabelle sind die Stadtteile und die jeweiligen Einwohnerzahlen dargestellt.

Tabelle 2: Bevölkerung in Sundern nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Allendorf	1.348	4,8
Altenhellendorf	404	1,5
Amecke	1.421	5,1
Endorf	1.591	5,7
Enkhausen	800	2,9
Hachen	2.552	9,2
Hagen	735	2,6
Hellefeld	629	2,3
Hövel	517	1,9
Langscheid	2.238	8,0
Linnepe	384	1,4
Meinkenbracht	163	0,6
Stemel	731	2,6
Stockum	1.845	6,6
Sundern	11.581	41,5
Westenfeld	932	3,3
GESAMT	27.871	100

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017) und Verteilung auf die Stadtteile Stadt Sundern (Stand: 31.12.2015); *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

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 verlaufene 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 Hauptverkehrsstraße 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

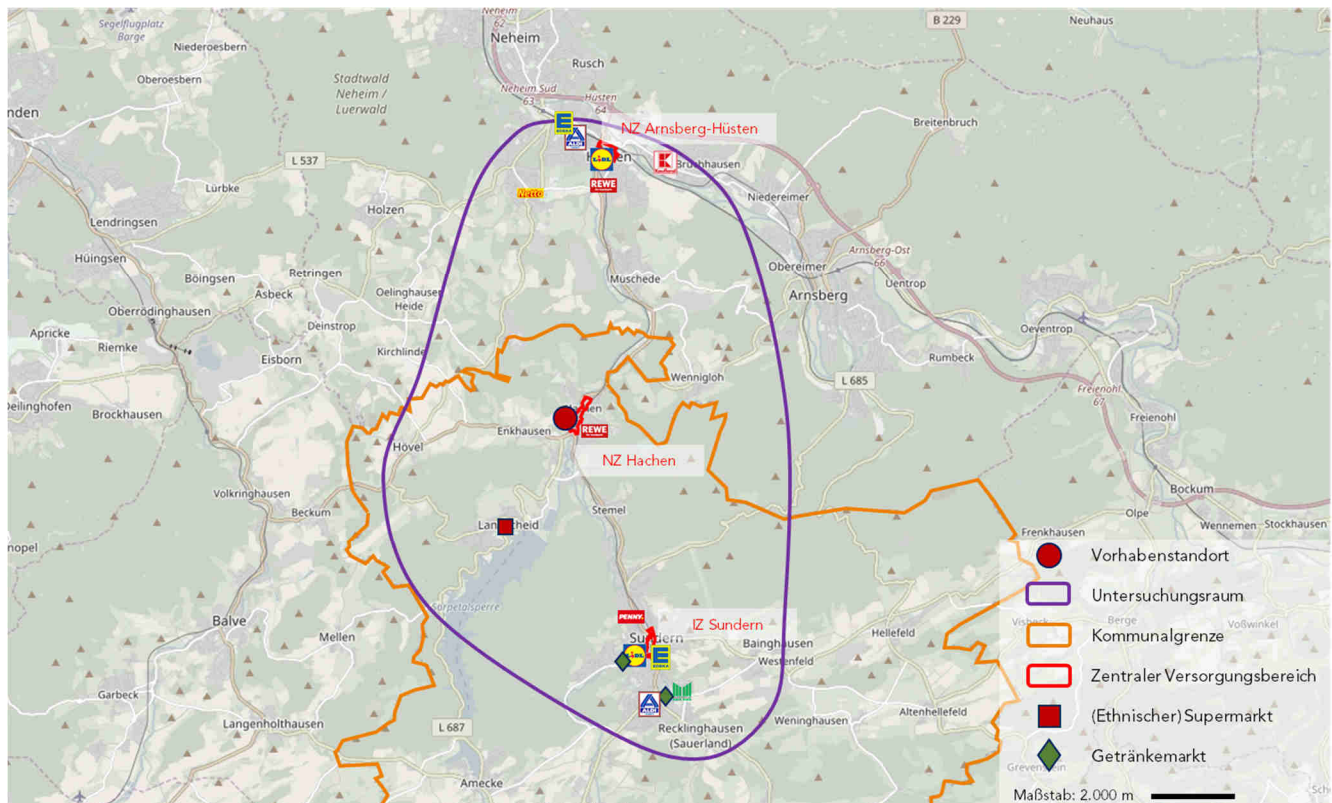
und Finnentrop an das Netz der Deutschen Bahn auf den Hauptstrecken Dortmund – Kassel und Dortmund – Frankfurt angeschlossen. Das Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Ruhr-Lippe (VRL) und des Zweckverbandes SPNV Ruhr-Lippe (ZRL) bietet über die örtlichen Buslinien hinaus Verbindungen in die nahegelegenen 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. 13 ff.).

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 4: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Sundern 2008 (Stadt + Handel), REHK SO/HSK 2013 (Junker + Kruse).

Der Untersuchungsraum umfasst die gesamte Kernstadt Sunderns und darüber hinaus die Siedlungsbereiche der nördlich gelegenen Stadtteile Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid, Stemel. Außerdem sind – insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (B 229) zum Vorhabenstandort – aus der benachbarten Kommune Arnsberg die Stadtteile Bruchhausen, Herdringen, Hüsten, Müschede und Wennigloh in den Untersuchungsraum inkludiert. In nördlicher Richtung wird der Untersuchungsraum insbesondere durch die städtebauliche Barriere durch die A 46 limitiert. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen in Arnsberg nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich drei zentrale Versorgungsbereiche:

- Innenstadtzentrum Sundern
- Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten
- Nebenzentrum Hachen

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung (B 229 sowie L 519) des Vorhabenstandortes 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 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Im Rahmen dieser Untersuchung werden absehbare Veränderungen am relevanten Einzelhandelsbestand berücksichtigt. Dies betrifft derzeit in Bau befindliche Einzelhandelsvorhaben im Untersuchungsraum, welche in Kürze am Markt wirksam werden:

- Erweiterung Lidl-Markt (IZ Sundern) von 800 m² auf 1.235 m² GVKF,
- Verlagerung und Erweiterung Dursty-Getränkemarkt (IZ Sundern) von 503 m² auf 700 m² GVKF.

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf Lebensmittelsupermärkte und zwei Verbrauchermärkte verortet. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch zwei Getränkemärkte arrondiert.

Sechs der 16 Betriebe (vorgenannte strukturprägende Lebensmittelanbieter) befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Aldi Nord (2 x), Lidl (2 x, darunter Settmackestr. z. Z. in Bau (Sundern)), Netto Marken-Discount (2 x, inkl. Planvorhaben) und Penny sind vier der größten bundesweit agierenden und regionaltypischen Betreiber im Segment **Lebensmitteldiscounter** im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 m² und rd. 1.200 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 970 m².

Mit Edeka (2 x) und Rewe (2 x) und sind zwei der bundesweit agierenden **Lebensmittelsupermärkte** sowie ein inhabergeführter Frischemarkt (Stadtteil Langscheid) im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m² und rd. 2.400 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.570 m².

Die **Verbrauchermärkte** Kaufland und Marktkauf bieten ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum. Die Verbrauchermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen von deutlich über 2.500 m² auf. Insbesondere der Kaufland-Verbrauchermarkt besitzt aufgrund der Lagegunst (direkte Anbindung an A 46) sowie der Marktaufgabe des Arnsberg-Neheimer Kaufland-Marktes (außerhalb des Untersuchungsraumes, Schließung 08/2018) ein Einzugsgebiet, welches deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,59 m² VKF NuG/EW als

überdurchschnittlich einzustufen¹⁶. Dieser Wert ist aufgrund der bereits angesprochenen Strahlkraft der Verbrauchermärkte Kaufland und Marktkauf zu relativieren. Die beiden genannten Betriebe erfüllen auch eine Versorgungsfunktion für die außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Siedlungsbereiche. Dies gilt insbesondere, da sich die Betriebe im Randbereich des Untersuchungsraumes befinden.

Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) weicht – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – mit 29 % zu 71 % innerhalb des Untersuchungsraumes vom Bundesdurchschnitt ab¹⁷.

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

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

Kommune*	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Sundern	IZ Sundern	4.000	19,6
	NZ Hachen**	1.700	7,9
	sonstige Lagen	5.800	25,9
Arnsberg	NZ Arnsberg-Hüsten	900	6,5
	sonstige Lagen	7.600	36,4
GESAMT***		20.000	96,2

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 03/2019; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** inkl. Bestandsmarkt Netto (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Im Untersuchungsraum sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – aufgrund der Verbrauchermärkte Kaufland und Marktkauf – insbesondere in den sonstigen Lagen festzustellen.

¹⁶ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 300 m², inkl. Non-food-Flächen).

¹⁷ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2018. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

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.

Der **Untersuchungsraum** weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 101 (IfH 2018) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 98,3 Mio. Euro/Jahr.

Sundern weist eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 102 auf (IfH 2018). Daraus ergibt sich für Sundern (bezogen auf den Untersuchungsraum) ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 48,3 Mio. Euro.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Raumbezug*	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**
Sundern	19.441	48,3
Arnsberg	20.606	49,9
GESAMT	40.047	98,3

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen Basis IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH Köln (2018); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁸ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 98 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 114. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies ist u. a. auf die großzügig ausgestatteten Verbrauchermärkte zurückzuführen. Die beiden genannten Betriebe

¹⁸ 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.

erfüllen auch eine Versorgungsfunktion für die außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Siedlungsbereiche. Dies gilt insbesondere, da sich die Betriebe im Randbereich des Untersuchungsraumes befinden.

4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE CHARAKTERISIERUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM (STANDORTPROFILE)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum 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 im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Sundern 2008, das NVK Sundern 2014, das REHK SO/HSK 2013 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB IZ Sundern

Innenstadtzentrum Sundern

Lage

Verortung	Sundern, Kernstadt
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der L 519 zwischen der Einmündung des Mescheder Weges im Norden und dem Kreuzungsbereich untere Kampstraße/Hauptstraße im Süden. Darüber hinaus umfasst der ZVB die nach Westen verlaufende Settmeckestraße bis zum Lidl-Standort.

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vorrangig geprägt durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird dieses Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka, Lidl u. Dursty (Erw./Verlagerung z. Z. in Bau)

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 519, die L 686 und die K 5 erreichbar.
ÖPNV	Der ZVB ist u. a. über die Bushaltepunkte „Hubertustunnel“ und „Settmecke“ an den ÖPNV angebunden.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesetz entlang der Hauptstraße organisiert. Die relevanten Magnetbetriebe befinden sich im Süden des ZVB.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für Sundern
Abgrenzung des ZVB	



Quelle: NVK Sundern 2014 (Stadt + Handel), S.46

Quelle: EHK Sundern 2008 (Stadt + Handel), S.110-118 und NVK Sundern (Stadt + Handel), S. 46.

Tabelle 6: Standortprofil ZVB NZ Hachen

Nebenzentrum Hachen

Lage

Verortung	Sundern, 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 ZVB ist vorrangig auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet.
Rel. Magnetbetriebe	Netto (Planvorhaben), Rewe

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Der ZVB 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 Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid und Stemel
Abgrenzung des ZVB	



Quelle: EHK Sundern 2008 (Stadt + Handel), S. 122.

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

Tabelle 7: Standortprofil ZVB NZ Arnsberg-Hüsten

Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten

Lage

Verortung	Arnsberg, Stadtteil Hüsten
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich in Nordost-Südwest-Richtung entlang der Heinrich-Lübke-Straße von der Bahntrasse im Norden bis zur Einmündung der Adenauerstraße im Süden. In Nordwest-Südost-Ausrichtung umfasst er den Bereich entlang der Marktstraße bis auf Höhe der St.-Petri-Kirche im Osten und der Einmündung „Schützenwerth“ im Westen.

Einzelhandelsstruktur

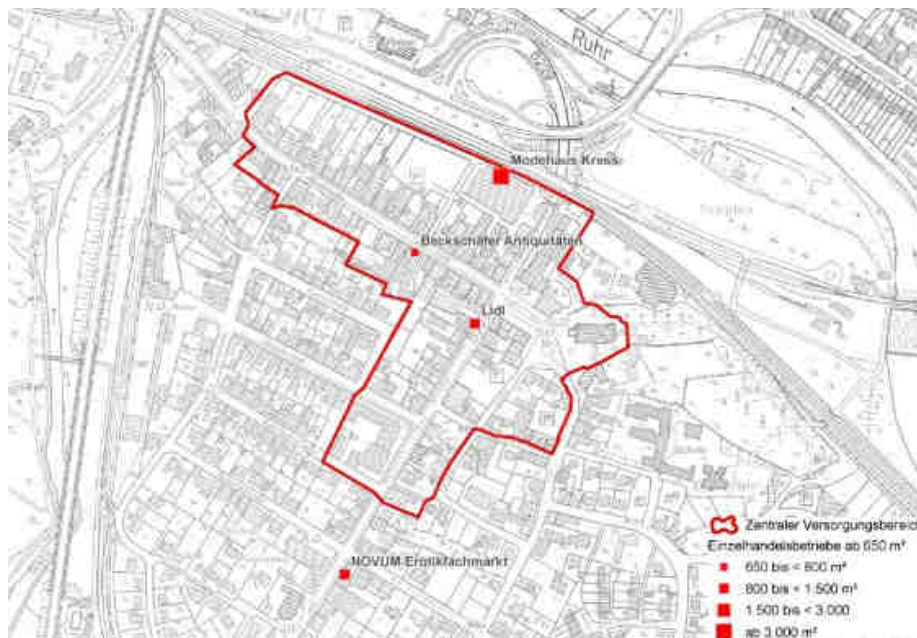
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch überwiegende Warengabote des kurzfristigen Bedarfsbereichs und nachrangig im mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Lidl

Verkehrliche Einordnung

Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr überregional über die A 46 und B 229, die Heinrich-Lübke-Straße sowie mehrere Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkt „Hüstener Markt“ sowie „Marktstraße“.

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesetz entlang der Heinrich-Lübke-Straße/Marktstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil
Abgrenzung des ZVB	



Quelle: REHK SO/HSK 2013 (Junker+Kruse), S. 7.

Quelle: REHK SO/HSK 2013 (Junker+Kruse), S. 7.

4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als flächendeckend einzustufen (s. Abbildung 4).
- Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Lage im Sunderner Stadtteil Hachen an der Hachener Straße. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnbebauung sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (u. a. Rewe, Volksbank) in benachbarter Lage geprägt.
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Hachener Straße (B 229). Über die B 229 und die L 519 erfolgt die Anbindung an die Stadt Arnsberg bzw. an die benachbarten Stadtteile Sunderns. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bushaltepunkt „Perlmühle“ (Hachener Straße), welcher sich in direkter Nähe zum Vorhabenstandort befindet. Über die hier verkehrende Buslinie besteht Anschluss an das weitere Stadtgebiet. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortstypisch zu bewerten.
- Mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Rewe-Markt befindet sich der nächstgelegene Wettbewerber innerhalb des ZVB Nebenzentrum Hachen. Der nächstgelegene systemähnliche Wettbewerber (Penny) befindet sich in rd. 5 km Entfernung (s. Kapitel 3.1).
- Im Untersuchungsraum sind sieben Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf Lebensmittelsupermärkte und zwei Verbrauchermärkte verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemärkte arrondiert (s. Kapitel 4.3)
- Das Verhältnis der Verkaufsflächen in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment ist – bezogen auf den Untersuchungsraum – mit 29 % im Segment LM-Discount als unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (38 %) zu bewerten.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell rd. 114. Die vorhandenen Angebotsstrukturen binden somit aktuell auch Kaufkraftpotenziale von außerhalb des Untersuchungsraumes. Dies ist u. a. auf die großzügig ausgestatteten Verbrauchermärkte

zurückzuführen. Die beiden genannten Betriebe erfüllen auch eine Versorgungsfunktion für die außerhalb des Untersuchungsraumes gelegenen Siedlungsbereiche.

- Aufgrund der 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: fünf der 15 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben) sind innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insb. für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemähnlichen bzw. -gleichen Lebensmitteldiscounter, ergeben.

Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes 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;

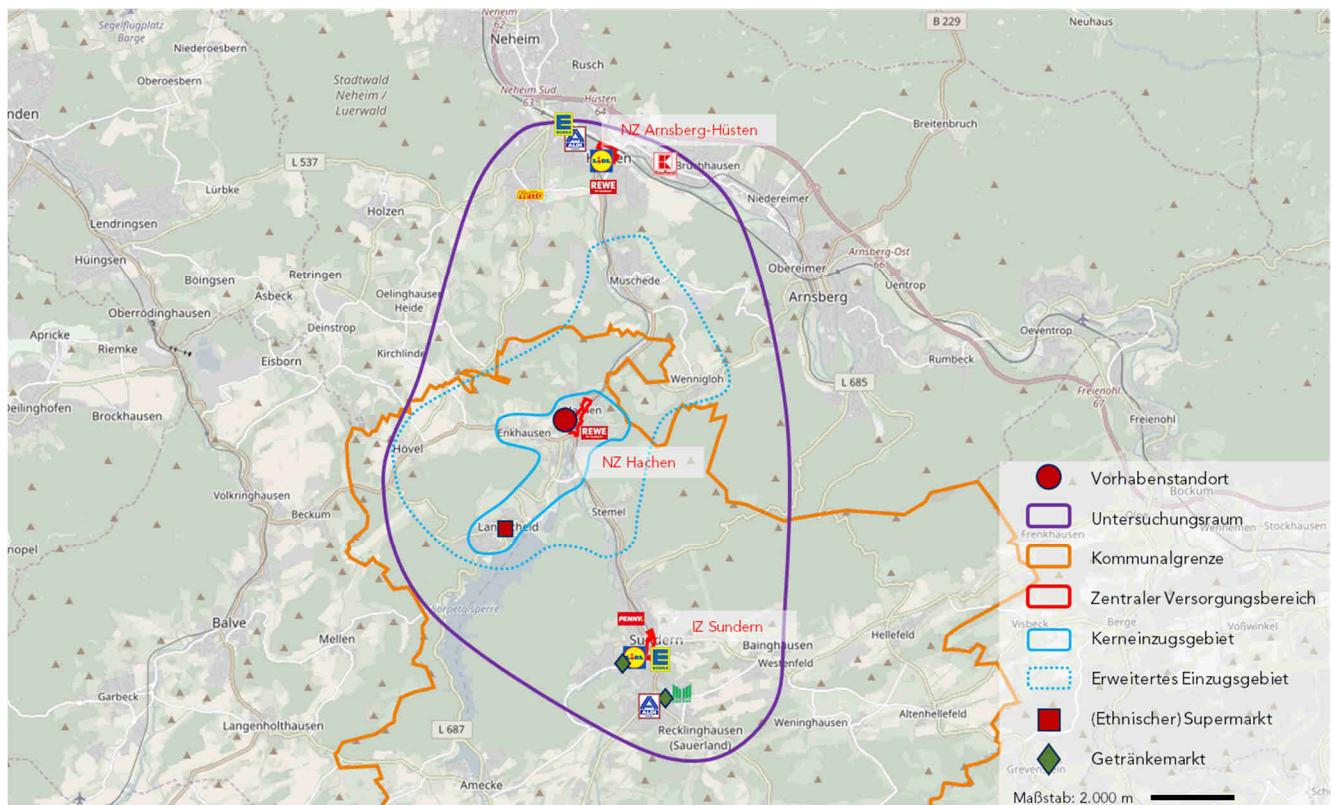
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die Siedlungsbereiche des Stadtteils Hachen sowie der umliegenden Stadtteile Enkhausen, Langscheid und Tiefenhagen. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes sind zwei weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter angesiedelt, welche einen vom Planvorhaben differenzierten Betriebstyp aufweisen (Lebensmittelsupermarkt). Folglich stellt das Planvorhaben für dieses Gebiet den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den südlich gelegenen Stadtteil Stemel (Anbindung über die L 519) sowie die westlich bzw. nördlich gelegenen Stadtteile Hövel (Sundern), Wennigloh und Müschede (beide Arnsberg). Diese Siedlungsbereiche verfügen über die B 229 über eine gute Anbindung an den

Vorhabenstandort. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Bereiche angesichts der relativ geringen Mantelbevölkerung über keine eigenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter verfügen. In östlicher Richtung ist aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs sowie der Topographie keine weitere Ausdehnung gegeben. Ergänzend ist eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen und den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Sundern 2008 (Stadt + Handel), REHK SO/HSK 2013 (Junker + Kruse).

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmittel-discounter Netto liegt bei rd. 4.510 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 741 m².¹⁹

¹⁹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI (2018).

- Der Untersuchungsraum weist ein nahezu durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 101; vgl. IfH 2018).
- Der Bestandsmarkt Netto profitiert von seiner integrierten und gut erreichbaren Lage. Der Standort des Planvorhabens weist eine ortsübliche ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf (Lage am Verkehrsknotenpunkt B 229/L 519).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,59 m² VKF NuG/EW) (s. Kapitel 4.3), wenngleich der Durchschnitt des Untersuchungsraumes zu berücksichtigen ist (Verbrauchermärkte mit hoher Strahlkraft in den Randbereichen).
- Der Anteil des Segments LM-Discount im Untersuchungsraum ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 29 %).
- Die in Rede stehende Markt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (s. Kapitel 4.3).

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Netto eine Flächenproduktivität erzielen wird, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.510 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet.

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes 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 196 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- 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 Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, 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 das Vorhaben nach der Erweiterung eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.300 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 4.510 Euro/m² VKF angenommen. Dieser Wert entspricht der aktuellen Bestandsschätzung für den Netto-Markt.

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
Lebensmitteldiscounter Netto					
Nahrungs- und Genussmittel	4.510	2,9	4.300 - 4.510	3,4 - 3,6	+ 0,5 - 0,7
Drogeriewaren		0,4		~ 0,4	+ ~ 0,1
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,4		~ 0,4	+ ~ 0,1
Netto (gesamt)**		3,6		4,2 - 4,4	+ 0,7 - 0,9
Backshop (zzgl. Gastronomie-/Café-Bereich*)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,2	-	~ 0,3	+ < 0,1
GESAMT**	-	3,8	-	4,5 - 4,7	+ 0,7 - 0,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. EHI 2018); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * der Café-Bereich mit Bestuhlung ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung (inkl. Backshop) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,5 - 4,7 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,7 - 0,9 Mio. Euro). Rund 3,6 - 3,8 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (rd. + 0,5 - 0,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,1 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,1 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 Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6

Einordnung und Bewertung des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4 BauNVO)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.010 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist:

„Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ zu dem Ergebnis gelangt, dass es insb. auf die Größe der Gemeinde/des Ortsteils, auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs ankommt. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr insb. dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil weniger als zehn v. H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Die Arbeitsgruppe ist ferner zu dem Ergebnis gelangt, dass bei der vorzunehmenden Einzelfallprüfung bestimmte von ihr näher dargelegte allgemeine Erfahrungswerte im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise berücksichtigt werden könnten. Auf der Grundlage dieser Überlegung lassen sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles sachgerechte Standortentscheidungen für den Lebensmitteleinzelhandel treffen [...].“

(BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04.)

Zu prüfen ist demnach im Folgenden, ob gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes

nicht zu befürchten sind.

Die Vorstellungen des Verordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche²⁰. Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar²¹.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage (ZVB NZ Hachen) an der Hachener Straße im Stadtteil Sundern-Hachen und verfügt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung. Das Umfeld weist gewisse Bevölkerungspotenziale auf, da an den Vorhabenstandort Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, angrenzt. Der Vorhabenstandort ist gemäß EHK Sundern 2008 als zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen ausgewiesen. Unmittelbar am Vorhabenstandort befindet sich eine Bushaltestelle („Perlmühle“, Hachener Straße), welche die Anbindung an den ÖPNV für die umliegende Bevölkerung gewährleistet. Die Anbindung für den MIV ist über die Hachener Straße (B 229) als gut zu bewerten.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Hachen, in dem 2.552 Einwohner leben. Aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs ist dem Planvorhaben eine primäre Versorgungsfunktion für die dem Stadtteil Hachen gem. EHK Sundern 2008 funktional zugeordneten Siedlungsbereiche²² zuzuschreiben, in dem insgesamt 6.838 Einwohner²³ leben. Hierzu zählen die Siedlungsbereiche der angrenzenden Ortsteile Enkhausen, Hövel, Langscheid sowie Stemel.

Das Planvorhaben stellt für die Bevölkerung innerhalb dieser funktional zugeordneten Siedlungsgebiete den einzigen strukturprägenden Anbieter im discountierten Lebensmittelsegment dar, da sie – mit Ausnahme von Hachen – über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen und die dort lebende Bevölkerung somit auf Versorgungsfahrten angewiesen ist. Dem Bestandsbetrieb Netto ist folglich bereits heute eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung (insb. Discount-Segment) zuzuschreiben.

²⁰ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, RdNr. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 - 4 C 54.80.

²¹ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

²² Vgl. EHK Sundern 2008, S. 121.

²³ Berechnung Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017) und Verteilung auf die Stadtteile Stadt Sundern (Stand: 31.12.2015).

Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum Stadtteil Hachen sowie dessen umliegenden Wohngebieten der Ortsteile Enkhausen, Hövel, Langscheid und Stemel. Darüber hinaus stellt das Planvorhaben den einzigen Lebensmittel-discounter im nördlichen Stadtgebiet Sunderns dar. Der Vorhabenstandort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung (B 229/L 519) mittels MIV.

Aufgrund seiner Lage im ZVB NZ Hachen ist eine städtebauliche Besonderheit festzustellen.

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGUNGSBEDEUTUNG)

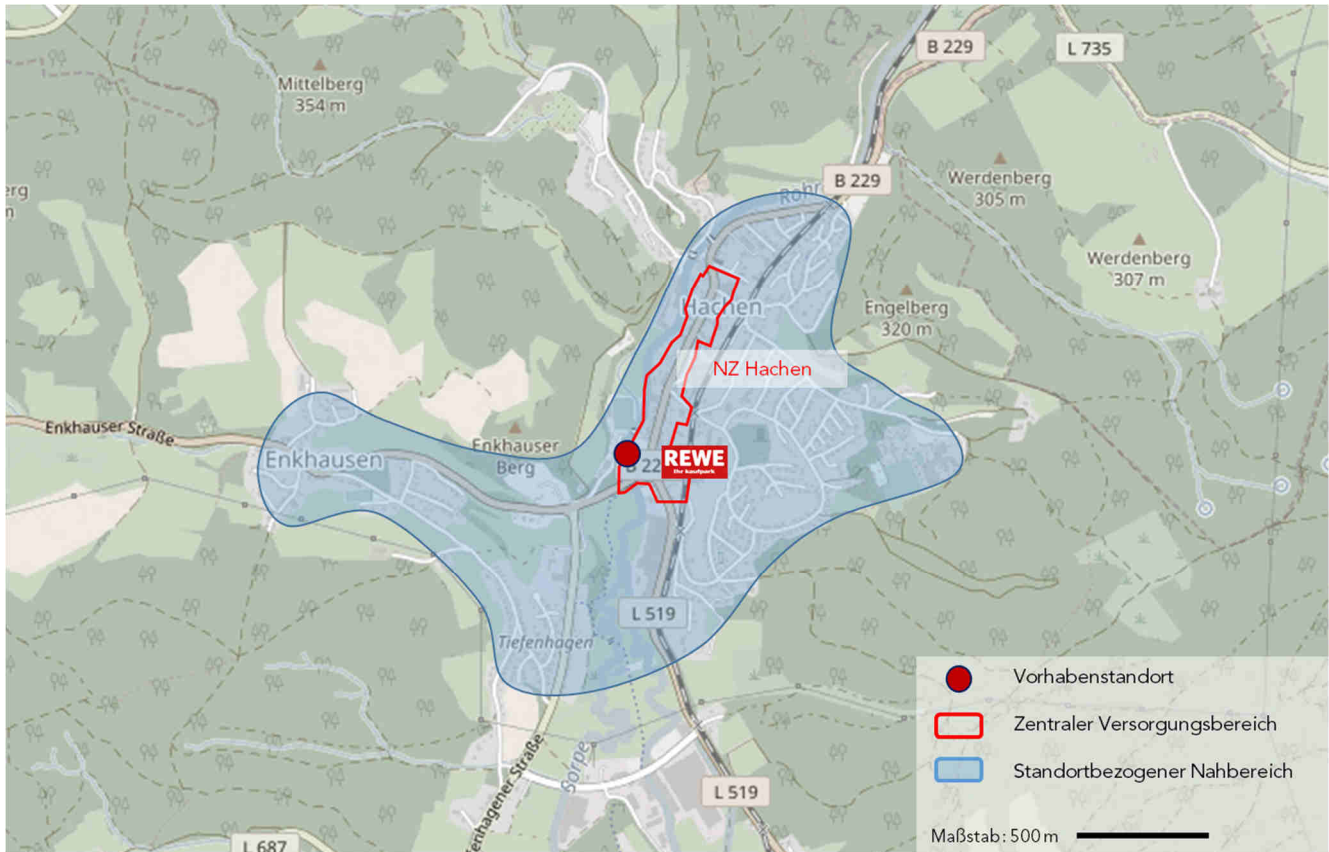
Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsge-sichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt. In diesem Kontext sei auch auf die Ausführungen in Kapitel 6.4.2 (Entwicklungsperspektiven und -potenziale für die Lebensmittelnahversorgung für den Stadtteil Hachen) verwiesen. Hierfür wird der standortbezogene Nahbereich des Planvorhabens abgegrenzt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt.

Üblicherweise liegt bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von mehr als 35 - 50 % aus dem Nahbereich ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zugedachte Nahversorgung hinausgeht.²⁴ Dieser Wert ist als erster Anhaltswert zu verstehen und in den Kontext der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Ausgangslage einzuordnen.

Für die folgende Prüfung wird für das in Rede stehende Vorhaben ein an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasster Nahbereich (bzw. die hier lebenden Einwohner) zugrunde gelegt. Die folgende Abbildung stellt den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens dar.

²⁴ Vgl. ZfBR (2002): Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“.

Abbildung 6: Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Wettbewerbsdarstellung: Erhebung Stadt + Handel 04/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzung: EHK Sundern 2008 (Stadt + Handel).

Der **standortbezogene Nahbereich** umfasst unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Hachen die Siedlungsbereiche des Stadtteils Hachen sowie der umliegenden Stadtteile Enkhausen und Tiefenhagen. Diese Siedlungsgebiete verfügen über eine gute (fußläufige) Anbindung an den Vorhabenstandort (i. d. R. max. rd. 10 Min. Gehzeit²⁵). Innerhalb des standortbezogenen Nahbereichs ist mit dem Rewe-Markt (NZ Hachen) ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt, welcher einen vom Planvorhaben differenzierten Betriebstyp aufweist (Lebensmittelsupermarkt).

Das Planvorhaben stellt für die oben dargestellten Siedlungsbereiche den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter im discountierten Segment dar. Gemäß der kommunalplanerischen Zielstellungen soll der ZVB Nebenzentrum Hachen (Vorhabenstandort) auch in Zukunft eine nennenswerte Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung wahrnehmen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten (fußläufigen) Anbindung zum Vorhabenstandort sowie der – auch konzeptionell angestrebten – nennenswerten

²⁵ Gemäß NVK Sundern 2014 wird eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m allgemein als Kriterium für die Versorgungsqualität angenommen. Diese Entfernung entspricht einer Wegelänge von bis zu 700 - 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten. „Die eigentliche räumliche Nahversorgungsanalyse sowie die Abgrenzung des tatsächlichen Nahbereichs eines Vorhabens beinhaltet weitere Faktoren, wie die topographischen Gegebenheiten vor Ort, die ortsbezogenen Wegebeziehungen und die Wettbewerbsstrukturen angepasst an die entsprechende konkrete Fragestellung“ (vgl. NVK Sundern 2014, S. 16).

Versorgungsfunktion des im ZVB Nebenzentrum Hachen gelegenen Netto-Marktes (insb. im discountierten Lebensmittelsegment) wird für den standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens aus fachgutachterlicher Sicht eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich von max. 50 % als angemessen erachtet.

Dies gilt insb. vor dem Hintergrund, dass der ZVB Nebenzentrum Hachen gemäß NVK Sundern 2014 eine Grundversorgungsfunktion sowohl für die Ortsteile Hachen, Enkhausen und Tiefenhagen (= standortbezogener Nahbereich, s. o.) als auch für und die angrenzenden Siedlungsbereiche Hövel, Langscheid und Stemel erfüllt²⁶, welche im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios bei der erfolgten Herleitung des standortbezogenen Nahbereichs nicht berücksichtigt wurden.

In der nachfolgenden Tabelle wird die im standortbezogenen Nahbereich vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (= Hauptsortiment des Planvorhabens) dem sortimentspezifischen Umsatz des Planvorhabens gegenübergestellt (s. Kapitel 5.3). Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

Tabelle 9: Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens

Parameter	Nahrungs- und Genussmittel**
Einwohner	3.352
Kaufkraft in Mio. €	8,3
Umsatzprognose (NuG inkl. Bäcker) in Mio. €	3,6 - 3,8
RECHNERISCHE KAUFKRAFTABSCHÖPFUNG DES VORHABENS IN %	44 - 46 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen Basis IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft: IFH Köln (2018); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; ** Werte gerundet.

Bezogen auf den oben definierten standortbezogenen Nahbereich werden rechnerisch max. rd. 46 % (Worst Case) der zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Hauptsortiment des Planvorhabens abgeschöpft. Die berechnete Abschöpfungsquote liegt somit innerhalb der vormals genannten Spannweite von 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung. Folglich ist eine überwiegende Ausrichtung des Planvorhabens auf die Nahversorgung festzustellen.

Dem mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.010 m² projektierte Planvorhaben ist eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren. Das Vorhaben dient in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung.

²⁶ Vgl. NVK Sundern 2014, S. 27.

Die ergänzende Untersuchung, ob durch das Planvorhaben mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, erfolgt in Kapitel 6.6.

6.3 BETRIEBLICHE BESONDERHEITEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei dem Lebensmitteldiscounter Netto i. d. R. bei unter 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall (s. Kapitel 3.2), sodass das Kriterium des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Anteiles am Sortiment als erfüllt angesehen werden kann.

Gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, bestätigt durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, können mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben aber dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil am Sortiment weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist (s. Kapitel 6).

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandsmarktes ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen bzw. umleiten wird. Dies gilt insb. auch angesichts der guten (fußläufigen) Erreichbarkeit. Der Standort ist aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur als städtebaulich integriert zu bewerten. Ergänzend ist der Vorhabenstandort gem. EHK Sundern 2008 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen (Nebenzentrum Hachen).

6.4 EINORDNUNG IN DER KOMMUNALPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

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 EHK Sundern 2008 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des NVK Sundern 2014 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des REHK SO/HSK 2013 ein?

6.4.1 Einordnung in die Vorgaben des EHK Sundern 2008

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

- räumlichen Entwicklungsleitlinien für Sundern,

- Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen,
- Ansiedlungsleitsätze

getroffen. Im Folgenden erfolgen 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).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto im ZVB Nebenzentrum Hachen.
- In diesem Zusammenhang wird eine Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen erreicht, wodurch der Lebensmitteldiscounter Netto langfristig gesichert wird.

Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben der Erhaltung und Stärkung des ZVB Nebenzentrum Hachen dient.

Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen

Das EHK Sundern 2008 setzt folgende Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen fest:

- „Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebotes im Bereich Lebensmittel-Supermarkt, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze.
- Beibehaltung der heutigen Funktion des ZVB NZ Hachen: *„Nahversorgungsfunktion für den gesamten funktional zugeordneten Siedlungsbereich“*, d. h. für die Stadtteile Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid und Stemel (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 119).
- In diesem Zusammenhang wird die *„Sicherung und [der] Ausbau der Nahversorgungsfunktion [...]“* für den ZVB empfohlen (ebd.).

„Die Sicherung und Stärkung der Lebensmittelmärkte sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

- *Ausbau des Betriebstypenmixes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, insbesondere: dauerhafte Bereitstellung sowohl eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Supermarkt) als auch eines Lebensmittel-discounters als eine für die Kunden attraktive Betriebstypenmischung“.* (ebd.).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die marktadäquate Erweiterung (+ 196 m²) eines Lebensmitteldiscounters im ZVB Nebenzentrum Hachen. Der Fortbetrieb des Lebensmitteldiscounters wird durch die geplante Erweiterung gesichert.

Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen 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.).
- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des ZVB Nebenzentrum Hachen.
- Hinsichtlich der Empfehlung im EHK Sundern 2008²⁷ (Lebensmitteldiscounter bis 1.000 m² Verkaufsfläche) ist anzumerken, dass dieser Wert durch das Planvorhaben nicht überschritten wird (985 m² VKF, s. Kapitel 3.2). Unter der Hinzunahme des Bäckers in der Vorkassenzone wird dieser Richtwert marginal überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den heutigen Marktanforderungen und denen zum Zeitpunkt der Erstellung des EHK (2008) signifikante Veränderungen stattgefunden haben. Die damaligen Richtwerte entsprechen demnach nicht mehr vollumfänglich den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt.
- Ergänzend ist anzumerken, dass vom Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Grundversorgung ausgehen (s. Kapitel 6.6).

Folglich entspricht das Planvorhaben dem Leitsatz III des EHK Sundern 2008.

²⁷ Vgl. EHK Sundern 2008: S. 146 (Fußnote 53).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des EHK Sundern 2008 ist. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.6).

6.4.2 Einordnung in die Vorgaben des NVK Sundern 2014

Im **NVK Sundern 2014** werden u. a. folgende für das Planvorhaben relevante Entwicklungsperspektiven und -potenziale für die Lebensmittelnaheversorgung für den Stadtteil Hachen beschrieben:

Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnaheversorgung

- „Das Nebenzentrum Hachen soll – wie bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008/2009 vorgesehen – eine Grundversorgungsfunktion für den Ortsteil Hachen und angrenzende Bereiche [Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid, Stemel] [...] gewährleisten, so dass in diesen Ortsteilen rd. 70 - 75 % der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch Angebote im Nebenzentrum Hachen gebunden werden sollen.“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 27).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- In den o. g. Siedlungsbereichen leben 6.838 Einwohner²⁸, die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 17,0 Mio. Euro.
- Der Umsatz des Nebenzentrums Hachen beträgt nach der Realisierung des Planvorhabens sowie unter Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen (s. Kapitel 6.5) rd. 8,3 - 8,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Kaufkraftbindung von rd. 49 %.
- Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des im NVK Sundern 2014 genannten Richtwertes von 70 - 75 %.

Folglich entspricht das Planvorhaben den Ausführungen zur Entwicklungsperspektive der Lebensmittelnaheversorgung.

Entwicklungspotenzial Nahversorgungsbereich Hachen

- „Im Nahversorgungsbereich Hachen wird die Nahversorgung der Bevölkerung überwiegend durch das Nebenzentrum Hachen gewährleistet, welches einen Kopplungsstandort von einem Lebensmittelvollsortimenter und einen Lebensmitteldiscounter ergänzt um mehrere weitere Lebensmittelfachgeschäfte darbietet. [...] Folglich ist das **bestehende Angebot im Nebenzentrum Hachen zu sichern** [...]“ (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 35.).

²⁸ Vgl. IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die marktadäquate Erweiterung eines im ZVB Nebenzentrum Hachen gelegenen Lebensmitteldiscounters, wodurch der Fortbetrieb des Lebensmitteldiscounters Netto langfristig gesichert wird.

Folglich entspricht das Planvorhaben den Ausführungen zum Entwicklungspotenzial in Hachen und übersteigt dieses absehbar nicht.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des NVK Sundern 2014 ist.

6.4.3 Einordnung in die Vorgaben des REHK SO/HSK 2013

Im **REHK SO/HSK 2013** werden für das Planvorhaben u. a. relevante Aussagen hinsichtlich der

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

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

Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- *„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).
- Es ist erforderlich, *„[...] die Dimensionierung entsprechender Einzelhandelsbetriebe bzw. Standorte auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume [auszurichten].“* (ebd.). In diesem Zusammenhang *„[...] muss dabei ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens gewahrt bleiben [(Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis zwischen dem Vorhaben und den zu versorgenden Bereich)].“* (vgl. Junker + Kruse 2013, S. 62/63).

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.).

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des ZVB Nebenzentrum Hachen.
- Eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens ist rechnerisch gegeben (s. folgende Ausführungen).

Das Planvorhaben entspricht somit der Steuerungsregel 3: 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. 76/77).*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des ZVB Nebenzentrum Hachen.
- Laut EHK Sundern 2008 übernimmt der ZVB Nebenzentrum Hachen eine Versorgungsfunktion „für den gesamten funktional zugeordneten Siedlungsbereich“, d. h. für die Stadtteile Enkhausen, Hachen, Hövel, Langscheid und Stemel (vgl. Stadt + Handel 2008, S. 119 f.). Innerhalb dieses Siedlungsbereiches leben 6.838 Einwohner.²⁹
- Der für das Vorhaben prognostizierte warengruppenspezifische Umsatz (rd. 3,6 - 3,8 Mio. Euro) liegt deutlich unterhalb der im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft (rd. 17,0 Mio. Euro) (s. Kapitel 5.2).

Folglich ist eine Tragfähigkeit des Planvorhabens gemäß REHK SO/HSK 2013 gegeben.

²⁹ Vgl. IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017).

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben kongruent zu den Vorgaben des REHK SO/HSK 2013 ist.

Die grundsätzliche Konformität zu den kommunalplanerischen Zielstellungen (EHK Sundern 2008, NVK Sundern 2014, REHK SO/SHK 2013) deuten auf eine städtebauliche Atypik des Planvorhabens hin.

6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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.

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

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Sundern	IZ Sundern	19,6	~ 0,1	~ 1
	NZ Hachen**	4,8	~ 0,2	4 - 5
	sonstige Lagen	25,9	0,1 - 0,2	~ 1
Arnsberg	NZ Arnsberg-Hüsten	6,5	***	***
	sonstige Lagen	36,4	~ 0,1	< 1
Zwischensummen****		93,2	0,5 - 0,7	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			< 0,1	
GESAMT****		-	0,5 - 0,7	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 03/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche der jeweiligen Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); ** ohne Planvorhaben; *** empirisch nicht mehr valide darstellbar; **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,5 - 0,7 Mio. Euro. Davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN IM UNTERSUCHUNGSRaum

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Sundern

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Sundern i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. unter 1 % induziert. Die Umsatzverteilungen tangieren insbesondere den dort ansässigen Lebensmittel-discounter Lidl sowie den Lebensmittelsupermarkt Edeka. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beide Märkte von der zentralen Lage im Stadtkern sowie der guten verkehrlichen Anbindung profitieren. Angesichts der modernen Aufstellung des Edeka-Marktes sowie der absehbaren Erweiterung des Lidl-Marktes werden die beiden strukturprägenden Märkte die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Dies gilt insbesondere auch, da es sich bei dem Edeka-Markt um ein vom Planvorhaben differenzierten Betriebstyp handelt (Lebensmittelsupermarkt). Somit sind keine negativen Auswirkungen (Umstrukturierung/Marktaufgabe) 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 den ZVB Nebenzentrum Hachen (Sundern)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Nebenzentrum Hachen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 % induziert. Die Umsatzverteilungen tangieren insbesondere den dort ansässigen Lebensmittel-vollsortimenter Rewe. Angesichts des unterschiedlichen Betriebstyps (Lebensmittelsupermarkt), der guten verkehrlichen Anbindung (B 229) sowie der Kopplungseffekte mit dem Netto-Markt (Planvorhaben) und den kleinteiligen Angebotsstrukturen wird der Rewe-Markt die Umsatzumverteilungen verkraften können. Somit sind keine negativen Auswirkungen (Umstrukturierung/Marktaufgabe) 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 Nebenzentrum Hachen in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten

Im ZVB Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten befindet sich mit dem Lidl-Markt nur ein strukturprägender Anbieter im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf den ZVB Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten aus. Städtebaulich negative Auswirkungen auf (Umstrukturierung/Marktaufgabe) sind 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 Nebenzentrum Arnsberg-Hüsten in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Sundern

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Sundern, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzumverteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Angesichts der guten Verkehrsanbindung nach Süden (L 519) bestehen Überschneidungen der Einzugsgebiete mit weiteren Wettbewerbern (insbesondere Penny). Die Umsatzverteilungen tangieren vorwiegend die systemähnlichen Lebensmitteldiscounter Aldi Nord und Penny, welche sich jedoch in der Kernstadt Sundern und somit in räumlicher Distanz zum Planvorhaben befinden. Somit sind angesichts der geringen Umsatzumverteilungen je Betrieb keine negativen Auswirkungen (Umstrukturierung/Marktaufgabe) zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf integrierte Nahversorgung in Sundern in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Arnsberg

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die sonstigen Lagen in Arnsberg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. unter 1 % induziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzumverteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Angesichts der guten Verkehrsanbindung nach Norden (B 229) bestehen Überschneidungen der Einzugsgebiete mit weiteren Wettbewerbern (insbesondere Rewe-Markt und künftiger Netto-Markt). Angesichts der kaum spürbaren Umsatzumverteilungen je Betrieb sind keine negativen Auswirkungen (Umstrukturierung/Marktaufgabe) zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Arnsberg in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Sundern ist die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes an der Hachener Straße 141 von 814 m² auf 1.010 m² Gesamtverkaufsfläche (inkl. Backshop³⁰, Windfang) geplant.

Der Vorhabenstandort ist gemäß aktuellem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen (vgl. Arnsberg Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis 2012). Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Planvorhaben nicht zu erwarten sind (sog. Atypik).

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

Prüfung städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten

- Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum Stadtteil Hachen sowie dessen umliegenden Wohngebieten der Ortsteile Enkhausen, Hövel, Langscheid und Stemel. Darüber hinaus stellt das Planvorhaben den einzigen Lebensmitteldiscounter im nördlichen Stadtgebiet Sunderns dar. Der Vorhabenstandort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung (B 229/ L 519) mittels MIV (s. Kapitel 6.1).
- Dem Planvorhaben ist eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung zu attestieren, da es die situativ als angemessen erachtete Kaufkraftabschöpfungsquote von max. 50 % im abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich des Planvorhabens nicht überschreitet. Das Vorhaben dient in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung (s. Kapitel 6.2).
- Das Planvorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei unter 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug (s. Kapitel 6.3).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben entspricht den Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hachen sowie dem Leitsatz III des **EHK**

³⁰ 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.

Sundern 2008. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.4.1).

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die marktdäquade Erweiterung eines im ZVB Nebenzentrum Hachen gelegenen Lebensmitteldiscounters, wodurch der Fortbetrieb des Bestandsmarktes Netto langfristig gesichert wird. Folglich entspricht das Planvorhaben den Ausführungen des **NVK Sundern 2014** zum Entwicklungspotenzial in Hachen und übersteigt dieses absehbar nicht (s. Kapitel 6.4.2).
- Das Planvorhaben entspricht der „Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ des **REHK SO/HSK 2013**. Darüber hinaus ist die Tragfähigkeit des Planvorhabens gegeben (s. Kapitel 6.4.3).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.5 und Kapitel 6.6).

Die Prüfung belegt letztlich, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da das Planvorhaben eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung für die Bevölkerung des Stadtteils Hachen sowie dessen umliegende Ortsteile besitzt (einziger Lebensmitteldiscounter in guter Erreichbarkeit).

Das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich kongruent zu den kommunalplanerischen Zielstellungen des EHK Sundern 2008, NVK Sundern 2014 sowie REHK SO/HSK 2013.

Anhang

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHl (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, 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 (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018, 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.

Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) (2002): Fachbeitrag „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ – Bericht der Arbeitsgruppe vom 30. April 2002, Heft 6.

SONSTIGE QUELLEN

IT.NRW (2019): Einwohnerzahlen im Regierungsbezirk Arnsberg (Stand: 31.12.2017).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorgehen Atypik-Prüfung	10
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 3:	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Sundern	15
Abbildung 4:	Untersuchungsraum	18
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	29
Abbildung 6:	Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)	13
Tabelle 2:	Bevölkerung in Sundern nach Stadtteilen	16
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	20
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum	21
Tabelle 5:	Standortprofil ZVB IZ Sundern	23
Tabelle 6:	Standortprofil ZVB NZ Hachen	24
Tabelle 7:	Standortprofil ZVB NZ Arnsberg-Hüsten	25
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens	31
Tabelle 9:	Prüfung der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens	37
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	44

Abkürzungsverzeichnis

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

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43