

# 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

Untersuchung im Auftrag der Stadt Lüdenscheid

Elisabeth Kopischke

Karen Schulz

**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)

**Juli 2017**

## **Inhalt**

---

<b>1</b>	<b>Anlass der Untersuchung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Einordnung des Vorhabens.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>8</b>

## 1 Anlass der Untersuchung

---

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid dient seit 2013 als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits, sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Aktuell bestehen für den Lebensmitteldiscounter Netto im Stadtbezirk Vogelberg in Lüdenscheid Überlegungen, die Verkaufsfläche von derzeit nahezu 800 m<sup>2</sup> auf rund 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Damit handelt es sich um ein großflächiges Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO.

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird geprüft, ob dieses Erweiterungsvorhaben mit den bestehenden Zielen und Ansiedlungsregeln des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid kompatibel ist. Des Weiteren wird das Vorhaben auch im Hinblick auf seine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, 6.5 Großflächiger Einzelhandel<sup>1</sup> eingeordnet und bewertet.

## 2 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

---

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Vogelberg am Vogelberger Weg 1. Dieser Stadtbezirk ist sehr weitläufig, der nördliche Teil, insbesondere nordwestlich der Autobahn, wird vorwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Der Stadtbezirk schließt sich im Norden an den Hauptsiedlungsbereich Lüdenscheids an. Der Lebensmitteldiscounter Netto dient gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid<sup>2</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.

Das Vorhaben sieht vor, den Lebensmitteldiscounter Netto am bestehenden Standort von derzeit 799 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.

## 3 Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid

---

Nachfolgend wird das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit den im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid (2013) formulierten übergeordneten städtebaulichen *Zielen* sowie den daraus entwickelten *Ansiedlungsgrundsätzen* zur Einzelhandelsentwicklung geprüft.

Gemäß dem übergeordneten Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“ soll sich Einzelhandel in Lüdenscheid in Abhängigkeit von Sortimenten und Größe in funktionaler Ergänzung bestehender Standorte entwickeln<sup>3</sup>. Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Standorte sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept Vorgaben,

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten am 08. Februar 2017

<sup>2</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, Junker und Kruse (2013)

<sup>3</sup> Vgl. a.a.O., S. 101

die es im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Dabei handelt es sich vor allem um die formulierten **Ziele und Ansiedlungsregeln** zur **Einzelhandelssteuerung**.

Diese **Ziele** beinhalten vor allem eine räumliche Fokussierung von Einzelhandelsentwicklungen auf bestimmte, städtebaulich wünschenswerte Standorte bzw. Standortbereiche. Folgende **übergeordnete Ziele** sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

- *Erhalt und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion*
- *Hierarchisch gestuftes, aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren*
- *Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch vorhandene Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Sonderstandorte bzw. Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung)*
- *Verkürzung der Wege*
- *Erhalt und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung*

Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Einen Beitrag zur „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt in der Innenstadt“ sowie weiteren zentralen Versorgungsbereichen kann das Vorhaben daher nur insoweit leisten, als dass es Entwicklung und Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt und darüber hinaus zur „Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung“ beiträgt.

Eine möglichst flächendeckende wohnungsnahe Versorgung der Lüdenscheider Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nicht allein durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt sowie Nahversorgungszentren) gewährleistet werden. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können daher unter bestimmten Voraussetzungen (s. u.) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden, um im gesamten Stadtgebiet **eine wohnungsnahe (und somit auch weitgehend fußläufig erreichbar) und möglichst flächendeckende Versorgung zu gewährleisten**. Dies dient der Minimierung von Einkaufswegen (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“) und ermöglicht auch immobileren Bevölkerungsgruppen einen Zugang zu täglichen Bedarfsgütern.

Zur Einordnung von Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes dienen die umsetzungsorientierten **Ansiedlungsregeln**. Im vorliegenden Fall ist die Ansiedlungsregel 1 einschlägig: „Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt.“<sup>4</sup>

Dazu sind an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche für Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment die im Einzelhandelskonzept festgelegten Kriterien zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung anzuwenden<sup>5</sup>. Das Vorhaben muss demnach folgende Kriterien erfüllen:

- *Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment*

---

<sup>4</sup> ebenda, Kapitel 9.1, S. 148f.

<sup>5</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid, Junker und Kruse (2013), S. 135

- *Städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h.*
- *fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m Laufdistanz)*
- *keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken)*
- *Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die sog. „35 %-Regel“ (vgl. dazu Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008 Nahversorgung Punkt 2.8 sowie Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9.1, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdenscheid)*

Das nahversorgungsrelevante Kernsortiment ist gegeben, da es sich um einen Lebensmitteldiscounter (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel rund 80% der Verkaufsfläche) handelt. Der Vorhabenstandort befindet sich am südlichen Rand des Stadtbezirkes Vogelberg in städtebaulich integrierter Lage. Der Markt ist ausgehend vom Wohnsiedlungsbereich Vogelberg teilweise fußläufig erreichbar. Durch die Topografie und Siedlungsstruktur Lüdenscheids ist der Versorgungseinkauf mit dem Auto jedoch auch bei gegebener fußläufiger Erreichbarkeit für viele Einwohner erforderlich. Das funktionale Einzugsgebiet - gleichbedeutend mit dem Versorgungsgebiet - des Marktes ist der gesamte Stadtbezirk Vogelberg, in dem er als einziger nahversorgungsrelevanter Betrieb ansässig ist. Durch die Entfernung zur Innenstadt sowie zu anderen zentralen Versorgungsbereichen gibt es keine Überschneidung mit den Einzugsbereichen dort ansässiger Anbieter.

Das Verhältnis zwischen realistisch abschöpfbarer, sortimentspezifischer Kaufkraft und dem zu erwartenden Soll-Umsatz (sog. „35%-Regel“) wird nachstehend überprüft:

**Tabelle 1: Ermittlung der abzuschöpfenden Kaufkraft im Stadtbezirk Vogelberg**

Gesamtverkaufsfläche Lebensmitteldiscounter Netto	1.200 m <sup>2</sup>
Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in %)	80%
Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	960
Flächenproduktivität (in Euro/m <sup>2</sup> )	4.200
Soll-Umsatz (in Mio. Euro)	4,0
Einwohner im Versorgungsgebiet	3.419 <sup>1</sup>
einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf (Lüdenscheid)	2.362 <sup>2</sup>
einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Versorgungsgebiet (in Mio. Euro)	8,1 <sup>3</sup>
davon 35% (in Mio. Euro)	2,8
davon 50% (in Mio. Euro)	4,0

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Lüdenscheid, Stand 31.12.2016

<sup>2</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2016, Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel inkl. Bäcker/Metzger, eigene Berechnungen

<sup>3</sup> Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel inkl. Bäcker/Metzger

Von einer Nahversorgungsfunktion kann dann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem fußläufigen Einzugsbereich<sup>6</sup> realisierbar ist, also über eine entsprechende Mantelbevölkerung verfügt. Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu 35% Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren. Bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu etwa 50% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahversorgungs-Einzugsgebiet können im Ausnahmefall noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten stellen unter anderem besondere Siedlungsstrukturen, traditionelle Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und eine Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs dar. Sofern die rechnerisch notwendige sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung über diesen Werten liegt, ist von einem größeren Einzugsbereich auszugehen, wodurch ein solches Vorhaben nicht primär der Nahversorgung diene. Damit können Auswirkungen auf andere Angebotsstandorte, insbesondere städtebaulich-funktionale Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), verbunden sein.

Der Lebensmitteldiscounter Netto würde mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rund 4,0 Mio. Euro im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel umsetzen. Bei einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen von durchschnittlich rund 2.362 Euro pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Lüdenscheid verfügen die Einwohner des Versorgungsgebietes (3.419) über eine entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 8,1 Mio. Euro. Die potenzielle Kaufkraftabschöpfung liegt danach bei 50%.

**Es ist festzuhalten, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation mit der Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdenscheid konform ist.**

## **4 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

---

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ formulierten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)<sup>7</sup>. Dabei handelt es sich um folgende Festlegungen, die zu beachten sind:

***1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.***

---

<sup>6</sup> Ein 500- bis 700-Meter-Radius, der entsprechend des siedlungsräumlichen Zusammenhangs und städtebaulicher Barrieren ggf. weiter oder enger gefasst werden kann. Im Folgenden wird ein gemittelter Radius von 600 Metern angesetzt.

<sup>7</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 08. Februar 2017

**2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (...)**

**Ausnahme: nahversorgungsrelevante Kernsortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wenn nachweislich**

- eine Lage innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

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

In Bezug auf das avisierte Vorhaben ist hierzu im Einzelnen auszuführen:

Zu 1. Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan<sup>8</sup> als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) ausgewiesen, das Vorhaben sieht eine Erweiterung zur Großflächigkeit sowie die Ausweisung eines Sondergebietes i.S.v. § 11 (3) BauNVO vor. Gemäß landesplanerischer Vorgaben ist dies im GIB nicht zulässig. Es besteht ein Planerfordernis.

**Eine Kompatibilität mit Ziel 1 ist damit nicht gegeben.**

Zu 2. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in relevanter fußläufiger Distanz zu einem zentralen Versorgungsbereich. Seine solitäre, wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage im nördlichen Stadtgebiet Lüdenscheids dient der wohnortnahen Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Eine konkrete Beeinträchtigung von Gemeinden ist durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse zu prüfen.

**Die Kompatibilität mit Ziel 2 ist vorbehaltlich der Ergebnisse einer städtebaulichen Wirkungsanalyse gegeben.**

Zu 3. **Ist nachzuweisen durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse<sup>9</sup>.**

**Es ist demnach festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Vorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW nur teilweise gegeben ist.**

<sup>8</sup> vgl. Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis, 2001) sowie zugehörige Kartendarstellung, Blatt 8

<sup>9</sup> Eine städtebauliche Wirkungsanalyse ist auftragsgemäß nicht Bestandteil der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung.

## 5 Fazit

---

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Vogelberger Weg 1 in Lüdenscheid/Vogelberg mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, namentlich der Ansiedlungsregel 1, kompatibel ist.

Rechnerisch konnte nachgewiesen werden, dass das Erweiterungsvorhaben die erforderliche Nahversorgungsrelevanz erreicht. Damit ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens überwiegend dem Versorgungsbereich entspricht.

Es ist allerdings **keine umfassende Kompatibilität** mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplans NRW<sup>10</sup> gegeben: Eine Nahversorgungsfunktion ist zwar städtebaulich begründbar, gemäß des Ziels 1 dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels jedoch nur in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) liegen. Aufgrund der Lage der Vorhabenstandortes in einem im Regionalplan für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesenen Bereich, ist das Vorhaben nicht mit den landesplanerischen Vorgaben kompatibel.

Aufgrund der Kompatibilitätsprüfung ergibt sich ein Planerfordernis. Bevor in einem zusätzlichen Bearbeitungsschritt im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3, LEP NRW) überprüft wird, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, zunächst die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vor dem Hintergrund des Planerfordernisses mit der Bezirksregierung zu klären.

---

<sup>10</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten am 08. Februar 2017