

# Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

---

für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto  
in Lüdenscheid-Vogelberg (i. S. v. § 11 (3) BauNVO)

Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid

Elisabeth Kopischke  
Gabriele Sobotka

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

September 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .....</b>	<b>14</b>
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes .....	14
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation .....	17
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotsituation .....	18
<b>5</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>18</b>
5.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....	19
5.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....	20
5.3	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben .....	20
<b>6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>22</b>
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>23</b>



## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Der Lüdenscheider Stadtbezirk Vogelberg stellt die nordwöstlichen Ausläufer des Hauptsiedlungsbereiches dar. Am südlichen Rand des Stadtbezirks befindet sich am Vogelberger Weg 1 der Lebensmitteldiscounter Netto. Für diesen Standort bestehen Erweiterungsabsichten. Die aktuellen Planungen sehen eine Erweiterung des Marktes um rund 400 m<sup>2</sup> vor. Somit ist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> angedacht.

Für die Stadt Lüdenscheid verbinden sich mit den Planvorstellungen **Chancen** (z. B. Stärkung der Versorgungssituation der Stadt Lüdenscheid insgesamt; Stärkung bzw. Sicherung der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen), aber auch **Risiken** (z. B. Umsatzverlagerung durch nahversorgungsrelevante Sortimente aus zentralen Versorgungsbereichen, Schwächung der verbraucher-nahen Grundversorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes). In einem zweistufigen Verfahren werden daher sowohl die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid (2013) sowie mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) als auch die städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 (3) BauNVO untersucht. Eine Kompatibilitätsprüfung liegt vor<sup>1</sup>, so dass nun auf Grundlage der bestehenden Marktsituation im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung die potenziellen (positiven wie negativen) Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und gutachterlich bewertet. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem durch den Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ festgesetzten GE-Gebiet. Da der Betrieb bei Vorhabenumsetzung die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist eine Umzonierung des GE-Gebietes in ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter“ notwendig. Gemäß dem aktuellen Regionalplan befindet sich der Vorhabenstandort in einem Gewerbe- und Industriebereich (GIB). Im Rahmen einer gutachterlichen Analyse soll nunmehr geklärt werden, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO ausgehen können. Zu prüfen ist somit, welche absatzwirtschaftlichen und ggf. daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen sich auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung durch das Erweiterungsvorhaben ergeben können.

Ziel dieser Untersuchung ist es, als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte **Grundlage zur Abwägung** sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt als auch als Bewertungsgrundlage in anschließenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritten zu dienen.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Vorhaben generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die untersuchungsrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum dar?

<sup>1</sup> vgl. dazu: Junker + Kruse: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto in Lüdenscheid, Vogelberger Weg; Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes sowie des LEP NRW, Juli 2017

- Wie stellt sich die Bedeutung und Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit der Realisierung des Vorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)

## 2 Methodische Vorgehensweise

---

### Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus primärstatistischen Erhebungen des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Stadt Lüdenscheid, die im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2013 durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt wurden. Im Rahmen dieser Erhebungen erfolgte eine flächendeckende Begehung und Befahrung des gesamten Lüdenscheider Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen aller Sortimentsgruppen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben. Im Rahmen weiterer Untersuchungen für die Stadt Lüdenscheid wurde der jeweils relevante Datenbestand fortlaufend aktualisiert. Für die vorliegende Untersuchung wurden aus dem Datensatz alle Betriebe herausgefiltert, die die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment führen.

Der dieser Untersuchung zugrunde liegende Datensatz umfasst alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Daten für diese Anbieter sind differenziert hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche, der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie einer räumlichen Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit beachtet. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten (Quelle: Stadt Lüdenscheid, Stand 31.12.2016) sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln, 2016) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Lüdenscheid ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig, soweit sie relevant betroffen sind. Für die Stadt Lüdenscheid liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept diesbezüglich eine Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die konkrete Aussagen zu Entwicklungszielen des Einzelhandels enthält. Auf Basis dieser fundierten städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Bewertungsgrundlage erfolgt i. S. v. § 11 (3) BauNVO die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Zentrenstruktur sowie sonstige Angebotsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen im Untersuchungsraum. Darüber hinaus wurde bereits die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid sowie des LEP NRW bewertet.

## Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>2</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch das Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppe ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- Die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

<sup>2</sup> Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.



Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

### Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der betroffenen Standorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>3</sup>

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>4</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>5</sup>

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbe-

<sup>3</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

<sup>4</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>5</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

reich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>6</sup>

Als Ergebnis wird das Vorhaben im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial – sowohl auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Berliner Straße/Bräuckenstraße, Bräuckenkreuz, Buckesfelder Straße/Unterm Freihof, Heedfelder Straße und Kölner Straße als auch auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen – in der Stadt Lüdenscheid bewertet.

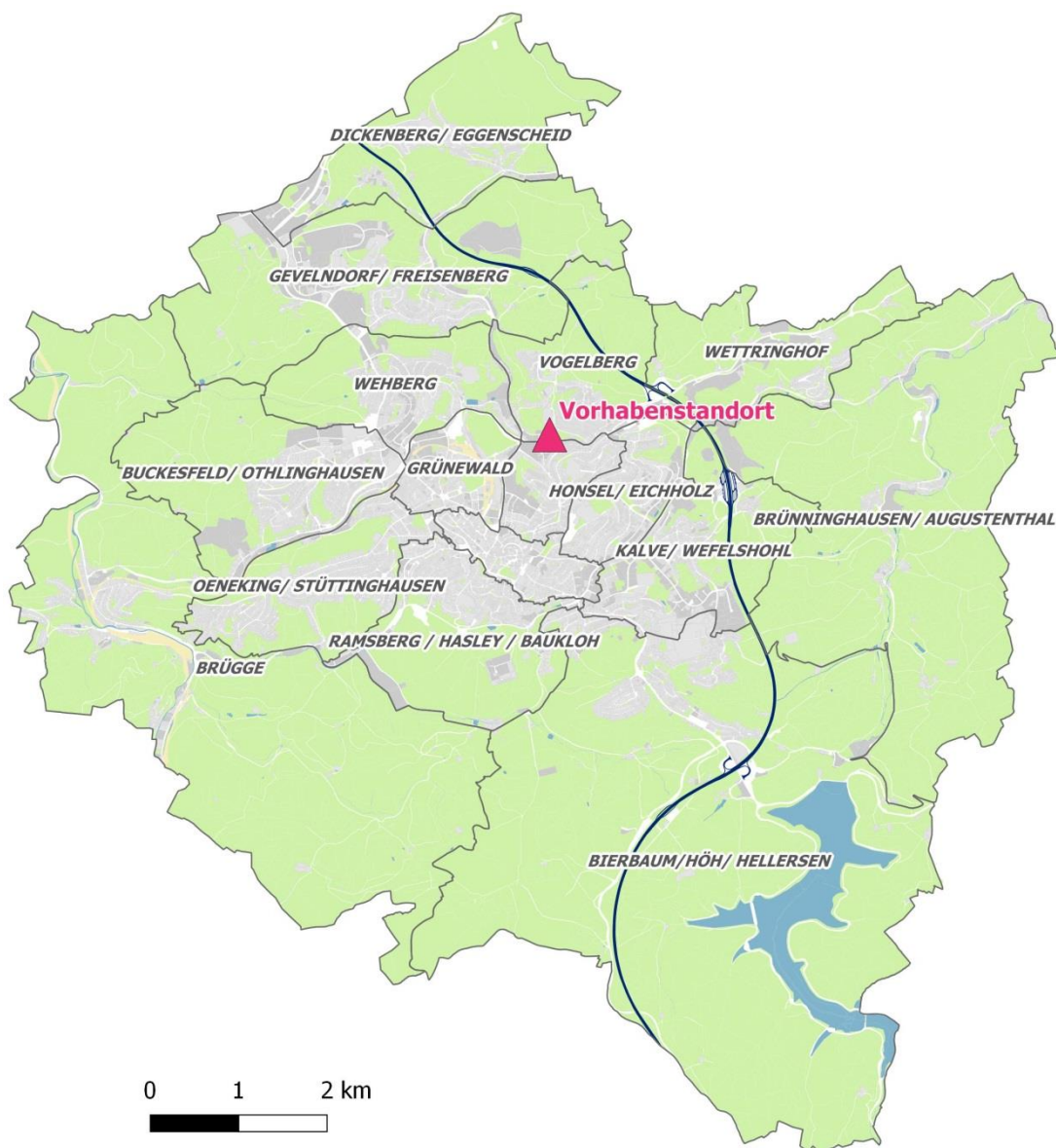
---

<sup>6</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

### 3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Vogelberg am Vogelberger Weg 1. Dieser Stadtbezirk ist sehr weitläufig, der nördliche Teil, insbesondere nordöstlich der Autobahn, wird vorwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Der Stadtbezirk schließt sich im Norden an den Haupt-siedlungsbereich Lüdenscheids an. Der Lebensmitteldiscounter Netto dient gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid<sup>7</sup> der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtbezirk. Der Betrieb ist städtebaulich in das Siedlungsgefüge der Stadt integriert, er steht in Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. Konkret grenzen an zwei Seiten zusammenhängende Wohnsiedlungen an.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Lüdenscheid



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Stadt Lüdenscheid (2012)

<sup>7</sup> vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid, Junker und Kruse (2013)

## Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht vor, den Lebensmitteldiscounter Netto am bestehenden Standort am Vogelberger Weg von 799 m<sup>2</sup> auf **1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern**. Es handelt sich damit um ein großflächiges Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Der Standort befindet sich in einem durch den Bebauungsplan Nr. 729 „Mittlere Lennestraße“ festgesetzten GE-Gebiet.

Bei einem Lebensmitteldiscounter des Betreibers Netto entfallen üblicherweise etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige Angebot umfasst die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel etc.). Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.200 m<sup>2</sup> rund **960 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden. Das entspricht einer Erweiterung von rund 320 m<sup>2</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

## Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters Netto – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung<sup>8</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (**Worst-Case-Szenario**). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die Flächenproduktivität orientiert sich am derzeitigen Angebotsbestand und an der Wettbewerbssituation im Lüdenscheider Stadtgebiet. Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivität der Erweiterung ist neben dem Kaufkraftniveau zudem die aktuelle Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Für den Betrieb wird eine angepasste Flächenproduktivität angenommen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Erweiterungsvorhaben eines seit vielen Jahren bestehenden Marktes, der sich bereits in der wettbewerblichen und städtebaulichen Realität nieder-

<sup>8</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

geschlagen hat. Gleichwohl gibt es, basierend auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2005<sup>9</sup>, die Erforderlichkeit – im Falle einer Verkaufsflächenvergrößerung – ein Vorhaben in seiner Gesamtheit neu zu bewerten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, zu bewerten, ob sich durch die geplante Erweiterung relevante Rahmendaten verändern, die sich auch auf die Flächenproduktivität der bereits heute existierenden Verkaufsfläche auswirken könnten (positiv wie negativ). Dies ist nicht anzunehmen, so dass für die weiteren Betrachtungen alleine die zusätzlich hinzutretende Verkaufsfläche als untersuchungsrelevant zugrunde gelegt werden kann.

Für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters **Netto** wird eine **Flächenproduktivität** im Worst Case von **4.200 Euro / m<sup>2</sup>** angesetzt. Der gesamte zu erwartende Umsatz beträgt demzufolge in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 4,0 Mio. Euro. Die im Stadtbezirk Vogelberg lebenden rund 3.400 Einwohner verfügen über ein **Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** von rund **8,1 Mio. Euro**. Mit der Umsetzung des Vorhabens würden davon rund 50% abgeschöpft (derzeit sind es rund 30%). Dadurch ist der Lebensmitteldiscounter nicht nur auf den Siedlungsbereich des Stadtbezirkes Vogelberg orientiert, sondern er übernimmt auch teilweise eine Versorgungsfunktion für den unmittelbar angrenzenden Stadtbezirk Tinsberg / Kluse. In der vorangegangenen Kompatibilitätsprüfung wurde bereits dargelegt, dass das Vorhaben aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation mit der Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid kompatibel ist.

Durch die hinzutretende Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 330 m<sup>2</sup> ergibt sich ein zusätzliches, umverteilungsrelevantes, jährliches **Umsatzvolumen von rund 1,6 Mio. Euro**. Dies wird im Folgenden in das Gravitationsmodell eingestellt.

Neben dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rund 960 m<sup>2</sup> umfasst das übrige Angebot des Lebensmitteldiscounters voraussichtlich auf nahezu 10% der Gesamtverkaufsfläche (bzw. rund 110 m<sup>2</sup>) Drogeriewaren sowie auf der übrigen Verkaufsfläche (rund 140 m<sup>2</sup>) Randsortimente aus dem Bereich Haushaltswaren und weiteren Non-Food-Artikeln (u. a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt, welche in Form von Aktionswaren angeboten werden. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Hauptsortiment deutlich unter. Wenngleich die Aktionswaren aufgrund des preisaggressiven Auftretens besonders in den Vordergrund treten, lassen sich wegen der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze (< 0,25 Mio. Euro) absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen. In diesem Sinne erfolgt für die einzelnen Randsortimente keine dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell.

---

<sup>9</sup> BVerwG 4 B 72.05

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

### 4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der **Vorhabenstandort** liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, am südlichen Rand des **Stadtbezirks Vogelberg**. Im Stadtbezirk Vogelberg befinden sich neben dem Lebensmitteldiscounter Netto keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte. In einem eher dünn besiedelten Bereich Lüdenscheids ist der Standort für die Einwohner im Nahbereich fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist er auf Autokunden ausgerichtet. Mit den nahegelegenen Bushaltestellen Vogelberg und Vogelberger Weg besteht eine Einbindung in das Nahverkehrsnetz der Stadt Lüdenscheid.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da das Vorhaben die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden darf. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstruktur sowie der Situation vor Ort, kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 8-Minuten-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Zu berücksichtigende Nachfragestandorte befinden sich entsprechend innerhalb der Stadt Lüdenscheid in den Stadtbezirken Buckesfeld / Othlinghausen, Gevelndorf / Freisenberg, Grünewald, Honsel / Eichholz, Innenstadt / Staberg / Knapp, Oeneking / Stütting-

ghausen, Ramsberg / Hasley / Baukloh, Tinsberg / Kluse, Vogelberg und Wettringhof (vgl. Karte 2).

Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird.

### Untersuchungsrelevante Angebotsstandorte

Die Angebotsstruktur im Untersuchungsraum umfasst verschiedene strukturprägende Anbieter, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führen (vgl. dazu Karte 2):

- Im Stadtbezirk Innenstadt / Staberg / Knapp befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche. Im **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt** ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) zu nennen, welcher funktional durch einen Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie kleinteilige Spezialanbieter ergänzt wird. Im **Nahversorgungszentrum Brückenkreuz** befinden sich nach der Schließung des Kaufpark kleinflächige Anbieter wie ein Lebensmitteldiscounter (Netto) und ein Biosupermarkt (denn's). Des Weiteren gibt es in integrierter Lage neben anderen kleinteiligen Anbietern einen weiteren, kleineren BioMarkt (BioGarten).
- Im Stadtbezirk Buckesfeld / Othlinghausen findet sich das **Nahversorgungszentrum Buckesfelder Straße / Unterm Freihof** mit zwei Lebensmittelanbietern, einem großflächigen Vollsortimenter (Edeka) und einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) sowie zentrentypischen, ergänzenden Angeboten.
- Das **Nahversorgungszentrum Berliner Straße / Brückenstraße** im Stadtbezirk Honsel / Eichholz verfügt mit einem Vollsortimenter und zwei Discountern über mehrere großflächige Lebensmittelanbieter (Kaufpark, Lidl und Netto). Hinzu kommen in integrierter Streulage ein Verbrauchermarkt (Hit) sowie mehrere kleinteilige Spezialanbieter zur Deckung der Grundversorgung.
- Das **Nahversorgungszentrum Heedfelder Straße** liegt im Stadtbezirk Grünwald, es verfügt über einen Lebensmitteldiscounter (Penny) sowie ergänzende kleinteilige Anbieter. Der Lebensmitteldiscounter (Lidl) in nicht-integrierter Lage ist überwiegend auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet.
- Im Stadtbezirk Ramsberg / Hasley / Baukloh befinden sich im **Nahversorgungszentrum Kölner Straße** derzeit zwei großflächige strukturprägende Lebensmittelbetriebe: ein

Discounter (Netto) und ein Lebensmittelvollsortimenter (Kaufpark). Ergänzt wird das Angebot hier durch kleinteilige Anbieter in integrierter Lage<sup>10</sup>.

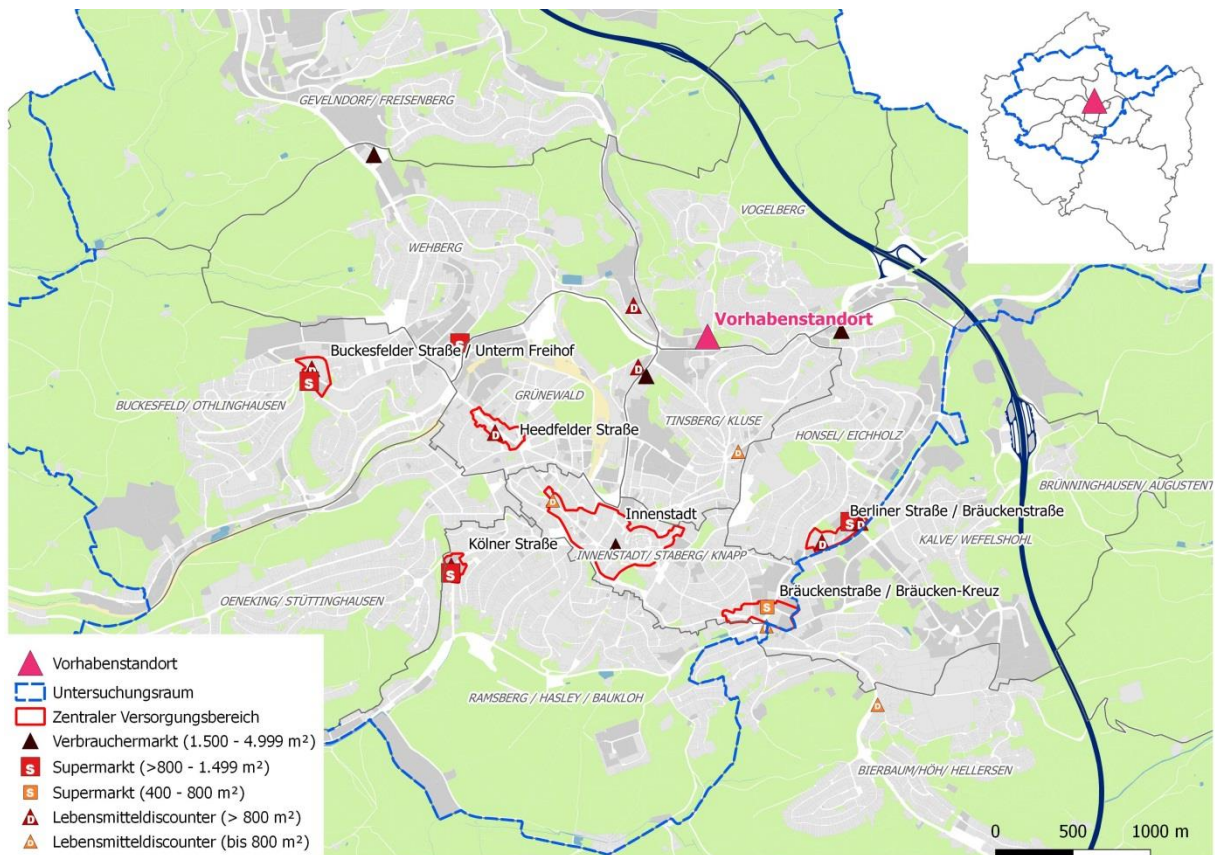
- Im Stadtbezirk Tinsberg / Kluse liegt in integrierter Lage ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (Netto). Bei dem ebenfalls in diesem Stadtbezirk angesiedelten Verbrauchermarkt (Rewe-Center) handelt es sich um einen Angebotsstandort, der überwiegend auf den auto-kundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet ist.
- Im Stadtbezirk Vogelberg findet sich ausschließlich der Vorhabenstandort als strukturprägender Anbieter.
- Der Stadtbezirk Wehberg umfasst neben einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) zwei Lebensmittelvollsortimenter (beide Kaufpark). Alle Angebotsstandorte sind überwiegend auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet.
- Der Stadtbezirk Wettringhof ist mit unter 900 Einwohnern der am dünnsten besiedelte Stadtbezirk der Stadt Lüdenscheid. Ein strukturprägendes Angebot findet sich hier nicht, lediglich eine Bäckerei in nicht-integrierter Lage.
- Im Stadtbezirk Gevelndorf / Freisenberg befinden sich lediglich kleinteilige Anbieter, strukturprägende, nahversorgungsrelevante Betriebe sind nicht vorhanden.
- Der Stadtbezirk Oeneking / Stüttinghausen verfügt über kein strukturprägendes, nahversorgungsrelevantes Angebot, den rund 6.400 Einwohnern stehen lediglich zwei Bäckereien zur Verfügung.
- Darüber hinaus wird das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum durch kleinere Anbieter, insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei / Fleischwarenfachgeschäft), ergänzt.

---

<sup>10</sup> Zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Kölner Straße wurden Maßnahmen zur Verlagerung und Erweiterungen der funktionstragenden Lebensmittelmärkte eingeleitet. Vgl. dazu: Verträglichkeitsanalyse für eine Konzeptplanung im Nahversorgungszentrum Kölner Straße in Lüdenscheid, Junker + Kruse (2014)



## Karte 2: Vorhabenstandort mit Untersuchungsraum und untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Stadt Lüdenscheid, 2012

### 4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im gesamten Stadtgebiet von Lüdenscheid liegt bei einem Wert von **100,3** und entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100)<sup>11</sup>. Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Lüdenscheid bei **2.362 Euro**<sup>12</sup>. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund **58.800 Einwohner** im Unter-

<sup>11</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016

<sup>12</sup> inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016

suchungsraum ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **139 Mio. Euro**<sup>13</sup> in der projektrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

### 4.3 Untersuchungsrelevante Angebotsituation

---

Im Untersuchungsraum befinden sich derzeit **rund 140 Betriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder als relevantes Nebensortiment führen. Ihre sortimentspezifische Verkaufsfläche beträgt rund 26.300 m<sup>2</sup>, etwas mehr als die Hälfte davon (rund 13.200 m<sup>2</sup>) befinden sich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Auf dieser Fläche werden rund 106 Mio. Euro Umsatz erzielt. Bezogen auf die 58.800 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich eine **Verkausflächenausstattung von 0,45 m<sup>2</sup> pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Dieser Wert weist auf eine gute quantitative Ausstattung hin.

Von der Gesamtzahl der untersuchungsrelevanten Betriebe sind – neben dem Vorhabenstandort selber – **19 Betriebe** als **strukturprägend** einzustufen, d. h. es handelt sich bei ihnen um Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt ihre **Verkausfläche** insgesamt rund **18.500 m<sup>2</sup>**. Der auf dieser Fläche generierte **Umsatz** umfasst rund **90 Mio. Euro**, davon rund **50 Mio. Euro** innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Durch die Gegenüberstellung des errechneten Einzelhandelsumsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität<sup>14</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe im Untersuchungsraum ermitteln. Bei dem ermittelten **Kaufkraftvolumen von nahezu 140 Mio. Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich eine **Zentralität**<sup>15</sup> von **0,76**.

## 5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

---

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

---

<sup>13</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Lüdenscheid (Stichtag: 31.12.2016) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016)

<sup>14</sup> Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

<sup>15</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt Lüdenscheid (Stand 21.12.2016) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016)

## 5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden<sup>16</sup>.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in schädliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>17</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**<sup>18</sup>.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**<sup>19</sup>.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen **negative städtebauliche Auswirkungen** ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen

<sup>16</sup> Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rund 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

<sup>17</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>18</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>19</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

## 5.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Den Berechnungen wurde die in Kapitel 3 genannte Flächenproduktivität (Worst Case) des Vorhabens zugrunde gelegt. Der Lebensmitteldiscounter Netto ist seit vielen Jahren im Lüdenscheider Stadtgebiet etabliert. Er generiert bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Gravitationsrechnung eingestellt werden. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird daher im Folgenden der **Umsatzzuwachs** durch das Erweiterungsvorhaben berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Umverteilungsrelevant sind dahingehend die Umsätze, die auf der Erweiterungsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 330 m<sup>2</sup> generiert werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum (nur Worst-Case-Variante):

**Tabelle 1: Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes**

Vorhaben	Nahrungs- und Genussmittel (rd. 900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Worst Case)
prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	4,0
– Bestandumsatz Lidl (rd. 630 m <sup>2</sup> NuG)	2,4
* umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	100 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	1,6

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

## 5.3 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine konkreten Auswirkungen auf die Angebotsstandorte näher

zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wurde das untersuchungsrelevante Angebot differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet. In der folgenden Tabelle werden die relevanten potenziellen Umsatzumverteilungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die Standorte in städtebaulich integrierter bzw. nicht integrierter Lage im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

**Tabelle 2: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case**

Angebotsstandorte	Nahrungs- und Genussmittel	
	in %	in Mio. Euro
<i>Zentrale Versorgungsbereiche</i>		
HZ Innenstadt	1 %	0,2
NVZ Berliner Straße / Bräuckenstraße	1 %	0,2
<i>integrierte Streulagen**</i>		
	2 %	0,4
<i>nicht integrierte Streulagen**</i>		
	2 %	0,6

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

\* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro; rechnerisch/methodisch nicht plausibel darstellbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

\* HZ = Hauptzentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum

\*\* Einzelstandorte bis max. 0,2 Mio. Euro bzw. 2 % betroffen

- Die Tabelle zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die sich bei Umsetzung der geplanten Erweiterung auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case.
- Sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch an den Angebotsstandorten in städtebaulich integrierten Streulagen zeigen sich maximale Umsatzumverteilungen von bis zu 2 % bzw. bis zu rund 0,2 Mio. Euro. Diese Ergebnisse lassen nicht darauf schließen, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
- Für alle übrigen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum liegen die Umsatzumverteilungen bei bis zu rund 0,1 Mio. Euro. Werte unterhalb dieser Größe (0,1 Mio. Euro) sind rechnerisch wie methodisch nicht plausibel darstellbar, insbesondere ein Umschlagen in negative städtebauliche Folgewirkungen ist nicht zu erwarten.

## 6 Fazit

---

In der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO untersucht, ob die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto am Vogelberger Weg 1 in Lüdenscheid-Vogelberg von derzeit rund 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> städtebaulich negative Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt, die Nahversorgungszentren Berliner Straße / Bräuckenstraße, Bräuckenkreuz, Buckesfelder Straße / Unterm Freihof, Heedfelder Straße und Kölner Straße sowie weitere Angebotsstandorte hat.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten von bis zu rund 2 % entsprechen monetären Umverteilungen von maximal rund 0,2 Mio. Euro. Sie liegen somit deutlich unter der 10-%-Marke der Umsatzumverteilung. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen in städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgungsstruktur ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

In der vorangegangenen gutachterlichen Stellungnahme wurde die Kompatibilität der geplanten Verkaufsflächenerweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Lüdenscheider Einzelhandelskonzeptes sowie des LEP NRW geprüft. Eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes konnte bestätigt werden. Rechnerisch konnte nachgewiesen werden, dass das Erweiterungsvorhaben die erforderliche Nahversorgungsrelevanz besitzt. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens überwiegend dem Versorgungsbereich entspricht. Mit den einschlägigen Zielen des LEP NRW konnte hingegen keine umfassende Kompatibilität nachgewiesen werden, da ein Planerfordernis besteht, welches eine Umzonierung des bestehenden GE-Gebietes in ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel erforderlich macht. Die weiteren relevanten Ziele des LEP NRW werden unter Verwendung der Ergebnisse dieser Verträglichkeitsuntersuchung erfüllt.

**Schlussendlich ist das geplante Erweiterungsvorhaben daher aus gutachterlicher Sicht mit den gesetzlichen Regelungen des für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblichen § 11 (3) BauNVO konform.**

## Verzeichnisse

---

### Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Lüdenscheid .....	11
Karte 2:	Vorhabenstandort mit Untersuchungsraum und untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten .....	17

### Tabellen

Tabelle 1:	Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes .....	20
Tabelle 2:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case .....	21