



## Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarkt- zentrums in

## ESLOHE (Sauerland), Tölckestraße

Auftraggeber: Gemeinde Eslohe

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleiterin

Projektbearbeitung: Christoph Mathia, Dipl.-Geogr.

Köln, August 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
50679 Köln, Siegburger Straße 215  
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19  
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Büro Köln, wurde im Dezember 2011 von der Gemeinde Eslohe beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums am Standort Tölckestraße zu erarbeiten.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Angaben des Auftraggebers, Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen sowie des Statistischen Bundesamtes zur Verfügung. Des Weiteren kann auf Aussagen des GMA-Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eslohe aus dem Jahr 2007 zurückgegriffen werden. Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung erfolgte im Februar 2012 eine Vor-Ort-Erfassung der projektrelevanten Wettbewerber in Eslohe und den Umlandkommunen. Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und unter Beachtung wissenschaftlicher Grundlagen ausgewertet.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine überarbeitete Version der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums Eslohe von März 2012. Die Überarbeitung wurde infolge einer Konzeptmodifikation seitens des Projektentwicklers sowie einer zwischenzeitlich erfolgten Änderung der landesplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen erforderlich.

Die vorliegende Untersuchung zeigt die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Folgen der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf und dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung der am Planungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes. Die Weitergabe des Berichtes an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers bzw. der GMA.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, im August 2012  
WA / MAC-aw

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkung</b>	
<b>I. Aufgabenstellung und Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	5
<b>II. Planvorhaben und Standortbewertung</b>	<b>9</b>
1. Definition des Vorhabens	9
2. Daten zur Projektplanung	9
3. Standortbeschreibung und -bewertung	11
3.1 Makrostandort Eslohe	11
3.2 Mikrostandort Tölckestraße	14
4. Bewertung	15
<b>III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>18</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	18
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Zone I (Gemeinde Eslohe gesamt)	21
4. Projektrelevanter Einzelhandel in Zone II	24
5. Wesentliche Einzelhandelsstandorte im Umland	24
6. Wettbewerbsplanungen	25
7. Bewertung	25
<b>IV. Bewertung des Vorhabens</b>	<b>28</b>
1. Methodischer Ansatz	28
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	28
3. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen und Auswirkungen	29
4. Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	32

---

4.1	Mögliche Auswirkungen in Eslohe	34
4.2	Mögliche Auswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II)	40
4.3	Mögliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes	40
5.	Empfehlungen	44
6.	Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eslohe	46
7.	Vereinbarkeit mit dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil	48
8.	Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben	49
9.	Empfehlungen zur Anbindung des Planstandortes an die Hauptstraße	50
	Verzeichnisse	52

## **I. Aufgabenstellung und Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung**

In der Gemeinde Eslohe ist am Standort Tölckestraße die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums vorgesehen. Die aktuellen Planungen sehen die Neuansiedlung mehrerer Einzelhandelsnutzungen sowie die Neuaufstellung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) eines bereits am Standort bestehenden Lidl Lebensmitteldiscounters vor. Der Planstandort befindet sich innerhalb des Kernortes der Gemeinde Eslohe.

Die Gemeinde Eslohe hat im Jahr 2007 ein Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> erarbeiten lassen. Auf Grundlage dieses Konzeptes, intensiver Vor-Ort-Besichtigungen sowie einer Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels in Eslohe und den relevanten Umlandkommunen werden in vorliegender Untersuchung die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Eslohe und die Umlandkommunen analysiert und bewertet.

Die Untersuchung wird vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landes- und Regionalplanung Nordrhein-Westfalen erstellt.

Die Analyse beinhaltet folgende Untersuchungsschritte:

- Definition und Daten des Planvorhabens
- Abgrenzung des potenziellen betrieblichen Einzugsgebietes
- Ermittlung des Bevölkerungspotenzials im Einzugsgebiet
- Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials
- Ermittlung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes in Eslohe und im Umland
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Eslohe und im Untersuchungsgebiet

---

<sup>1</sup> GMA, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eslohe, 2007

- Städtebauliche Auswirkungen; Auswirkungen auf das Standortgefüge in Eslohe und im Untersuchungsgebiet

## 2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels (ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>1,2</sup>) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes erforderlich. Es ist zu belegen, dass dabei keine raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen wie Schädigungen der Umwelt, der infrastrukturellen Ausstattung, des Verkehrs, der Versorgung der Bevölkerung, der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, des Orts- und Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes eintreten können.

Bei Einzelhandelsansiedlungen sind die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen** (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 zu berücksichtigen. Das LEPro ist allerdings zum 31.12.2011 vollständig **außer Kraft** getreten, so dass in NRW in einer Übergangsphase kein gesetzliches Regelwerk zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel existierte.

Aktuell liegt ein Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, vor. Der Entwurf dieses Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel legt sechs Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels unter Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen

---

<sup>1</sup> Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.( vgl. hierzu auch BVerwG 4 C 10.04 und 4 C 14.04 vom 24.11.2005).

<sup>2</sup> Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

zum großflächigen Einzelhandel“ dar. Da es sich bei dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel um einen Entwurf handelt, sind die hier genannten Ziele der Raumordnung als in Aufstellung befindliche Ziele zu behandeln.

**„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

**5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

**8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

**9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Darüber hinaus sind die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, welche im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil, festgelegt wurden, zu beachten. Dieser gibt in Kapitel 3.2.4 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ Ziele im Hinblick auf die Standortwahl sowie die Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen der Siedlungsschwerpunkte vor.

Als wesentliches Ziel, das im Hinblick auf das vorliegende Gutachten zu beachten ist, wird Ziel 19 genannt. Die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur so erfolgen, dass die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art, Lage und Umfang den zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde entsprechen.

Es ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer Lage, Sortiment und Kaufkraftbindung der zentralörtlichen Funktion der Ansiedlungsgemeinde ent-



sprechen und die Versorgungsfunktionen der Siedlungsschwerpunkte sowohl der Ansiedlungs- als auch der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten des GMA-Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007 zu berücksichtigen.

Dem Einzelhandelskonzept liegen folgende wesentliche städtebauliche Zielsetzungen zugrunde:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Eslohe nach städtebaulichen Kriterien,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Eslohe,
- Stabilisierung und Attraktivierung des Ortszentrums als Geschäftsschwerpunkt des Grundzentrums.

Die Zielsetzungen werden durch das Sortiments- und Standortkonzept konkretisiert. Mit dem Sortimentskonzept werden zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Mit dem Standortkonzept soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen Lagen (= zentraler Versorgungsbereich) und dezentralen Lagen erfolgen. Demnach sollte die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment an dezentralen Standortlagen – im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – vollständig ausgeschlossen werden.

## II. Planvorhaben und Standortbewertung

### 1. Definition des Vorhabens

Zur Einordnung der Planvorhaben werden nachfolgend ausgewählte Definition<sup>1</sup> wiedergegeben.

„Ein **Supermarkt** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 qm, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II<sup>2</sup> aufweist.

„Ein **Lebensmitteldiscounter** ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 qm, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.“

„Der **Fachmarkt** ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet...“

### 2. Daten zur Projektplanung

Nach Angaben des Auftraggebers ist am Standort Tölckestraße die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche wird ca. 4.500 m<sup>2</sup> betragen. Diese teilt sich auf die folgenden Betriebstypen auf:

- Lebensmittelvollsortimenter, 1.600 m<sup>2</sup> VK
- Lebensmitteldiscountmarkt, 1.095 m<sup>2</sup> VK
- Drogeriemarkt, 620 m<sup>2</sup> VK
- Bekleidungsfachmarkt I, 470 m<sup>2</sup> VK

---

<sup>1</sup> vgl. EHI, Handel aktuell 2009 / 2010, Köln, 2009, Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution Katalog E, Definitionen zu Handel und Distribution, Köln 2006

<sup>2</sup> Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Es wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden (EHI, Handel aktuell 2009/2010, Köln, 2009).

- Bekleidungsfachmarkt II, 320 m<sup>2</sup> VK
- Schuhfachmarkt, 390 m<sup>2</sup> VK

Das Einzelhandelsangebot soll durch eine Gastronomienutzung (Eiscafé, ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ergänzt werden.

Hinsichtlich der Angebotsqualität liegt ein überwiegend fachmarktbezogener Besatz im Sinne vorangegangener Definition vor. Die Teilflächen der vorgesehenen Mehrbranchenunternehmen (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt) wurden gutachterlicherseits auf die untersuchungsrelevanten Warengruppen umgelegt.

Die projektierten Betriebe werden neben ihren Kernsortimenten auch weitere Randsortimente (z. B. Haushaltswaren, zoologischer Bedarf, Schreibwaren) führen. Diese werden je Sortiment nur untergeordnete Verkaufsflächenanteile in Anspruch nehmen, so dass mögliche Auswirkungen dieser Randsortimente in einer geringen absoluten und gutachterlich nicht nachweisbaren Größenordnung liegen werden. Daher werden sie im Rahmen der Untersuchung nicht weiter berücksichtigt.

Für die vorliegende Berechnung der möglichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde ein „worst-case-Szenario“<sup>1</sup> zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass zur Ermittlung der Sollumsatzleistung<sup>2</sup> Flächenproduktivitäten angesetzt wurden, welche unter Berücksichtigung der lokalen Angebots- und Nachfragesituation einerseits und der projektierten Einzelhandelsnutzungen andererseits als Eslohe- und projektspezifisch zu werten sind (vgl. Tabelle 1).

---

<sup>1</sup> Zur Einschätzung der durch die Ansiedlung des Planvorhabens ausgelösten Wirkungen wird gutachterlicherseits eine „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt, d. h. dass bei allen Berechnungsschritten (u. a. Umsatzerwartung, Umsatzumverteilungen gegenüber den Zentren, keine Synergieeffekte für bestehenden Handel in Eslohe) grundsätzlich der „worst-case“ für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sowohl in Eslohe als auch im Umland unterstellt wurde. Damit kann aufgezeigt werden, welche Wirkungen im „schlimmsten Fall“ eintreten können.

<sup>2</sup> Die Sollumsatzleistung ist die Umsatzgröße, die mittelfristig für ein entsprechend leistungsfähiges Angebot anzunehmen ist und die für eine wirtschaftliche Auslastung der zu schaffenden Flächen und damit für den rentablen Betrieb eines Projektes erforderlich ist.

Bezüglich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist neben dem **Szenario einer Neuansiedlung** auch das **Szenario einer Verlagerung** des derzeit an der Hauptstraße ansässigen Kaufpark-Supermarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (davon ca. 400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) zu untersuchen. Das Szenario einer Neuansiedlung ist erforderlich, da zum aktuellen Zeitpunkt eine Nachbelegung des Kaufpark-Standortes mit Nahrungs- und Genussmitteln baurechtlich nicht ausgeschlossen werden kann.

**Tabelle 1: Sollumsatzleistungen des Vorhabens je Sortiment**

Warengruppe	VK in m <sup>2</sup> *	Flächenproduktivität in €/ m <sup>2</sup> VK	Sollumsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.410	4.500	10,8
Drogeriewaren	680	3.500	2,4
Bekleidung	790	2.000	1,6
Schuhe	390	2.100	0,8
nicht weiter untersuchte Warengruppen (sonstige Randsortimente der Mehrbranchenbetriebe)	230	2.500	0,6
<b>Summe</b>	<b>4.500</b>	<b>3.600</b>	<b>16,2</b>
* Teilflächen der Mehrbranchenunternehmen wurden den relevanten Warengruppen zugeordnet. GMA-Sortimentsaufteilung nach Angaben des Projektentwicklers, 2012			

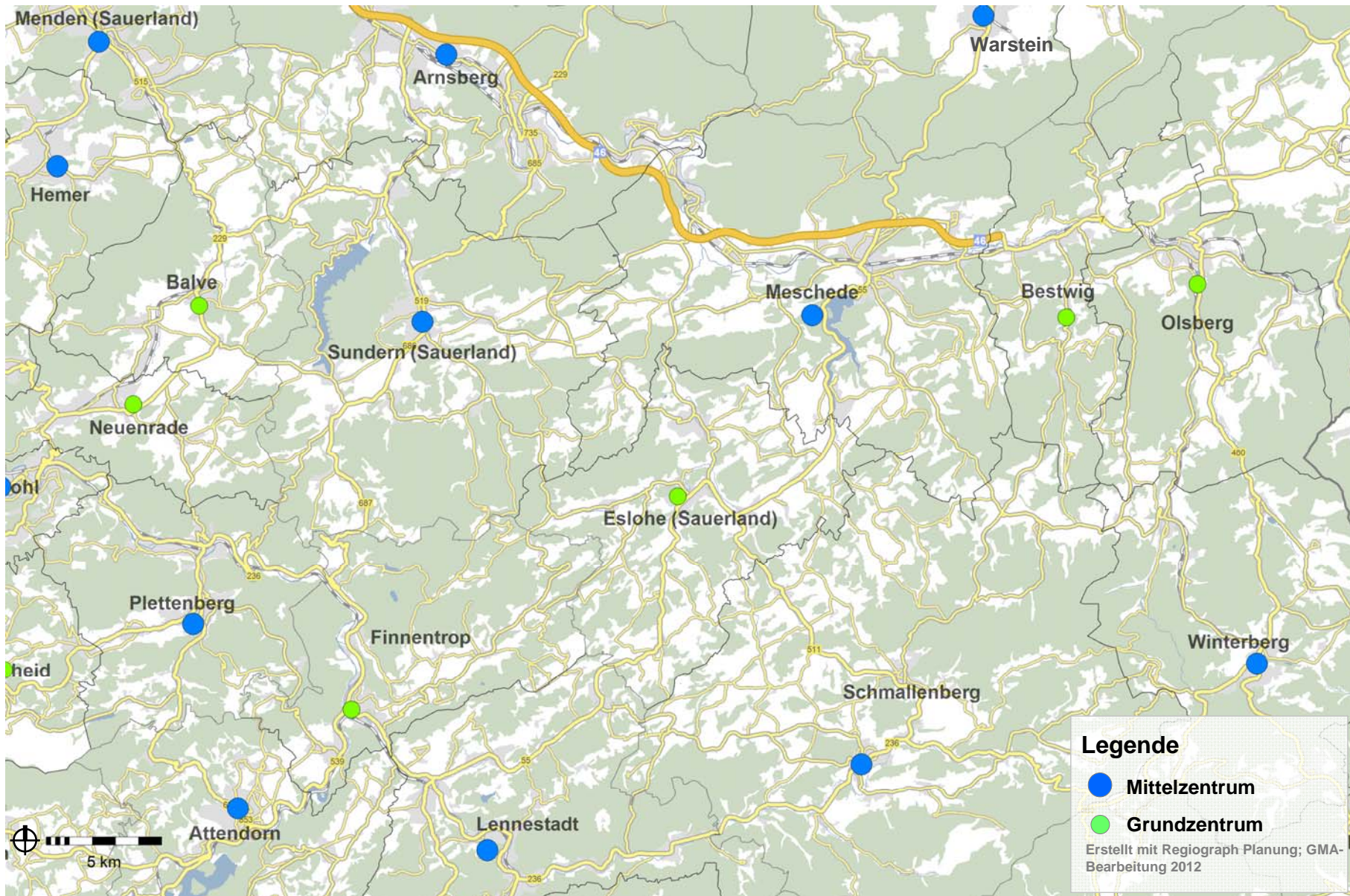
### 3. Standortbeschreibung und -bewertung

#### 3.1 Makrostandort Eslohe

Die Gemeinde Eslohe liegt im Hochsauerlandkreis, im Regierungsbezirk Arnsberg und umfasst derzeit ca. 9.090 Einwohner<sup>1</sup>. Diese verteilen sich auf insgesamt 29 Gemeindeteile, welche im Zuge der Gemeinde- und Gebietsreform 1975 zusammengeschlossen wurden.

<sup>1</sup> Quelle Einwohnerzahl: Gemeinde Eslohe, Stand: 30.01.2012

**Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur**



In der landesplanerischen Hierarchie ist Eslohe die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Eslohe ist – in einer Entfernung von ca. 10 – 30 km – umgeben von den Mittelzentren Sundern, Meschede, Schmallenberg, Lennestadt und Arnsberg (vgl. Karte 1), so dass – insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel der Gemeinde Eslohe – ausgeprägte Verflechtungen mit benachbarten, größeren Einkaufsstädten bestehen.

Die überregionale Verkehrsanbindung von Eslohe erfolgt im Wesentlichen über die von Lennestadt nach Meschede führende Bundesstraße B 55, die den Kernort Eslohe durchquert. Im Ortsteil Bremke zweigt die Bundesstraße B 511 in Richtung Schmallenberg ab. In der nördlichen Nachbarstadt Meschede erfolgt ein Anschluss an die Autobahn A 46. Die verkehrliche Erreichbarkeit von Eslohe und insbesondere auch der Ortsteile von Eslohe wird durch die topografische Situation erschwert. Ein Anschluss an das Schienenverkehrsnetz besteht nicht, allerdings wird Eslohe von mehreren Regionalbuslinien angefahren.

Die Gemeinde Eslohe besitzt insgesamt nur eine relativ geringe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort. Im Jahr 2011 ist ein negativer Pendlersaldo festzuhalten; den ca. 1.865 Berufsauspendlern stehen lediglich ca. 1.178 Einpendler gegenüber.

Die Gemeinde Eslohe besteht aus dem Kernort Eslohe sowie aus einer Vielzahl, z. T. sehr kleiner und ländlich geprägter Ortschaften, welche überwiegend einen dörflichen Charakter aufweisen. Die Siedlungsstruktur wird sehr stark durch die topografische Situation geprägt; so liegt Eslohe zwischen den beiden Höhenzügen Homert und dem Fredeburger Wald. Damit ist für Eslohe eine hohe Wohn- und Freizeitqualität gegeben, was sich auch in der Bedeutung von Eslohe als Luftkurort und Fremdenverkehrsstandort ausdrückt.

Aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Situation übernimmt der Kernort Eslohe die Funktion des Siedlungs- und Versorgungsschwerpunktes. Die Siedlungsstruktur des im Tal des Esselbaches bzw. der Salwey gelegenen Kernortes wird sehr stark durch die Hauptstraße (Bundesstraße B 55) geprägt. Diese stellt die Hauptortsdurchfahrt sowie die Verbindung in Richtung Meschede im Norden und Lennestadt im Süden dar. Entlang der Hauptstraße befindet sich eine vergleichsweise kompakte Einzelhausbebauung mit trauf- und giebelständigen Gebäuden. Das architektonische Erscheinungsbild zeigt eine heterogene Struktur; so wechseln sich tlw. aufwendig sanierte

historische Fachwerkgebäude mit Gebäuden jüngeren Baudatums in vergleichsweise schlichter Baugestaltung ab.

### **3.2 Mikrostandort Tölckestraße**

Das Planareal befindet sich nördlich der Tölckestraße, welche in südöstlicher Richtung in einer Distanz von rd. 100 m an die Hauptstraße (B 55) anschließt. Auf dem Planareal befindet sich aktuell eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl. Der deutlich größere, restliche Flächenanteil des Planstandortes wird gemäß aktuell wirksamem Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche weist in Richtung der nördlich gelegenen Kupferstraße einen deutlichen Anstieg im Geländeprofil auf.

Im unmittelbaren Standortumfeld befinden sich entlang der nördlich gelegenen Kupferstraße einige freistehende, zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Im Nordosten des Planareals grenzt der Kurpark Eslohe an. Darüber hinaus befinden sich südlich der Tölckestraße eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto sowie ein öffentlicher Parkplatz (Platz der Deutschen Einheit), über den auch eine fußläufige Anbindung an die Hauptstraße und damit an den innerörtlichen Hauptgeschäftsbereich besteht.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen aus südlicher Richtung über die den Ortskern querende Bundesstraße B 55 (Hauptstraße). Die nächst gelegene Anbindung an die Bundesautobahn besteht über die Anschlussstelle Wennemen (A 46) in der nördlich gelegenen Nachbarstadt Meschede in ca. 18 km Entfernung.



### Abbildung 1: Planstandort



Bild links: Blick vom Planstandort Richtung Tölckestraße, Bild rechts: Blick vom Planstandort Richtung Bestandsgebäude Lidl; Quelle: GMA 2012

## 4. Bewertung

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

### Positive Standortfaktoren:

- + Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Eslohe<sup>1</sup>
- + ausreichende Flächenverfügbarkeit für Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig)
- + brachliegende Fläche kann im Rahmen der Projektentwicklung einer attraktiven Nutzung zugeführt werden
- + gute verkehrliche Anbindung des Standortes
- + gute ÖPNV-Anbindung (Haltestelle Tölckestraße).

### Negative Standortfaktoren:

- räumlich abgesetzte Lage zum Hauptgeschäftsbereich der Hauptstraße

---

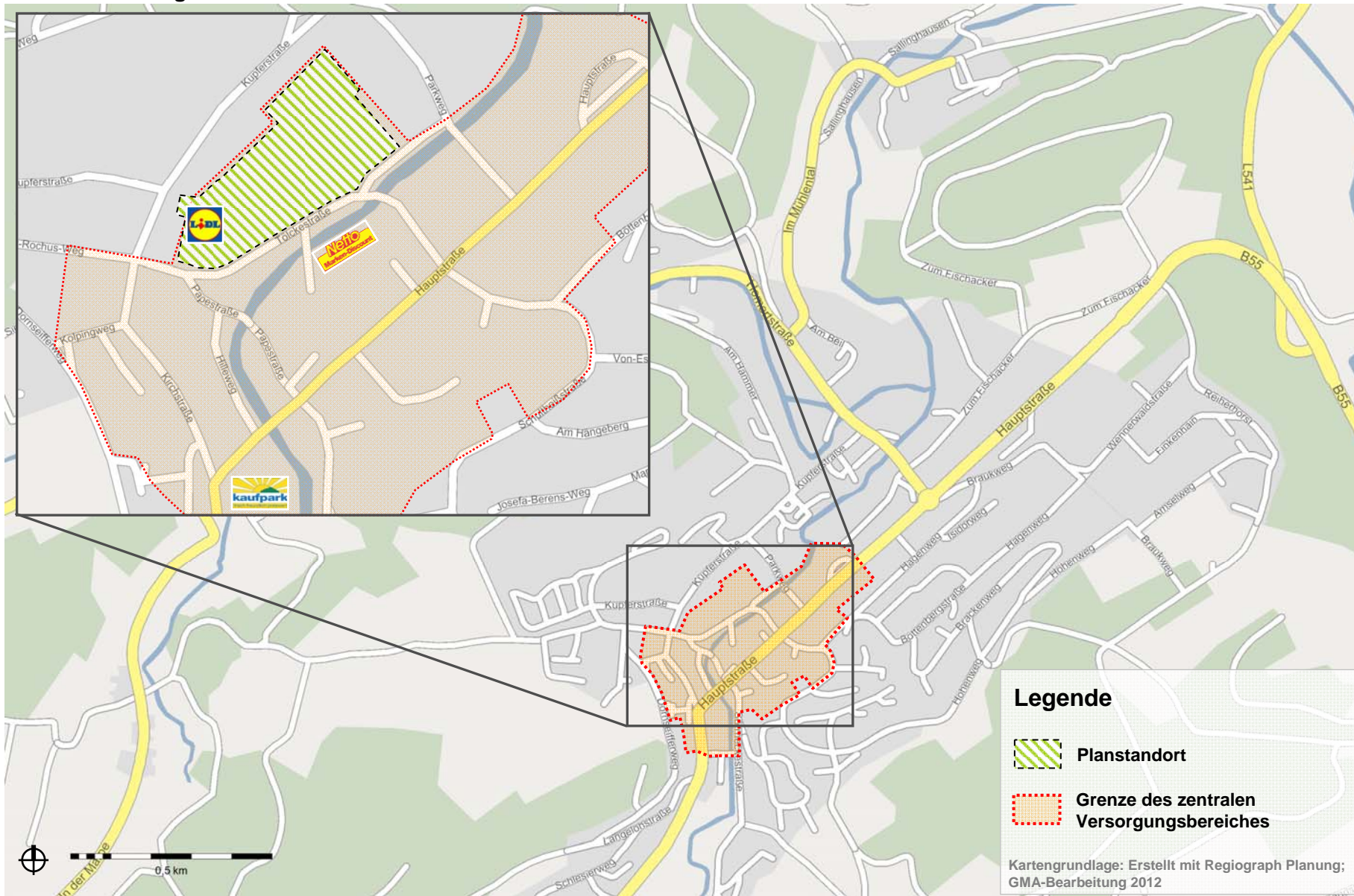
<sup>1</sup> Aktuell gültige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, welche am 28.02.2008 vom Rat der Gemeinde Eslohe einstimmig festgesetzt und mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt wurde.



Aus **betrieblicher Sicht** ist der vorgesehene Standort v. a. aufgrund der ausreichenden Flächenverfügbarkeit sowie der verkehrlichen Anbindung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen als geeignet anzusehen.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzumerken, dass sich der Planstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Eslohe befindet. Zur südlich gelegenen Hauptstraße (Hauptgeschäftsbereich) besteht eine räumliche Distanz von rd. 100 m. Im Falle einer Realisierung des Vorhabens sind Maßnahmen zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Planstandortes an die Hauptstraße vorzunehmen.

Karte 2: Lage des Planstandortes



### III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

#### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das erschließbare Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wesentlichen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- projektrelevante Einzelhandelsausstattung und Wettbewerbssituation in Eslohe und im Umland
- aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens
- Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum
- topografische und naturräumliche Gegebenheiten
- Siedlungsstruktur
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte
- Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eslohe 2007 (u. a. Befragungsergebnisse).

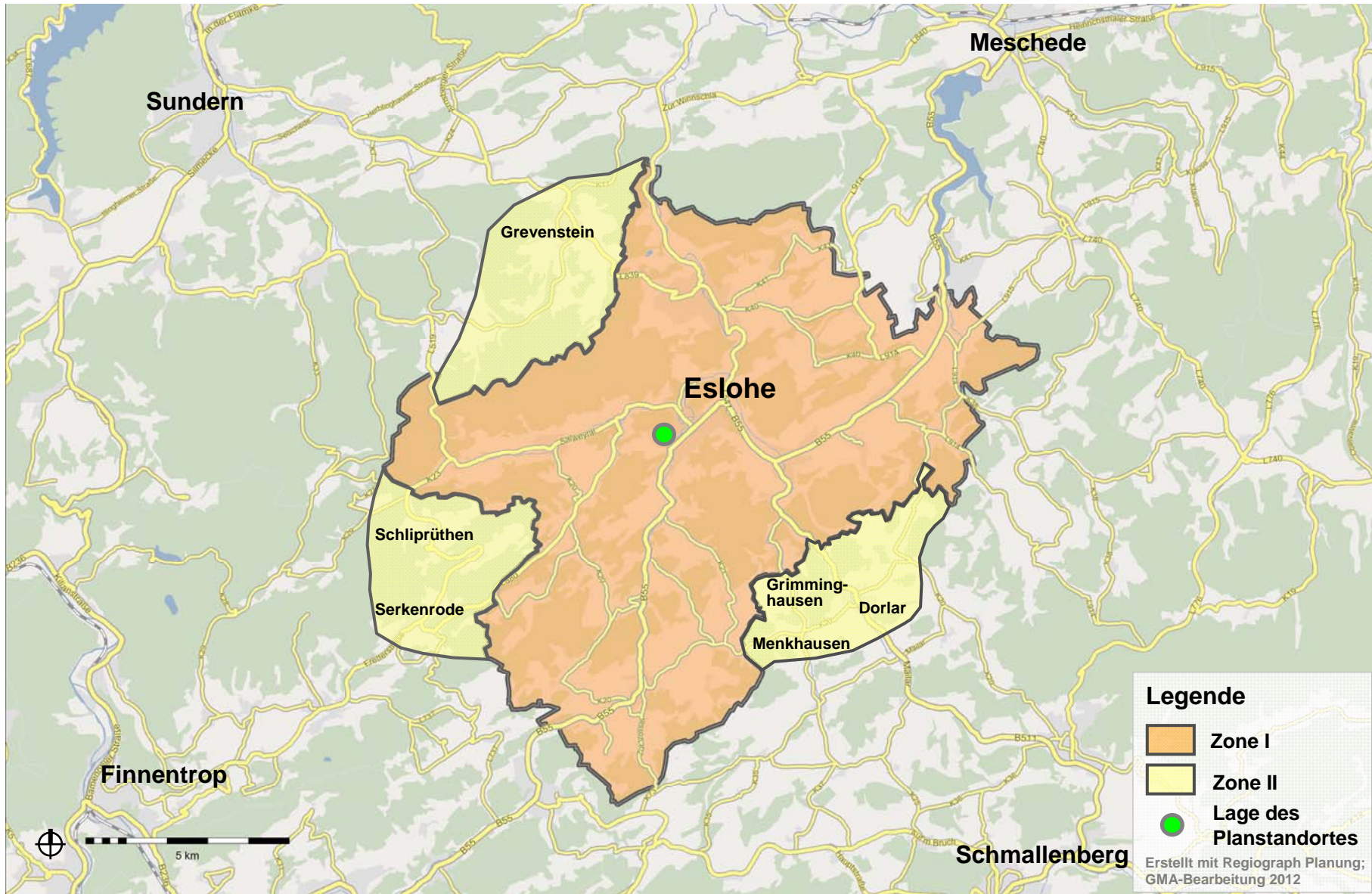
Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass mit steigender Entfernung die Einkaufsorientierung auf einen Standort abnimmt; dieser Tatsache wurde durch die Zonierung des Einzugsgebietes Rechnung getragen (siehe Karte 2):

<b>Zone I:</b>	Gemeinde Eslohe	ca. 9.090 Einwohner
<b>Zone II:</b>	Stadt Meschede: Ortsteil Grevenstein, Gemeinde Finnentrop: Ortsteile Serkenrode, Schliprüthen, Stadt Schmallenberg: Ortsteile Dorlar, Menkhausen, Grimminghausen	ca. 2.930 Einwohner
<b>Zone I + II Einzugsgebiet</b>		<b>ca. 12.020 Einwohner<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Quelle: Gemeinde Eslohe, Stand: 31.01.2012; Stadt Meschede, Stand: 31.01.2012; Gemeinde Finnentrop, Stand: 31.12.2010; Stadt Schmallenberg, Stand: 31.12.2011.



**Karte 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Insgesamt leben im **Einzugsgebiet** gegenwärtig ca. 12.020 Einwohner, davon ca. 9.090 Einwohner bzw. ca. 76 % im Kerneinzugsgebiet (Zone I). Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.930 Einwohnern (ca. 24 %).

Das abgegrenzte Einzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Eslohe selbst, d. h. Eslohe ist als „Selbstversorgergemeinde“ zu bewerten. Einzig aus den unmittelbar an das Gemeindegebiet angrenzenden Ortsteilen der Umlandkommunen können weitere Kundenzuführeffekte angenommen werden. Eine weitere Ausdehnung des Marktgebietes ist vor dem Hintergrund des projektrelevanten Einzelhandelsangebotes in den Nachbarkommunen (u. a. Meschede, Schmallenberg) sowie der verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

In gewissem Umfang ist auch von Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes auszugehen; diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

## 2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante<sup>1</sup> Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung aktuell **ca. € 5.349** pro Jahr. Davon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel **ca. € 1.810** und auf Nicht-Lebensmittel **ca. € 3.539**.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Dabei wurden nur solche Sortimente berücksichtigt, die eine Mindestfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> VK erreichen. Bei den übrigen Sortimenten ist davon auszugehen, dass es auf einer derartig geringen Fläche nicht zu einer auch nur annähernd vollständigen Darstellung des üblichen Sortiments eines Fachanbieters kommen kann. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese Teilsortimente lediglich der Abrundung des Sortimentportfolios dienen, jedoch keinen eigenständigen Kundenziehungspunkt

---

<sup>1</sup> Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

darstellen. Diese Sortimente werden daher im weiteren Verlauf der Analyse vernachlässigt.

Unter Berücksichtigung der regionalen Kaufkraftkoeffizienten<sup>1</sup> sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte für die projektrelevanten Sortimente errechnet sich im abgegrenzten Einzugsgebiet ein planobjektrelevantes Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 37,1 Mio. €

Dieses unterteilt sich wie folgt auf die projektrelevanten Sortimente (vgl. Tabelle 2):

**Tabelle 2: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet**

Branche	Zone I	Zone II	Gesamt
	Kaufkraft in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	16,1	5,3	21,4
Drogeriewaren	2,1	0,6	2,7
Bekleidung	4,2	1,3	5,5
Schuhe	1,4	0,3	1,7
<b>gesamt</b>	<b>23,8</b>	<b>7,5</b>	<b>31,3</b>
GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, gerundet)			

### 3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Zone I (Gemeinde Eslohe gesamt)

Nachfolgende Tabelle stellt die projektrelevante Angebotssituation in Zone I des Einzugsgebietes dar. Die Schließung des Schlecker-Marktes an der Hauptstraße wurde in vorliegender Analyse berücksichtigt. Im Rahmen nachfolgender Berechnungen werden die ehemaligen Schlecker-Umsätze auf die bestehenden Lebensmittelmärkte umgelegt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der großen räumlichen Distanz zu den nächstgelegenen

<sup>1</sup> Die GfK Nürnberg errechnet auf Grundlage der Steuerstatistik die Kaufkraftkoeffizienten. Für die Gemeinde Eslohe liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 98,1 (Bundesdurchschnitt 100,0) und ist damit leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. In den Nachbarkommunen Finnen-trop (99,2) und Schmalleben (96,8) liegt das Kaufkraftniveau ebenfalls unterhalb des Bundesdurchschnitts. In der nördlich an die Gemeinde Eslohe angrenzenden Stadt Meschede liegt der Kaufkraftkoeffizient mit 100,1 auf einem leicht höheren Niveau.

nen Drogeriemärkten in den Umlandkommunen die Nachfrage für Drogeriewaren in Eslohe aktuell durch die Lebensmittelbetriebe gedeckt wird.

**Tabelle 3: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Zone I**

Branche	VK in m <sup>2</sup> *	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	4.580	19,2
Drogeriewaren	320	1,6
Bekleidung	780	2,2
Schuhe	k. A.	k. A.
* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet. k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich GMA-Erhebungen 2012 (ca.-Werte, gerundet)		

Aktuell stellt sich die Einzelhandelsausstattung in den projektrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Eslohe wie folgt dar:

Das Angebot bei **Nahrungs- und Genussmitteln** konzentriert sich in Form von drei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto) sowie dem Lebensmittelsupermarkt Kaufpark auf den Kernort Eslohe. Darüber hinaus sind gegenwärtig drei Getränkemärkte (Getränkequelle, Sixpack, Kaufpark Getränkemarkt) im Ortskern Eslohe vorhanden. Die bestehenden Lebensmittelmärkte weisen hinsichtlich ihres Marktauftrittes Unterschiede auf. Der am Gewerbestandort Zum Fischacker ansässige Aldi-Markt kann hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und Warenpräsentation als durchschnittlicher Lebensmitteldiscountmarkt eingestuft werden. Im Ortskern stellt der Netto-Markt den modernsten Anbieter dar. Der aktuell am Planstandort ansässige Lidl Lebensmitteldiscountmarkt weist sowohl in Bezug auf die Verkaufsflächengröße als auch der Warenpräsentation keinen zeitgemäßen Auftritt auf. Der ebenfalls im Ortskern vorhandene Kaufpark Supermarkt (zzgl. separatem Getränkemarkt) verfügt über eine zeitgemäße Größe, jedoch handelt es sich bei diesem Markt um einen bereits älteren Anbieter, welcher hinsichtlich Warenpräsentation und Parkplatzsituation nicht mit einem modernen Vollsortimenter vergleichbar ist. Der Verkaufsflächenschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln entfällt auf den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Eslohe, wo die Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto sowie der Kaufpark Supermarkt ansässig sind. Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet einige

kleinstrukturierte Lebensmittelanbieter (Ihre Kette, Nah & Frisch-Markt) sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) vorhanden.

Das Angebot im Sortimentsbereich **Drogeriewaren** beschränkt sich seit der Schließung der Schlecker-Filiale an der Hauptstraße im Frühjahr 2012 im Wesentlichen auf die Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte in Eslohe.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt in der Warengruppe **Bekleidung** entfällt in der Gemeinde Eslohe ebenfalls auf den zentralen Versorgungsbereich. Das Angebot konzentriert sich räumlich auf den am stärksten durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Bereich entlang der Hauptstraße zwischen den Einmündungen Kirchstraße und Tölckestraße. In diesem Bereich sind mehrere Anbieter (u. a. Ernsting's family, Modehaus Stinn, PS Jeans und Mode, Quinkert Mode) aus dem Bekleidungssegment vorhanden. Das Angebot im Ortskern zeichnet sich durch einige mittel- bis hochwertige Fachgeschäfte mit attraktiver Warenpräsentation aus.

Das Angebot im Sortiment **Schuhe** wird in der Gemeinde Eslohe durch ein Fachgeschäft (Keite Schuhe) innerhalb des Ortszentrums (zentraler Versorgungsbereich) geprägt.

Derzeit ist im **Ortskern Eslohe (zentraler Versorgungsbereich)** folgende projektrelevante Angebotssituation vorhanden (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Ortskern Eslohe**

Branche	VK in m <sup>2</sup> *	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3.470	12,6
Drogeriewaren	230	1,2
Bekleidung	770	2,1
Schuhe	k. A.	k. A.
* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet. k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich GMA-Erhebungen 2012 (ca.-Werte, gerundet)		



#### **4. Projektrelevanter Einzelhandel in Zone II**

In Zone II des betrieblichen Einzugsgebietes (angrenzende Ortsteile der Umlandkommunen Meschede, Schmallenberg, Finnentrop) sind gegenwärtig keine wesentlichen projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe ansässig. Lediglich im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ist ein kleinteiliges Angebot (z. B. Frischemarkt Jostes, Grevenstein) in Zone II vorhanden. Da sich Betriebe dieser Größenordnung fast ausschließlich auf die Versorgung im fußläufigen Nahbereich konzentrieren, stellen diese keine wesentlichen Wettbewerber gegenüber dem Planvorhaben am Standort Tölckestraße dar.

#### **5. Wesentliche Einzelhandelsstandorte im Umland**

Als wesentlicher Einkaufsstandort im Umland von Eslohe, der zwar außerhalb des Einzugsgebietes liegt, aber dennoch seine Marktwirkung in Eslohe entfaltet, ist in erster Linie das unmittelbar nördlich angrenzende Mittelzentrum Meschede (v. a. Versorgungszentrum Hauptgeschäftsbereich) mit einem umfangreichen projektrelevanten Einzelhandelsangebot zu nennen. Im Rahmen einer repräsentativen Bürgerbefragung zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eslohe im Jahr 2007 konnte festgestellt werden, dass der Einkaufsstandort Eslohe in erster Linie in Konkurrenz zur Nachbarstadt Meschede steht. Die Mittelzentren Schmallenberg, Lennestadt, Sundern und Arnsberg besitzen als Einkaufsstandort für die Wohnbevölkerung der Gemeinde Eslohe hingegen eine vergleichsweise geringe Bedeutung.

**Tabelle 5: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Versorgungszentrum Hauptgeschäftsbereich der Stadt Meschede**

Sortiment	Innenstadt Meschede	
	VK in m <sup>2</sup> *	Umsatz in Mio. €*
Nahrungs- und Genussmittel	3.190	13,1
Drogeriewaren	1.110	3,6
Bekleidung	4.670	11,1
Schuhe	960	3,0
* bereinigte Werte, d. h. Umsätze und Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet GMA-Erhebung 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)		

## 6. Wettbewerbsplanungen

Aktuell sind keine konkreten Wettbewerbsplanungen im Untersuchungsgebiet bekannt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zwischenzeitlich für die rückwärtig zum Kaufpark-Supermarkt gelegenen Flächen in Eslohe ein Bauantrag bei der Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises gestellt wurde. Nach Angaben des Auftraggebers fehlen in diesem Antrag jedoch exakte Angaben zum Warenangebot und Nutzungsart. Im Rahmen vorliegender Analyse kann dementsprechend keine gutachterliche Bewertung erfolgen. Sollten sich aus dem eingereichten Bauantrag konkrete Planungen ergeben, ist die Auswirkungsanalyse bei Bedarf um ein sog. Summations-Szenario zu ergänzen. In diesem Fall wären die zu erwartenden wettbewerblichen sowie städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Falle einer gemeinsamen Realisierung beider Standorte zu analysieren.

## 7. Bewertung

Mögliche Ansätze zur Beurteilung einer Stadt / Gemeinde als Versorgungsstandort stellen die sog. **Zentralitätskennziffer** und die **Verkausflächenausstattung** in den projektrelevanten Sortimenten dar.

Bei der **Zentralitätskennziffer** wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in der Standortkommune in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Folglich weisen Werte über 100 auf einen Bedeutungsüberschuss hin, während Werte unter 100 einen Kaufkraftabfluss signalisieren. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Zentralitätskennziffer im Gemeindegebiet Eslohe bei ca. 119 und ist somit bereits aktuell überdurchschnittlich zu bewerten. Bei Drogeriewaren liegt die Zentralitätskennziffer bei 78, im Sortiment Bekleidung beläuft sich die Zentralitätskennziffer gegenwärtig auf 55. Die niedrigste Zentralitätskennziffer ist im Sortiment Schuhe (31) zu ermitteln. Die in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe sehr geringen Kennziffern lassen auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet schließen.

**Tabelle 6: Zentralitätskennziffern der projektrelevanten Sortimente in Eslohe**

Branche	Zentralitätskennziffer
Nahrungs- und Genussmittel	119
Drogeriewaren	78
Bekleidung	55
Schuhe	31
GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, gerundet)	

Ein Vergleich der derzeitigen **Verkaufsflächenausstattung** in den projektrelevanten Sortimenten mit der GMA-Kennziffer<sup>1</sup> für Städte und Gemeinden mit einem vergleichbaren Einwohnerpotenzial zeigt, dass zum heutigen Zeitpunkt in einigen Branchen unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen in Eslohe bestehen (vgl. Tabelle 7). Dies betrifft die Branchen Bekleidung und Schuhe. Ein Vergleich der Verkaufsflächenausstattung im Drogeriewarenssegment bleibt vor dem Hintergrund der erfolgten Schlecker-Schließung aus, da aktuell kein Anbieter mit Sortimentsschwerpunkt Drogeriewaren in Eslohe ansässig ist. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die derzeitige quantitative Ausstattung in

<sup>1</sup> GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Zuordnung der Verkaufsfläche nach Umsatzschwerpunkt des Betriebes.

Eslohe im Bereich der GMA-Kennziffer. In diesem Segment ist bereits heute eine quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung vorhanden.

**Tabelle 7: Bewertung der Angebotssituation in Eslohe**

<b>Branche</b>	<b>VK in Eslohe in m<sup>2</sup> / 1.000 Ein- wohner*</b>	<b>GMA-Kennziffer für Städte mit 5.001 – 10.000 Einwohnern*</b>	<b>GMA-Kennziffer für Städte mit 10.001 – 15.000 Einwohnern*</b>
Nahrungs- und Genussmittel	555	564	582
Drogeriewaren	--	47	56
Bekleidung	83	125	159
Schuhe	12	30	44
* Zuordnung der Verkaufsfläche nach Sortimentsschwerpunkt GMA-Erhebungen 2012, GMA-Berechnungen (ca.-Werte, gerundet)			

## IV. Bewertung des Vorhabens

### 1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

### 2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im übrigen Untersuchungsgebiet, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld (u. a. andere Einzelhandelsnutzungen) berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 8 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen, differenziert nach Branchen und Einzugsgebietszonen, zu erwarten.

Für das Planvorhaben wird unter Ansetzung hoher Marktabschöpfungsquoten lediglich im Segment **Nahrungs- und Genussmittel** der in Kapitel II. errechnete Sollumsatz erreicht.

In den Segmenten **Drogeriewaren, Bekleidung** und **Schuhe** konnten die ermittelten Sollumsatzleistungen trotz ambitionierter Marktanteile nicht ganz erreicht werden, so dass

unter Tragfähigkeitsgesichtspunkten ggf. eine Reduzierung der Verkaufsfläche in diesen Sortimenten in Betracht gezogen werden sollte.

**Tabelle 8: Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens (Gesamtumsatz)**

Daten Warengruppe	Zone I			Zone II			Streu- umsatz in Mio. €	Ge- samt- umsatz in Mio. €
	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	16,1	55 – 56	8,9	5,3	25 – 26	1,4	0,5	10,8
Drogeriewaren	2,1	67 – 68	1,4	0,6	38 – 39	0,2	0,1	1,7
Bekleidung	4,2	23 – 24	1,0	1,3	10 – 11	0,1	< 0,1	1,2
Schuhe	1,4	32 – 33	0,5	0,3	20 – 21	< 0,1	< 0,1	0,5
GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, gerundet)								

Für die Berechnung der nachfolgenden Umsatzumverteilungen werden im Rahmen der „worst-case-Betrachtung“ die **Sollumsätze** der untersuchungsrelevanten Sortimente berücksichtigt. Der Umsatzschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

### 3. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen und Auswirkungen

Mit der Neuetablierung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung für den Einzelhandel werden die berechneten Umsätze nach Zonen gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung in den Zonen des Einzugsgebietes und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels

- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- die Wettbewerbssituation inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Im Sinne des „worst-case-Ansatzes“ wurde unterstellt, dass innerhalb des Planvorhabens keine Umsatzumverteilungen stattfinden.

Für das Planvorhaben kann eine Sollumsatzleistung in den untersuchungsrelevanten Sortimenten<sup>1</sup> von insgesamt etwa 15,6 Mio. € ermittelt werden.

Zur Bewertung der Umsatzumverteilungswirkungen sind jedoch nur die **zusätzlich zu erwartenden Umsätze** zu berücksichtigen, so dass von den Sollumsätzen die untersuchungsrelevanten Umsätze der Bestandsflächen des Lidl-Marktes und – im Falle einer Verlagerung – des Kaufpark Supermarktes in Abzug zu bringen sind. Die umverteilungswirksamen Umsätze des Planvorhabens reduzieren sich entsprechend. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen, welche durch das Gesamtvorhaben ausgelöst werden belaufen sich bei Annahme der Neuansiedlung (**Szenario 1**) eines Lebensmittelvollsortimenters auf ca. 13,2 Mio. €. Für den Fall einer Verlagerung der bestehenden Kaufpark-Verkaufsfläche (**Szenario 2**) innerhalb des Ortskerns Eslohe an den Planstandort ist mit Umsatzumverteilungswirkungen von insgesamt rd. 7,8 Mio. €, welche durch das Gesamtvorhaben ausgelöst werden, zu rechnen.

Durch das Planvorhaben sind folgende Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in den projektrelevanten Branchen zu prognostizieren:

---

<sup>1</sup> ohne nicht weiter berücksichtigte Randsortimente der Mehrbranchenunternehmen (vgl. dazu Tabelle 1, S. 11)

- Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** errechnet sich im **Szenario „Neuansiedlung“** ein Neuumsatz von rd. 8,6 Mio. €. Der überwiegende Anteil (ca. 6,3 Mio. €) wird gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb der Gemeinde Eslohe umverteilungswirksam. Weitere ca. 2,3 Mio. € werden aus gutachterlicher Sicht außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes umverteilt. Demgegenüber würden sich im **Szenario „Verlagerung“** die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf rd. 3,5 Mio. € reduzieren. Davon entfällt im Vergleich zum Szenario „Neuansiedlung“ ein geringerer Anteil auf Eslohe (ca. 1,4 Mio. €). Dies hängt damit zusammen, dass bei Verlagerung des Kaufpark-Marktes kein Systemwettbewerber (=Lebensmittelsupermarkt) in Eslohe ansässig wäre. Somit wird der überwiegende Teil des Umsatzes (etwa 2,1 Mio. €) an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt.
- In der Warengruppe **Drogeriewaren** ist mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks gegenüber den bestehenden Anbietern zu rechnen. Da Drogeriewaren ein wesentliches Randsortiment moderner Lebensmittelmärkte darstellen, sind auch in diesem Sortiment die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen unter Berücksichtigung der beiden Szenarien „Neuansiedlung“ bzw. „Verlagerung“ der Kaufpark Verkaufsflächen zu betrachten.  
Für das **Szenario „Neuansiedlung“** eines Lebensmittelsupermarktes, der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Lidl und der Ansiedlung eines Drogeriewarenfachmarktes in der projektierten Größenordnung ist mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdruckes im Drogeriewarensegment von ca. 2,2 Mio. € zu rechnen, wovon ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf Anbieter in Zone I und etwa 1,2 – 1,3 Mio. € auf bestehende Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes entfallen werden. Beim **Szenario „Verlagerung“** des Kaufpark-Supermarktes reduziert sich der zusätzliche Umsatz auf knapp 1,9 Mio. €. Innerhalb der Zone I würden aufgrund der nur äußerst geringen Angebotssituation (nur Randsortimente der Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto) lediglich rd. 0,1 Mio. € wettbewerbswirksam. Da nennenswerte Systemwettbewerber ausschließlich außerhalb des Einzugsgebietes ansässig sind, erhöht sich der Anteil des umzuverteilenden Umsatzes außerhalb im Vergleich zum Szenario „Neuansiedlung“ voraussichtlich auf rd. 1,8 Mio. €.
- Im Bereich **Bekleidung** werden Umsatzumverteilungswirkungen von insgesamt ca. 1,6 Mio. € erwartet. Der überwiegende Anteil (ca. 1,4 Mio. €) wird aufgrund der



größten Sortimentsüberschneidungen mit Anbietern (Fachmärkte) in den Nachbarkommunen außerhalb des Einzugsgebietes wettbewerbswirksam. Gegenüber dem bestehenden Wettbewerb in Eslohe kommt es infolge der geringen Angebotsüberschneidung mit den bestehenden Fachgeschäften zu relativ geringen monetären Umsatzumverteilungen (0,2 Mio. €)

- Im Sortimentsbereich **Schuhe** ist durch den Ausbau der Angebotsstrukturen in Eslohe mit einem zusätzlichen Umsatz in Höhe von insgesamt rd. 0,8 Mio. € zu rechnen. Innerhalb der Zone I werden knapp 0,1 Mio. € wettbewerbswirksam, der deutlich größere Umsatzanteil von ca. 0,7 – 0,8 Mio. € wird aufgrund der größeren Angebotsüberschneidungen mit Systemwettbewerbern (Fachmärkte) außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes umverteilungswirksam.

**Zusammenfassend** ist festzuhalten, dass in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren die höchsten Umverteilungswirkungen innerhalb des Gemeindegebietes Eslohe zu erwarten sind. In den Segmenten Bekleidung und Schuhe ist – unter Berücksichtigung der z. T. umfangreichen Einzelhandelsausstattung in den Nachbarkommunen – mit den höchsten Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen. Für den Einzelhandelsstandort Eslohe ist durch die Realisierung des Planvorhabens eine Attraktivitätssteigerung anzunehmen, die sich in einer Erhöhung der Kaufkraftbindung niederschlagen wird. Die Steigerung der Kaufkraftbindung ist im Wesentlichen auf die Rückholung bislang an andere Einzelhandelsstandorte (v. a. Meschede) abgeflossener Kaufkraft zurückzuführen. Gleichzeitig ist durch das Planvorhaben mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks in Eslohe zu rechnen. Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen werden in den nachfolgenden Kapiteln differenziert nach Branchen und Lagen dargestellt.

#### 4. Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Wettbewerbsliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; das interkommunale Abstimmungsgebot

gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützt jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbarkommune auswirkt (vgl. hierzu die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. In jüngster Zeit findet jedoch diesbezüglich ein Umdenken statt; so reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07). Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Im Folgenden werden die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen – welche sich durch die zusätzlich in Eslohe erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze am Planstandort ergeben – hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet. Dabei wird sowohl das **Szenario „Neuansiedlung“** eines Lebensmittelsupermarktes als auch das **Szenario „Verlagerung“** der Bestandsfläche des Kaufpark-Supermarktes an den Planstandort dargestellt.

Im Falle einer Verkaufsflächenverlagerung ist aus Gutachtersicht eine Wiederbelegung des Altstandortes durch untersuchungsrelevante Einzelhandelsnutzungen aus Gründen der mangelnden wirtschaftlichen Tragfähigkeit als äußerst unwahrscheinlich anzusehen.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts am Altstandort kann eine Neubelegung jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass das Szenario einer Neuansiedlung erforderlich bleibt.

#### 4.1 Mögliche Auswirkungen in Eslohe

In Eslohe sind Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel zu erwarten, die sich bei branchenbezogener Betrachtung wie folgt darstellen (vgl. Tabelle 9):

**Tabelle 9: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen in Eslohe (Szenario „Neuansiedlung“ Supermarkt)**

Branche	Umsatz Wettbewerb in Mio. €*	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahrungs- und Genussmittel	17,0	6,3	37
Drogeriewaren	1,4	0,9 – 1,0	66 – 67
Bekleidung	2,2	0,2	8
Schuhe	k. A.	k. A.	16 – 17
* ohne Bestandsumsatz Lidl-Markt (Verlagerungsobjekt) k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)			

**Tabelle 10: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen in Eslohe (Szenario „Verlagerung“ Supermarkt)**

Branche	Umsatz Wettbewerb in Mio. €*	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahrungs- und Genussmittel	11,9	1,4	11 – 12
Drogeriewaren	0,7	0,1	18
Bekleidung	2,2	0,2	8
Schuhe	k. A.	k. A.	16 – 17
* ohne Bestandsumsatz Lidl-Markt und Kaufpark-Supermarkt (Verlagerungsobjekte) k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)			

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzumverteilungen in Eslohe (Zone I), differenziert nach Branchen und Lagekategorien. Die Gewichtung der ermittelten Umverteilungswirkungen auf die einzelnen Lagen erfolgte unter Berücksichtigung der räumlichen Distanz, der aktuellen Ausstattung, der Versorgungsbedeutung innerhalb Eslohes sowie der Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben.

**Tabelle 11: Umsatzumverteilung des Planvorhabens in Eslohe nach Lagekategorien (Szenario „Neuansiedlung“ Supermarkt)**

Branchen	Ortszentrum Eslohe			sonstige Lagen		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahrungs- und Genussmittel	10,5	5,0	47 – 48	6,6	1,3	20
Drogeriewaren	0,9	0,7	77 – 78	0,5	0,2 – 0,3	46 – 47
Bekleidung	1,9	0,1 – 0,2	7 – 8	0,2	n. a.	n. a.
Schuhe	k. A.	k. A.	19	< 0,1	n. a.	n. a.
* ohne Bestandsumsatz Lidl-Markt (Verlagerungsobjekt) n. a. nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)						

**Tabelle 12: Umsatzumverteilung des Planvorhabens in Eslohe nach Lagekategorien (Szenario „Verlagerung“ Supermarkt)**

Branchen	Ortszentrum Eslohe			sonstige Lagen		
	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahrungs- und Genussmittel	5,3	0,8 – 0,9	16	6,6	0,5 – 0,6	8 – 9
Drogeriewaren	0,2 – 0,3	< 0,1	24 – 25	0,4 – 0,5	< 0,1	13 – 14
Bekleidung	1,9	0,1 – 0,2	7 – 8	0,2	n. a.	n. a.
Schuhe	k. A.	k. A.	19	< 0,1	n. a.	n. a.
* ohne Bestandsumsatz Lidl-Markt und Kaufpark-Supermarkt (Verlagerungsobjekte) n. a. nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze k. A. aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)						

Differenziert nach **Lagekategorien** sind in **Eslohe** folgende Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten:

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches **Ortszentrum Eslohe** sind die höchsten Umsatzumverteilungsquoten gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen im **Drogeriewarenssegment** zu prognostizieren.

Infolge der Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes, der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lidl-Marktes sowie der Annahme einer „**Neuansiedlung**“ eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Tölckestraße ist mit Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 77 – 78 % (bzw. ca. 0,7 Mio. €) zu rechnen. Für das **Szenario „Verlagerung“** des bestehenden Kaufpark-Supermarktes ist von deutlich geringeren Umverteilungen in Höhe von ca. 24 – 25 % (bzw. < 0,1 Mio. €) auszugehen.

Die ermittelten Wettbewerbswirkungen verteilen sich in beiden Szenarien im Wesentlichen auf die festen Randsortimentsflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte in Eslohe. Bei einer gesamtbetrieblichen Betrachtung der Lebensmittelanbieter sind die dargestellten Umsatzumverteilungsquoten im Drogeriewarenssegment zu relativieren, da diese lediglich ausschnittsweise auf Teilflächen betroffen sein werden. Da im Sinne eines „worst-case-Ansatzes“ keine Umsatzumverteilungen innerhalb des Planvorhabens unterstellt werden, sind im Szenario „Verlagerung“ lediglich gegenüber den Randsortimentsflächen des Netto-Marktes Wettbewerbswirkungen darzustellen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Angebotssituation im Falle einer Realisierung des Planvorhabens im Drogeriewarenssegment innerhalb der Gemeinde Eslohe erheblich verbessern würde. Infolge der Insolvenz der Fa. Schlecker und der damit verbundenen Filialschließung in Eslohe im Frühjahr 2012 ist gegenwärtig kein Fachangebot in Eslohe vorhanden.

Im Rahmen des Marktanteilkonzeptes wurde die Sollumsatzleistung im Drogeriewarenssegment nicht ganz erreicht, so dass für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb seitens eines möglichen Betreibers eine Verkaufsflächenreduzierung zu prüfen wäre.

Die möglichen Umsatzumverteilungswirkungen im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** werden im **Szenario „Neuansiedlung“** eines Lebensmittelvollsortimenters rd. 5,0 Mio. € (bzw. ca. 47 – 48 %) im Ortskern betragen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort werden diese überwiegend gegenüber den beste-

henden Lebensmittelmärkten Kaufpark und Netto wettbewerbswirksam. Mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes erhöht sich im Wesentlichen der Wettbewerbsdruck gegenüber dem Systemwettbewerber Kaufpark im südwestlichen Bereich des Ortszentrums. Durch die Höhe der prognostizierten Wettbewerbswirkungen wird dieser Betrieb spürbar wirtschaftlich tangiert, so dass ein Ausscheiden des Marktes infolge einer Realisierung des Planvorhabens zu erwarten ist. Da dieser Anbieter rückwärtig zum Hauptgeschäftsbereich (Hauptstraße) ansässig ist, wären mit dem Abschmelzen dieses Betriebes jedoch vergleichsweise geringe städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verbunden. Allerdings wäre ein Frequenzzrückgang in diesem Teilbereich zu erwarten. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur auszuschließen ist, da die bestehende Verkaufsfläche des Kaufpark-Supermarktes (ca. 1.650 m<sup>2</sup> VK inkl. separatem Getränkemarkt) durch einen modernen Lebensmittelmarkt mit einer vergleichbaren Verkaufsfläche (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ersetzt werden würde. Auch im Getränke-segment sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, da die Versorgung im Ortskern Eslohe durch zwei weitere Anbieter (Getränkequelle, Sixpack) gesichert ist.

Für das weitaus realistischere **Szenario der Verlagerung** des Lebensmittelsupermarktes ist, unter Berücksichtigung der nur geringen zusätzlichen Verkaufsfläche in Eslohe, von deutlich geringeren Wettbewerbswirkungen gegenüber bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Ortskerns auszugehen. Die Höhe der zu erwartenden Umverteilungswirkungen ist mit rd. 0,8 – 0,9 Mio. € zu beziffern. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 16 %. Die stärksten Wettbewerbsauseinandersetzungen sind gegenüber dem Netto Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nähe zum Planstandort an der Tölckestraße zu erwarten. Die ermittelten Umsatzumverteilungen generieren sich in diesem Fall verstärkt aus der Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscountmarktes. Dennoch werden auch infolge der Verlagerung des Supermarktes Wettbewerbswirkungen eintreten. Für den Supermarkt generieren sich die zusätzlichen Umsätze nicht durch eine Verkaufsfächenerweiterung, sondern im Wesentlichen durch eine Attraktivitätssteigerung gegenüber dem Altstandort. Die Höhe der Umverteilungswirkungen kann den Anbieter Netto bereits spürbar wirtschaftlich tangieren. Ein Marktaustritt ist jedoch nicht zu erwarten. Zum einen handelt es sich um einen modernen und aus Gutachter-

sicht leistungsfähigen Betrieb. Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass durch die Realisierung des Planvorhabens Synergieeffekte in Form einer höheren Kundenfrequenz im räumlichen Standortumfeld zu erwarten sind, wodurch die wettbewerblichen Auswirkungen gegenüber dem Netto Lebensmitteldiscountmarkt gemindert werden. Dieser Aspekt wurde im Rahmen der Umsatzumverteilungsrechnungen („worst-case“-Betrachtung) jedoch nicht berücksichtigt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die dargestellten Umsatzumverteilungseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich im Rahmen einer wettbewerblichen Ordnung zu betrachten sind.

Im **Bekleidungssegment** liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen bei ca. 0,1 – 0,2 Mio. € (bzw. rd. 7 – 8 %). Aktuell ist in der Gemeinde Eslohe kein mit dem Planvorhaben vergleichbares fachmarktbezogenes Angebot vorhanden. Die bestehenden Bekleidungsanbieter innerhalb des Ortszentrums weisen im Vergleich zum Planvorhaben einen anderen Systemhintergrund auf (überwiegend beratungsintensive, mittel- bis hochwertige Fachanbieter), so dass diese aus gutachterlicher Sicht nicht wesentlich im Wettbewerb zu den fachmarktorientierten Angeboten am Planstandort stehen werden. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind demnach für die bestehenden Angebotsstrukturen im Bekleidungssegment im Ortszentrum Eslohe nicht zu erwarten. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten ist mit einer Erweiterung des Angebotes im überwiegend niedrigpreisigen Bekleidungssegment von einer Verbesserung der bestehenden Angebotsstrukturen auszugehen. Unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens sollte auch im Bekleidungssegment eine Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsfläche geprüft werden, da im Rahmen des Marktanteilkonzeptes die in Kapitel II. prognostizierten Sollumsatzleistungen nicht ganz erreicht werden konnten.

Im Sortiment **Schuhe** konnten Umsatzumverteilungswirkungen in einer absolut gesehen geringen Größenordnung ermittelt werden. Da sich diese Umverteilungswirkungen im Wesentlichen auf nur einen Fachanbieter im Ortszentrum Eslohe auswirken werden, ist von einer Umsatzumverteilungsquote von bis zu ca. 19 % auszugehen. Unter Berücksichtigung der Höhe der Umverteilungsquote ist nicht auszuschließen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieses Fachanbieters langfristig nicht aufrecht erhalten werden kann. Grundsätzlich ist jedoch zur Erweiterung der Angebotsvielfalt in Eslohe das Vorhandensein eines Schuhfachmarktes und eines

Fachgeschäftes wünschenswert. Unter Berücksichtigung der Höhe der ermittelten Umverteilungsquoten sowie der Tatsache, dass auch im Schuhsegment die in Kapitel II. prognostizierte Sollumsatzleistung im Rahmen des Marktanteilkonzeptes nicht ganz erreicht werden konnte, wird in diesem Segment eine Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsfläche empfohlen.

- Auch gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen an **sonstigen Lagen** innerhalb des Gemeindegebietes kann es infolge der Entwicklung des Planstandortes zu Umsatzumverteilungen kommen. Die Höhe der möglichen Wettbewerbswirkungen wird sich im Falle einer „**Neuansiedlung**“ eines Lebensmittelvollsortimenters auf insgesamt knapp 1,6 Mio. € belaufen. Die Umverteilungswirkungen verteilen sich im Wesentlichen auf die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel** (ca. 1,3 Mio. €) sowie **Drogeriewaren** (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €). In den übrigen projektrelevanten Sortimenten liegen die Umverteilungen unterhalb einer rechnerischen Nachweisgröße. Für das **Szenario „Verlagerung“** eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb der Gemeinde Eslohe an den Planstandort sind auch an den sonstigen Standorten deutlich geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass rd. 0,6 – 0,7 Mio. € gegenüber bestehenden Betrieben wettbewerbswirksam werden, wovon ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** und deutlich unter 0,1 Mio. € auf den Bereich **Drogeriewaren** entfallen. Die Wettbewerbswirkungen außerhalb des Ortszentrums gehen überwiegend zu Lasten des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters am Standort Zum Fischacker, wodurch dieser allenfalls im Szenario einer Neuansiedlung spürbar betriebswirtschaftlich tangiert werden dürfte. Nennenswerte Auswirkungen im Sinne von städtebaulichen Beeinträchtigungen sind jedoch nicht abzuleiten, da sich der Betrieb außerhalb schutzwürdiger Einzelhandelslagen (zentrale Versorgungsbereiche) befindet. Versorgungsstrukturelle Effekte können infolge der bestehenden bzw. geplanten Angebotssituation (Lebensmitteldiscounter) ebenfalls ausgeschlossen werden. Gegenüber sonstigen im Gemeindegebiet ansässigen kleinteiligen Lebensmittelanbietern (u. a. Ihre Kette Cobbenrode und Nichtinghausen sowie Nah & Frisch Supermarkt Wennholthausen) können keine wesentlichen Beeinträchtigungen bei einer Realisierung des Planvorhabens abgeleitet werden. Diese bedienen ganz überwiegend die Nachfrage im fußläufigen Nahbereich und stehen nicht im direkten Wettbewerb mit dem Planvorhaben.



Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens für die Gemeinde Eslohe sind die möglichen **Chancen und Risiken gegeneinander abzuwägen**, wobei aus gutachterlicher Sicht die Chance zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eslohe und insbesondere des Ortskerns überwiegen.

#### **4.2 Mögliche Auswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II)**

Innerhalb des überörtlichen Einzugsgebietes (Zonen II) liegen die Umsatzumverteilungen aufgrund der sehr geringen bzw. nicht vorhandenen Angebotssituation unterhalb einer rechnerisch nachweisbaren Größenordnung, so dass städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen in Zone II des Einzugsgebietes infolge einer Realisierung des Planvorhabens nicht abgeleitet werden können.

#### **4.3 Mögliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes**

**Außerhalb des Einzugsgebietes** sind infolge der zu erwartenden Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft aus dem Esloher Gemeindegebiet sowie durch Streuumsätze Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in Höhe von insgesamt ca. 5,7 Mio. € (Szenario „Neuansiedlung“) bzw. rd. 6,0 Mio. € (Szenario „Verlagerung“) zu prognostizieren. Diese Effekte werden sich auf eine Reihe von Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verteilen.

Davon wird infolge der räumlichen Nähe sowie der Angebotssituation vor allem das benachbarte **Mittelzentrum Meschede** in Höhe von rd. 3,1 Mio. € (Szenario „Neuansiedlung“) bzw. ca. 3,2 Mio. € (Szenario „Verlagerung“) tangiert werden. Die größten Wettbewerbswirkungen können in beiden Szenarien gegenüber Betrieben in der Mescheder Innenstadt mit rd. 1,6 Mio. € prognostiziert werden.

**Tabelle 13: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen außerhalb des Einzugsgebietes (Szenario „Neuansiedlung“ Supermarkt)**

Branche	Umverteilung außerhalb des Einzugsgebietes in Mio. €	davon Meschede			
		Gesamtstadt		Innenstadt	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2,3	1,4	2 – 3	0,4	3 – 4
Drogeriewaren	1,2 – 1,3	0,6	8 – 9	0,3	9
Bekleidung	1,4	0,7	4 – 5	0,5	4 – 5
Schuhe	0,7 – 0,8	0,3 – 0,4	11 – 12	0,3 – 0,4	11 – 12

GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

**Tabelle 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen außerhalb des Einzugsgebietes (Szenario „Verlagerung“ Supermarkt)**

Branche	Umverteilung außerhalb des Einzugsgebietes in Mio. €	davon Meschede			
		Gesamtstadt		Innenstadt	
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2,1	1,3	2 – 3	0,4	3
Drogeriewaren	1,8	0,8 – 0,9	12	0,4 – 0,5	12 – 13
Bekleidung	1,4	0,7	4 – 5	0,5	4 – 5
Schuhe	0,7 – 0,8	0,3 – 0,4	11 – 12	0,3 – 0,4	11 – 12

GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Dort sind die höchsten absoluten Umverteilungswirkungen mit ca. 0,5 Mio. € (bzw. rd. 4 – 5 %) im Sortiment **Bekleidung** zu prognostizieren. Die Wettbewerbswirkungen gehen zu Lasten eines umfangreichen Angebotes im Innenstadtbereich (u. a. C&A, Charles Vögele, Takko, NKD-Mode, Jeans Fritz). Die Höhe der ermittelten Umverteilungswirkungen im

Bekleidungssegment können aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Anbieter innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches Meschede durch diese vollständig kompensiert werden. Städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich sind aus der Höhe der Umverteilungswirkungen nicht abzuleiten.

Im Sortimentsbereich **Schuhe** sind mit rd. 11 – 12 % (ca. 0,3 – 0,4 Mio. €) die höchsten sortimentsbezogenen Umverteilungsquoten zu erwarten. Diese verteilen sich auf einige etablierte und aus gutachterlicher Sicht als leistungsfähig einzustufende Anbieter im Innenstadtbereich (Schuhhaus Marx, Schuhe Stratmann, Gödde-Treffpunkt Schuhe, Deichmann) und werden unter Berücksichtigung des Systemhintergrundes des Planvorhabens voraussichtlich am stärksten gegenüber dem Systemwettbewerber Deichmann wettbewerbswirksam. Aufgrund der Höhe der ermittelten Umverteilungsquote kann eine Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstruktur im Schuhsegment jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Falle einer Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe am Planstandort Tölckestraße können die ermittelten Umverteilungswirkungen gemindert und somit städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Im **Drogeriewarensegment** verfügt das Mescheder Hauptgeschäftszentrum über ein umfangreiches und attraktives Angebot (u. a. dm, Ihr Platz, Parfümerie Aurel). Aufgrund des Fehlens eines modernen Drogeriewarenfachmarktes in Eslohe ist zu erwarten, dass auch in diesem Segment eine Rückholung bislang abfließender Kaufkraft stattfinden wird. Die Höhe der Umverteilungswirkungen wird gutachterlicherseits im Szenario „Neuansiedlung“ auf ca. 0,3 Mio. € errechnet, was einer Umverteilungsquote von ca. 9 % entspricht. Im Szenario „Verlagerung“ sind Umverteilungswirkungen in Höhe von rd. 0,4 – 0,5 Mio. € (bzw. ca. 12 – 13 %) zu erwarten. Die dargestellten Wettbewerbswirkungen werden sich auf mehrere, im Innenstadtbereich ansässige Anbieter verteilen. Unter Berücksichtigung des Systemhintergrundes ist zu erwarten, dass die bestehenden Drogeriemärkte am stärksten von Umverteilungswirkungen betroffen sein werden. Wettbewerbswirkungen sind bei Umverteilungsquoten von 12 – 13 % möglich, aufgrund der Leistungsfähigkeit der Anbieter können diese jedoch aus gutachterlicher Sicht kompensiert werden. Da der prognostizierte Umsatz im Drogeriewarensegment am Planstandort Tölckestraße voraussichtlich geringer ausfallen wird als im Rahmen der Sollumsatzberechnung dargestellt

(vgl. Marktanteilkonzept), ist davon auszugehen, dass die Umverteilungswirkungen tatsächlich niedriger sein dürften.

Weitere rd. 0,5 Mio. € werden im **Szenario „Neuansiedlung“** gegenüber sonstigen Einzelhandelslagen außerhalb des Mescheder Hauptgeschäftszentrums umverteilungswirksam. Davon entfallen ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen entspricht dies einer Umsatzumverteilungsquote von maximal ca. 2 – 3 %. Im Sortimentsbereich **Bekleidung** werden Umverteilungswirkungen von rd. 0,1 Mio. € wettbewerbswirksam. Unter Berücksichtigung der insgesamt nur geringen Wettbewerbswirkungen sowie der Tatsache, dass diese außerhalb zentraler Versorgungsbereiche stattfinden werden, sind wesentliche städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.

Gegenüber dem untersuchungsrelevanten Wettbewerb in Gewerbegebietslagen der Stadt Meschede können Wettbewerbswirkungen von insgesamt ca. 1,0 Mio. € prognostiziert werden. Davon entfallen rd. 0,7 – 0,8 Mio. € auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Aufgrund der umfangreichen Angebotssituation in den Gewerbegebietslagen Frei-nohl-Süd und Jahnstraße / Schwarzer Bruch (u. a. Lidl, Edeka, Aldi, HIT Verbrauchermarkt) entspricht die Höhe der Umverteilungswirkungen einer Umsatzumverteilungsquote von maximal 3 %. Weitere rd. 0,3 Mio. € verteilen sich auf die sonstigen projektrelevanten Sortimente. Diese werden lediglich gegenüber bestehenden Randsortimentsflächen der zuvor genannten Lebensmittelbetriebe umverteilungswirksam. Unter Berücksichtigung der insgesamt nur geringen Wettbewerbswirkungen sowie der Tatsache, dass diese gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen an dezentralen Gewerbegebietsstandorten wettbewerbswirksam werden, können städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Weitere rund 2,6 Mio. € (Szenario „Neuansiedlung“) bzw. ca. 2,8 Mio. € (Szenario „Verlagerung“) werden in den untersuchungsrelevanten Sortimenten voraussichtlich gegenüber Standorten **außerhalb des Untersuchungsraumes** umverteilt. Die Wettbewerbswirkungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Standorten (u. a. Schmallenberg, Lennestadt, Sundern, Arnsberg) und Anbietern, so dass einzelbetriebliche Schwächungen und damit städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen außerhalb des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten sind.

**Zusammenfassend** können gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen in der Nachbarstadt Meschede lediglich im Sortimentsbereich Schuhe höhere Umverteilungsquoten (Hauptzentrum Meschede) ermittelt werden, welche durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche am Planstandort Tölckestraße verringert werden können. Gegenüber sonstigen Städten sind deutlich geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten, die sich auf eine Vielzahl von Standorten und Betrieben verteilen werden. Aus der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen können insgesamt keine Beeinträchtigungen der mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Umlandkommunen abgeleitet werden.

## 5. Empfehlungen

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Eslohe werden im **Szenario „Neuansiedlung“** die höchsten Umverteilungswirkungen gegenüber dem ansässigen Lebensmittelmarkt Kaufpark zu erwarten sein. Ein wirtschaftlicher Betrieb dieses Anbieters ist aus gutachterlicher Sicht im Falle einer **Neuansiedlung** eines weiteren **Lebensmittelvollsortimenters** nicht aufrecht zu erhalten. Wesentliche städtebauliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der zur Hauptstraße rückversetzten Lage und der damit verbundenen eingeschränkten räumlichen und funktionalen Anbindung des Standortes an den Hauptgeschäftsbereich im Falle eines Ausscheidens jedoch nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums Eslohe kann jedoch ausgeschlossen werden, da im Falle des Ausscheidens des bestehenden Supermarktes dieser innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch einen modernen Markt mit vergleichbarer Verkaufsfläche (rd. 1.600 m<sup>2</sup>) ersetzt wird. Auch im Getränke-segment sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten, da die Versorgung im Ortskern Eslohe durch zwei weitere Anbieter (Getränkequelle, Sixpack) aufrecht erhalten werden kann. Unter Berücksichtigung der bereits angemessenen Verkaufsflächenausstattung in Eslohe sowie der im Rahmen vorliegender Analyse ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen ist die Neuansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelsupermarktes v. a. unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen. Sollte dennoch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes am Planstandort erfolgen, würde dies – wie dargestellt – zu erheblichen Auswirkungen gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen führen. Diese Effekte könnten durch die **Verlagerung** eines bestehenden Anbieters innerhalb des Gemeindegebietes an den Planstandort deutlich gemindert werden. Die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden **Lidl Lebensmittel-**

**discountmarktes** mit dem Ziel einer marktgerechten Positionierung des Anbieters ist unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten als verträglich zu bewerten.

Im **Drogeriewarensegment** ist mit der Ansiedlung eines attraktiven Fachmarktes eine deutliche Verbesserung der Angebotssituation in Eslohe zu erwarten. Dies gilt insbesondere infolge der Schließung der Schlecker-Filiale an der Hauptstraße im Frühjahr 2012. Lediglich unter Berücksichtigung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes seitens des Betreibers wäre eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriewarenanbieters zu prüfen. Die Ansiedlung eines attraktiven Drogeriefachmarktes wird gutachterlicherseits empfohlen.

Im Segment **Bekleidung** konnten keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen ermittelt werden, so dass unter Verträglichkeitsaspekten eine Umsetzung der Planung möglich ist. Da mit der Schaffung eines Fachmarktangebotes zudem von einer Verbesserung der bestehenden Angebotsstrukturen auszugehen ist, wird eine Umsetzung der Plannungen empfohlen. Da die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens nicht nachgewiesen werden konnte, sollte lediglich seitens des Betreibers eine Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsfläche geprüft werden.

Im **Schuhsegment** kann unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungsquote nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass der bestehende Fachanbieter an der Hauptstraße in Eslohe erheblich tangiert wird. Darüber hinaus wurden gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Mescheder Innenstadt kritische Umsatzumverteilungsquoten ermittelt. Ein Ausbau der Angebotsvielfalt in Eslohe durch die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes ist jedoch wünschenswert und wird grundsätzlich empfohlen. Aus gutachterlicher Sicht ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens eine Reduzierung der angestrebten Verkaufsfläche im Schuhsegment von ca. 390 m<sup>2</sup> auf maximal 300 m<sup>2</sup> vorzunehmen.

Im Falle einer Verlagerung der Bestandsflächen des Kaufpark-Supermarktes an den Planstandort sollte aus gutachterlicher Sicht eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum geprüft werden. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang die Herausnahme des aktuellen Kaufpark Standortes. In diesem Fall können zur langfristigen Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches die

Steuerungsempfehlungen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eslohe für Standorte außerhalb des Ortskerns greifen. Eine handelsseitige Nachnutzung der Kaufpark-Immobilie wäre somit weiterhin mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, jedoch sollte eine mögliche Nachnutzung zur Funktionssicherung des Ortszentrums mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Zusammenfassend sind folgende **Empfehlungen für die Projektentwicklung** abzuleiten:

- Im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters in Eslohe unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Angebotes nicht zu empfehlen. Die Verlagerung der Bestandsflächen des Kaufpark-Supermarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an den Planstandort würde wettbewerbliche Effekte deutlich verringern und wird gutachterlicherseits empfohlen. Eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lidl Lebensmitteldiscounters kann im Sinne einer marktgerechten Positionierung am Standort jedoch empfohlen werden. Dies ist seitens der Gemeinde Eslohe in die Abwägung zu stellen.
- Die Ansiedlung eines attraktiven **Drogeriewarenfachmarktes** ist vor dem Hintergrund der Verbesserung der Angebotssituation in Eslohe zu empfehlen; unter wirtschaftlichen Aspekten ist eine Verkaufsflächenreduzierung seitens des Betreibers zu prüfen.
- Im **Bekleidungssegment** wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eine Überprüfung der Verkaufsflächengröße seitens möglicher Betreiber angeregt. Die Schaffung eines fachmarktbezogenen Angebotes im Bekleidungssegment wird grundsätzlich empfohlen.
- Im **Schuhsegment** ist unter dem Aspekt der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf max. 300 m<sup>2</sup> zu empfehlen.

## 6. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Eslohe

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, hat im Jahr 2007 ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Eslohe erarbeitet. Die Vorgaben des Konzeptes

tes sollen in der Steuerung und Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen künftiger Bauleitplanungen sowie in der Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben Berücksichtigung finden. Vor dem Hintergrund der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Eslohe ist das Planvorhaben wie folgt einzuordnen:

- Der Planstandort nördlich der Tölckestraße wurde als potenzielle Erweiterungsfläche für eine langfristige Entwicklung des Ortskerns für den Zeitraum nach 2020 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung eines städtebaulich sowie wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes ist aus aktueller Sicht jedoch eine Entwicklung des Standortes bereits zum heutigen Zeitpunkt durch Einzelhandelsnutzungen möglich.
- Im Einzelhandelskonzept wurden zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Eslohe im Rahmen einer Modellrechnung Verkaufsflächenpotenziale bis zum Jahr 2020 nach Sortimenten ermittelt. Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenprognose auszuführen, dass die der Ermittlung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs zugrunde liegenden Umsatzleistungen je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sich an den für einen leistungsfähigen Einzelhandel notwendigen Werten orientieren. Eine Überschreitung der Flächenzusatzbedarfswerte in den einzelnen Branchen ist durchaus möglich, wenn sich der daraus folgende Umsatzumverteilungswettbewerb in einer Größenordnung bewegt, die keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen mit sich bringt, d. h. insbesondere, wenn die Neuansiedlungen an Standorten stattfinden, an denen sie auch zu positiven Effekten, z. B. eine erhöhte Kundenfrequenz, führen.

Im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** beträgt der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf ca. 50 m<sup>2</sup> (ohne Nonfood-Randsortimente). Die Planungen sehen einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.600 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.400 m<sup>2</sup> Lebensmittel) vor. Unter Berücksichtigung der bereits angemessenen Verkaufsflächenausstattung sowie der Ansiedlung des Netto Lebensmitteldiscounters südlich des Planstandortes im Jahr 2008 ist die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters nicht anzuraten, so dass gutachterlicherseits die Verlagerung des Kaufpark-Supermarktes an den Planstandort empfohlen wird. Die möglichen Wettbewerbswirkungen können so gegenüber dem Szenario „Neuansiedlung“ deutlich reduziert werden. Im Segment **Drogeriewaren** wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ein Verkaufsflächenzusatzbedarf von ca. 300 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Ansiedlung eines Drogeriewaren-



marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 620 m<sup>2</sup> übersteigt den berechneten Zusatzbedarf deutlich. Da die Angebotssituation im Falle einer Realisierung des Vorhabens innerhalb des Gemeindegebietes jedoch deutlich verbessert und langfristig gesichert wird, kann auch ein Markt in der dargestellten Größenordnung realisiert werden. In den Sortimenten **Bekleidung** und **Schuhe** wird die im Rahmen der Modellrechnung ermittelte zusätzliche Verkaufsfläche bis zum Jahr 2020 von ca. 100 m<sup>2</sup> ebenfalls deutlich überschritten. Im **Bekleidungssegment** konnten jedoch keine wesentlichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermittelt werden. Da mit der Ansiedlung eines fachmarktbezogenen Angebotes auch eine Verbesserung der Angebotsvielfalt verbunden sein wird, ist das Vorhaben in der projektierten Größenordnung grundsätzlich möglich. Jedoch konnte die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens nicht nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist eine Reduzierung der vorgesehenen Verkaufsfläche seitens der Betreiber zu prüfen. Im **Schuhsegment** konnten die in Kapitel II. der vorliegenden Untersuchung dargestellten Sollumsatzleistungen trotz ambitionierter Marktanteile ebenfalls nicht ganz erreicht werden. Darüber hinaus sind kritische Umverteilungsquoten gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermitteln, so dass eine Reduzierung der Verkaufsflächen erforderlich wird.

## 7. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg soll die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO nur so erfolgen, dass die darin zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art, Lage und Umfang den zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde entsprechen und die Versorgungsfunktionen der Siedlungsschwerpunkte sowohl der Ansiedlungs- als auch der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens beschränkt sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Eslohe („Selbstversorgergemeinde“) selbst. Mit rd. 83 % wird zudem der überwiegende Umsatzanteil des Planvorhabens durch Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet Eslohe generiert. Zwar sind Umsatzumverteilungseffekte gegenüber bestehenden Einzelhandelslagen

in Eslohe und den Umlandkommunen zu erwarten, die Versorgungsfunktionen dieser Lagen werden jedoch weder in Eslohe noch in benachbarten Kommunen (bei Berücksichtigung der empfohlenen Flächenreduzierungen im Sortiment Schuhe) durch das Planvorhaben städtebaulich beeinträchtigt.

## 8. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

Wie bereits in Kapitel I, 2. dargestellt, liegt ein aktueller Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 17. April 2012 vor. Die hier genannten Ziele der Raumordnung stellen aufgrund des Entwurfscharakters bislang keine rechtsverbindliche Vorgabe dar und sind dementsprechend als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ zu sehen.

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Tölckestraße sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- Die Vorhaben entsprechen **Ziel 1**, da der Planstandort in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Vorhaben entspricht **Ziel 2**, da sich der Planstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Eslohe befindet.
- Unter Beachtung der von der GMA vorgeschlagenen Verkaufsflächenmodifikation im Schuhsegment entspricht das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot in **Ziel 3**, da mit den entsprechenden Modifikationen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden können.
- **Grundsatz 4** wird entsprochen, da die zu erwartende Umsatzleistung der Planvorhaben in den einzelnen Sortimenten die Kaufkraft der Esloher Wohnbevölkerung nicht überschreitet.
- Die Prüfung der **Ziele 5 und 6** entfällt, da es sich um zentrenrelevante Kernsortimente handelt. Des Weiteren kann auf die Prüfung des **Ziels 7** verzichtet werden, da diese nicht relevant für den vorliegenden Fall sind.
- In Bezug auf **Ziel 8**, Einzelhandelsagglomerationen, ist darauf hinzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der Standort ist als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen, zudem handelt sich um einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

- **Grundsatz 9** ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.

## 9. Empfehlungen zur Anbindung des Planstandortes an die Hauptstraße

Durch die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im Idealfall auch eine Belebung bestehender Einzelhandelsstrukturen erfolgen (sog. Synergieeffekte). Dabei ist die räumliche Nähe eines Planstandortes zu den traditionellen Hauptgeschäftslagen eine wichtige Voraussetzung. Dem Verbindungsraum zwischen Planstandort und bestehender Hauptgeschäftslage kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu. Dieser sollte nach Möglichkeit durch seine Eigenattraktivität einen „Aufforderungscharakter“ für den Kunden zum Durchlaufen entwickeln.

Der Planstandort an der Tölckestraße befindet sich rd. 100 m nördlich des Hauptgeschäftsbereiches der Hauptstraße. Bereits heute bestehen fußläufige Anbindungsmöglichkeiten zwischen den beiden Standorten v. a. über die Tölckestraße, Papestraße und Platz der Deutschen Einheit (Parkplatz). Eine städtebaulich attraktiv gestaltete Anbindung ist jedoch nicht gegeben. Im Falle einer Realisierung des Planvorhabens würde einer fußläufigen Verbindungsachse zwischen den beiden Standorten eine wichtige Bedeutung zukommen. Für eine zentrale fußläufige Verbindung wird gutachterlicherseits eine Aufwertung der bereits bestehenden Anbindung über die Papestraße und Platz der Deutschen Einheit empfohlen. Alternativ ist ein Durchbruch zwischen den Häusern an der Hauptstraße (im Bereich der Anbieter Schuh Keite und Mode Quinkert) zu prüfen. Im Bereich der Tölckestraße sollte – im Sinne der Verkehrssicherheit – eine attraktive Querungsmöglichkeit zwischen der Fußgängerbrücke über den Esselbach und dem Planstandort angestrebt werden. Um die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität dieses Bereiches aufzuwerten, sind gestalterische Elemente zu integrieren. Entlang dieser Verbindungsachse wird eine standortangemessene Pflasterung in Form einer Mischung von Naturstein- und Betonpflastersteinen vorgeschlagen. Als gestalterisches Element kann das Kopfsteinpflaster im Zusammenspiel mit der teilweise historischen Architektur ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entwickeln. Darüber hinaus sollten die Gestaltungsmöglichkeiten von künstlichem Licht eingesetzt werden, wodurch die Besucher auch in den Abendstunden zwischen den beiden Standorten geleitet werden können.

**Abbildung 2: Positivbeispiel Verbindungsachse**



Positivbeispiel: Wilhelmstraße Lüdinghausen, Kreis Coesfeld; Quelle: GMA

**Abbildung 3: Empfohlene fußläufige Verbindungsachse**



GMA-Darstellung 2012

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Planstandort	15
Abbildung 2: Positivbeispiel Verbindungsachse	51
Abbildung 3: Empfohlene fußläufige Verbindungsachse	51
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	12
Karte 2: Lage des Planstandortes	17
Karte 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens	19
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sollumsatzleistungen des Vorhabens je Sortiment	11
Tabelle 2: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	21
Tabelle 3: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Zone I	22
Tabelle 4: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Ortskern Eslohe	23
Tabelle 5: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand im Versorgungszentrum Hauptgeschäftsbereich der Stadt Meschede	25
Tabelle 6: Zentralitätskennziffern der projektrelevanten Sortimente in Eslohe	26
Tabelle 7: Bewertung der Angebotssituation in Eslohe	27
Tabelle 8: Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens (Gesamtumsatz)	29
Tabelle 9: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen in Eslohe (Szenario „Neuansiedlung“ Supermarkt)	34
Tabelle 10: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen in Eslohe (Szenario „Verlagerung“ Supermarkt)	34
Tabelle 11: Umsatzumverteilung des Planvorhabens in Eslohe nach Lagekategorien (Szenario „Neuansiedlung“ Supermarkt)	35
Tabelle 12: Umsatzumverteilung des Planvorhabens in Eslohe nach Lagekategorien (Szenario „Verlagerung“ Supermarkt)	35
	52

Tabelle 13: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen außerhalb des Einzugsgebietes (Szenario „Neuansiedlung“ Supermarkt)	41
Tabelle 14: Umsatzumverteilung des Planvorhabens nach Branchen außerhalb des Einzugsgebietes (Szenario „Verlagerung“ Supermarkt)	41