

# Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für Einzelhandelsvorhaben  
in Lippetal-Herzfeld i.S.v. § 11 (3) BauNVO

Eva Bauch  
Stefan Kruse

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

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

April 2024

### **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.*

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

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung,*

*Markt 5 | D-44137 Dortmund*

*Dipl.-Geogr. Stefan Kruse*

*Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |*

*Fax +49 (0)2 31 55 78 58 50*

*E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) |*

*[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodische Vorgehensweise.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Einordnung des Vorhabens.....</b>	<b>10</b>
3.1	Lage des Vorhabenstandortes .....	10
3.2	Eckdaten des Vorhabens und Rahmenbedingungen für die weiteren Untersuchungsschritte .....	12
<b>4</b>	<b>Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielsetzungen.....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum</b>	<b>19</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	19
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotssituation .....	21
5.3	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation.....	22
<b>6</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>24</b>
6.1	Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in den Bausteinen Raiffeisenmarkt und Drogeriemarkt (Rossmann).....	24
6.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.....	26
6.3	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben und städtebauliche Einordnung .....	27
<b>7</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>32</b>

# 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Aktuell bestehen seitens der Flächeneigentümer Überlegungen, den im Herzfelder Zentrum schon seit vielen Jahren vorhandenen Kombi-Standort Raiffeisenmarkt und Penny an der Lippborger Straße umzustrukturieren. Nach derzeitigem Planungsstand soll der vorhandenen Raiffeisenmarkt in das Gebäude des derzeitigen Penny-Marktes umziehen. Das Gebäude des Raiffeisenmarktes soll abgerissen werden und im Rahmen der Gesamtplanung soll ein neuer Lebensmittelmarkt (Fa. Penny) sowie ein Drogeriemarkt (Fa. Rossmann) auf dem Grundstück entstehen. Die geplanten Verkaufsflächen belaufen sich für den heute schon großflächigen Raiffeisenmarkt auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Freiverkaufsfläche), für den Penny-Markt auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei und Metzgerei (gutachterliche Annahme: jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und die Rossmann Filiale soll ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan (Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, was aus Sicht der Landesplanung Grundvoraussetzung ist, für die Ansiedlung von großflächigen Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Zudem ist er Bestandteil des im Rahmen des Lippetaler Einzelhandelskonzepts ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs in Herzfeld. Da ein Bauleitplanverfahren geplant ist, richtet sich die Bewertung einer möglichen Zulässigkeit nach § 11 (3) BauNVO. Hieraus ergibt auch automatisch die weitere Prüfkulisse für die erforderliche gutachterliche Analyse. In deren Rahmen ist zu prüfen, ob durch die geplante Umstrukturierung des Gesamtstandortes negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in einem zu definierenden Untersuchungsraum (als Teil des gesamten Einzugsbereichs des Vorhabens) zu erwarten sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob es bereits Vorschädigungen in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen gibt.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie ist der Untersuchungsraum – als Teil des Einzugsbereichs des Vorhabens - abzugrenzen?
- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche sowie ggf. vorhandene Nahversorgungsstandorte) im Untersuchungsraum (als Teilbereich des Einzugsgebietes des Vorhabens) dar? Gibt es Vorschädigungen, die durch das Vorhaben in seiner geplanten Dimensionierung verstärkt werden könnten?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche)

oder auch die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum)

- Ist das Vorhaben kompatibel mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW (Kap. 6-5)?

Nachdem zwei weitere Vorhaben(-standorte) im Gemeindegebiet Lippetal in Planung sind (Erweiterungsvorhaben Rewe im zentralen Versorgungsbereich Herzfeld und Erweiterungsvorhaben Elli-Markt im zentralen Versorgungsbereich Lippborg), die für das vorliegende Gutachten im Hinblick auf die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel untersuchungsrelevant sind**, werden diese in einer summarischen Betrachtung – dann aller drei Vorhaben – hinsichtlich ihrer Auswirkungen untersucht.

Im Einzelnen sehen die weiteren Planungen folgende Bausteine vor:

Aktuell bestehen seitens der Flächeneigentümer Überlegungen, den im Lippborger Zentrum schon seit vielen Jahren vorhandenen Lebensmittelmarkt (Fa. Elli) zur erweitern. Nach derzeitigem Planungsstand soll der noch nicht großflächige Markt (aktuelle Verkaufsfläche rund 520 m<sup>2</sup>) um rund 480 m<sup>2</sup> erweitert werden, womit er eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> erreichen soll. Für das Vorhaben liegt bereits eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 (3) BauGB vor, aus der hervorgeht, dass sich das Vorhaben in einer summarischen Betrachtung aller drei relevanten Planungen nicht schädlich auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche auswirkt<sup>1</sup>

Darüber hinaus bestehen seitens der Firma Rewe Überlegungen den im Herzfelder Zentrum schon seit vielen Jahren vorhandenen Lebensmittelmarkt zu erweitern. Nach derzeitigem Planungsstand soll der noch nicht großflächige Markt (aktuelle Verkaufsfläche knapp 800 m<sup>2</sup>) um rund 330 m<sup>2</sup> erweitert werden, womit er eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.130 m<sup>2</sup> erreichen soll. Für dieses Vorhaben liegt bereits eine städtebauliche Wirkungsanalyse gemäß § 34 (3) BauGB vor, aus der hervorgeht, dass sich das Vorhaben nicht schädlich auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche auswirkt<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Junker+Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung (i.S.v. § 34 (3) BauGB): Geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Elli in Lippetal-Lippborg (März 2024)

<sup>2</sup> Vgl. hierzu Junker+Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung (i.S.v. § 34 (3) BauGB): Geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Rewe in Lippetal-Herzfeld (Februar 2023)

## 2 Methodische Vorgehensweise

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus einer primärstatistischen Erhebung des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** im Untersuchungsraum, der das neben dem Gemeindegebiet von Lippetal auch den Lippstädter Stadtteil Eickelborn umfasst.

In diesem Zusammenhang wurde eine flächendeckende, jedoch auf den räumlichen Auswirkungsbereich (Untersuchungsbereich) und auf strukturprägende Anbieter (Gesamtverkaufsfläche > 400 m<sup>2</sup>), die die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel führen, beschränkte Aktualisierung der Erhebung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsflächen im Februar 2024 durchgeführt.

Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit aktuelle differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor<sup>3</sup>.

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

Die **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Lippetal und Lippstadt (IFH Köln GmbH, 2022) abgeleitet und dargestellt. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern** vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Gemeinde Lippetal liegen mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 Leitlinien zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Gemeindegebiet sowie Abgrenzungen und Definitionen der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum enthalten. Somit besteht eine fundierte städtebauliche

---

<sup>3</sup> Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden alle geführten Sortimentsgruppen (d. h. neben dem Hauptsortiment auch ggf. vorhandene Rand- bzw. Nebensortimente) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf dessen Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentrenstruktur erfolgt.

### **Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen**

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen.

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>4</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur warengruppenspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

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

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- das vorhandene untersuchungsrelevante **Verkaufsflächenangebot** der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende warengruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Warengruppe und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,

<sup>4</sup> Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; In: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964, S. 34-38. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptuelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

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

### **Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen**

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung<sup>5</sup> in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der untersuchten Angebotsstandorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>6</sup>

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

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>7</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrierorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

<sup>6</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

<sup>7</sup> vgl. Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>8</sup> vgl. u.a. Janning, Heinz: Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, In: BauR 2005–Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht 36 (11), S.1723-1733

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass **der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.**<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

## 3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

### 3.1 Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort an der Lippborger Straße befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Herzfeld. Der zentrale Versorgungsbereich mit seiner gesamtgemeindlichen Versorgungsbedeutung im gut 3.300 Einwohner zählenden Ortsteil Herzfeld ist ein bedeutender Angebotsstandort im westlichen Gemeindegebiet Lippetals. Der zentrale Versorgungsbereich in Herzfeld ist vor allem unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Lippetal. Auch in qualitativer Hinsicht wird das Zentrum in Herzfeld den rechtlichen Anforderungen gerecht. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Lippetaler Bevölkerung, aber auch Teilen der Bevölkerung aus angrenzenden Kommunen. Die für ein Zentrum dieser Größenordnung ausgeprägte Nutzungsmischung sorgt für die notwendige Lebendigkeit und Attraktivität des Zentrums.

Im bestehenden Einzelhandelskonzept für die Gemeinde aus dem Jahr 2016 wird der zentrale Versorgungsbereich Herzfeld mit einer gesamtgemeindlichen z. T. übergemeindlichen Versorgungsbedeutung definiert. Im Unterschied dazu haben die beiden weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Lippetal, Lippborg und Oestinghausen ihren Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und eine Versorgungsbedeutung für den jeweiligen Ortsteil bzw. angrenzende Ortsteile ohne eigene Versorgungsstrukturen. Diese zugewiesenen Versorgungsfunktionen lassen den Schluss zu, dass es sich bei dem **zentralen Versorgungsbereich Herzfeld um das Hauptzentrum** der Gemeinde Lippetal handelt.

**Das bestehende Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal formuliert in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Lippborg folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen<sup>10</sup>:**

Oberstes Ziel ist die **Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion** durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich Herzfeld. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Herzfelder Zentrum mit Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich Herzfeld.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen im gesamten Gemeindegebiet (z. B. Bekleidung, GPK /

---

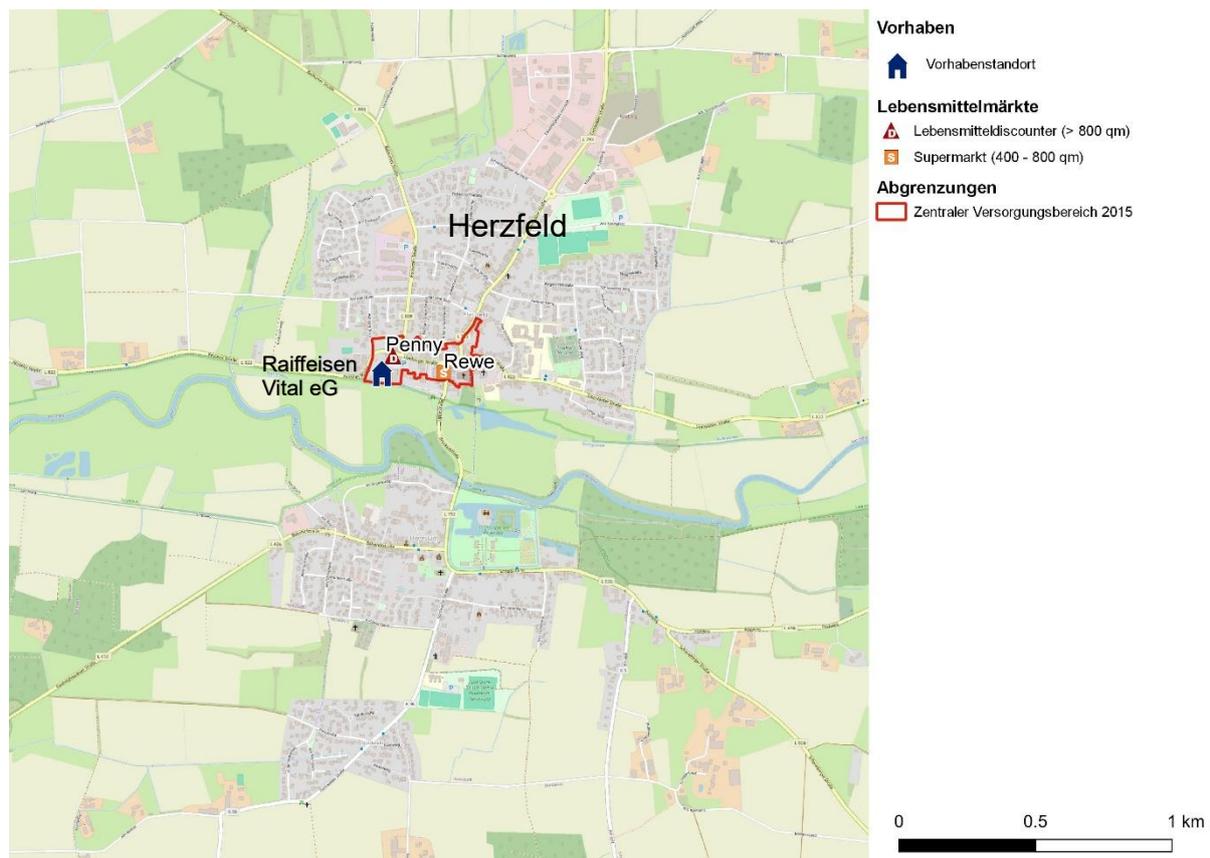
<sup>10</sup> Vgl. hierzu Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal Kapitel 7.1.2

Haushaltswaren, Sport und Freizeit) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen – insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Herzfeld – möglich.

- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Herzfeld gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um attraktive Anbieter sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels anzustreben. Mögliche großformatige Entwicklungen sind daher im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen. Grundsätzlich ist aber der zentrale Versorgungsbereich in Herzfeld dafür der – i. S. d. kommunalen Einzelhandelskonzeptes – geeignete Standortbereich.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die im Ortsteil Herzfeld sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und ggf. Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote im Zentrum.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereiches, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten des Zentrums sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.

Das Vorhaben mit seinen drei Bausteinen in Herzfeld stellt sich zunächst, losgelöst von der Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, **kompatibel zu den Zielen und Ansiedlungsregeln aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal dar**. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum) Herzfeld, der konzeptionell und unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten geeignete und auch wünschenswerte Standort für die Ansiedlung und/oder Erweiterung von Betrieben mit insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten. Für den betreffenden zentralen Versorgungsbereich wird die Empfehlung ausgesprochen, dieses in seiner Funktion zu erhalten und zu stärken ist. Diesem Ziel dient das zu untersuchende Vorhaben in allen drei Bausteinen: Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisen-Marktes, Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes und Ansiedlung eines Drogeriemarktes der Fa. Rossmann durch eine städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung auf dem gleichen, derzeit bereits genutzten Grundstück an der Lippborger Straße). Das **Vorhaben stützt demnach die im Einzelhandelskonzept formulierte Zielstellung** im Hinblick auf den Ausbau und die Stärkung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches Herzfeld.

### Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)). Eigene Darstellung Junker + Kruse.

## 3.2 Eckdaten des Vorhabens und Rahmenbedingungen für die weiteren Untersuchungsschritte

Nach derzeitigem Planungsstand ist es vorgesehen, den vorhandenen Raiffeisenmarkt im Gebäude des derzeitigen Penny-Marktes unterzubringen. Das Gebäude des Raiffeisenmarktes soll abgerissen werden und im Rahmen der Gesamtplanung soll ein neuer Lebensmittelmarkt (Fa. Penny) sowie ein Drogeriemarkt (Fa. Rossmann) auf dem Grundstück entstehen. Die geplanten Verkaufsflächen belaufen sich für die heute schon großflächigen Betriebe Raiffeisenmarkt auf ca. 1.050 m<sup>2</sup> (inkl. Freiverkaufsfläche) und Penny-Markt auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> zzgl. Bäckerei und Metzgerei (gutachterliche Annahme: jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und die Rossmann Filiale soll ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Demnach ergeben sich sowohl für den **Raiffeisenmarkt** als auch den Lebensmitteldiscounter **Penny** durch die Erweiterung eine hinzutretende Verkaufsfläche **von jeweils ca. 150 m<sup>2</sup>**. Die im Zuge der Umstrukturierung auf dem Grundstück geplante **Bäckerei und Metzgerei** sind auch heute schon Bestandteil des kombinierten Standortes. Das vorliegende Gutachten geht für diese beiden Bausteine davon aus, dass die Anbieter bei der Neuplanung keine nennenswerten Erweiterungen im Vergleich zu den bestehenden Verkaufsflächen vornehmen, so dass diese beiden Verkaufseinheiten nicht in die weiteren gutachterlichen Untersuchungsschritte einbezogen

werden. Der Umsatz den die beiden Anbieter heute schon am Standort generieren, wird sich auch nach den Umbaumaßnahmen in einer ähnlichen Größenordnung darstellen, auch wenn es marginale Verkaufsflächenanpassungen geben wird. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass Bäcker und Metzger, die sich in Verbindung mit einem Lebensmittelmarkt ansiedeln, nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigen, also Größenordnungen, die beide Anbieter auch heute schon aufweisen. Die Verkaufsfläche ist per Definition, die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann abzgl. etwaiger Flächen für ein gastronomisches Angebot, also bestuhlte bzw. möblierte Flächen. Im Fall des **Drogeriemarktes** handelt es sich um eine **Neuansiedlung** der 700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Für den Anbieter Raiffeisen Vital wurden dem Gutachterbüro das Flächenkonzept des neuen Marktes durch die Raiffeisen Vital eG zur Verfügung gestellt:

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Planvorhabens gemäß Angaben des Betreibers Raiffeisen Vital eG**

Sortimente lt. Angaben des Betreibers	Einordnung gemäß „Lippetaler Sortimentsliste“ 2016	Verkaufsfläche (gerundet)	
		Nicht-zentren-relevant	Zentren-relevant
Futtermittel für Grossvieh (Pferde etc.)	Heim- und Kleintierfutter, Zoologische Artikel		80 m <sup>2</sup>
Futtermittel für Kleintiere (Hunde / Katzen)	Heim- und Kleintierfutter, Zoologische Artikel		180 m <sup>2</sup>
Artikel für den landw. Bedarf	Gartenartikel/-geräte	100 m <sup>2</sup>	
Kleintierbedarf	Zoologische Artikel		120 m <sup>2</sup>
Gartengeräte, Sämereien und Dünger	Gartenartikel/-geräte, Pflanzen/Samen	80 m <sup>2</sup>	
Pflanzenschutzmittel	Gartenartikel/-geräte, Pflanzen/Samen	45 m <sup>2</sup>	
Blumenkübel / Gartenbedarf	Gartenartikel/-geräte	25 m <sup>2</sup>	
Berufsbekleidung	(sonstige) Bekleidung		80 m <sup>2</sup>
Aktionsflächen (getroffene Annahme der Anteile durch den Gutachter)	a) Farben, Lacke / Werkzeuge / Eisenwaren	20 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
	b) Zoologischer Bedarf / Reitsportartikel	15 m <sup>2</sup>	
	c) Gartengeräte, Gartenmöbel	25 m <sup>2</sup>	
Freigelände (Blumenerden / Saisonaufbauten / Baumschulwaren)	Gartenartikel/-geräte	260 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>570 m<sup>2</sup></b> (55 %)	<b>470 m<sup>2</sup></b> (45 %)
		<b>1.040 m<sup>2</sup></b>	

Quelle: Eigene Zusammenstellung gemäß der Flächenangaben des Betreibers sowie auf Basis der Lippetaler Sortimentsliste.

Den geplanten Verkaufsflächen nach wird der **Raiffeisenmarkt** zukünftig einen **Angebots-schwerpunkt** in der gemäß der Lippetaler Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Warengruppe

**Gartenartikel/-geräte.** Insgesamt werden auf knapp **55 % der Gesamtverkaufsfläche zukünftig nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten**, während auf rund 45 % der Gesamtverkaufsfläche Waren angeboten werden, die in Lippetal den **zentrenrelevanten Sortimenten** zuzuordnen sind. Der Anbieter verfolgt mit der Umstrukturierung eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 150 m<sup>2</sup>, der Bestandsmarkt umfasst demnach derzeit ca. 880 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Bei einem Lebensmitteldiscounter des **Betreibers Penny** entfallen üblicherweise etwa **80 % der Gesamtverkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Das übrige Angebot umfasst den Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren) sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Bekleidung, Elektronik und Multimedia, Zeitschriften, Heim- und Kleintierfutter, etc.). Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 1.000 m<sup>2</sup> rund **800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden. Der Penny-Markt strebt eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 150 m<sup>2</sup> an. Der derzeitige Markt ist bereits großflächig (i. S. d. § 11(3) BauNVO) und agiert auf ca. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für die Erweiterungsfläche wird in der vorliegenden Untersuchung eine Umsatzumverteilung berechnet, die auch summarisch die beiden weiteren geplanten Verkaufsflächenerweiterungen des Rewe Marktes und des Elli Marktes berücksichtigt. Auch zum Ansatz gebracht wird die Lebensmittelverkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes als Randsortiment.

Ein **Drogeriemarkt der Firma Rossmann** führt laut Flächenkonzept auf rund 490 m<sup>2</sup> Drogeriewaren, während auf die übrige Fläche vor allem relevante Verkaufsflächen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Spielwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Papier / Büroartikel / Schreibwaren entfallen.

### Umsatzprognose für das Vorhaben

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

Die gängige Rechtsprechung<sup>11</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (**Worst-Case-Szenario**). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich

---

<sup>11</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die Flächenproduktivität orientiert sich am derzeitigen Angebotsbestand und an der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum. Bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivität der Erweiterung ist neben dem Kaufkraftniveau zudem die aktuelle Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsraums zu berücksichtigen. Für den Betrieb wird eine betreiberspezifische durchschnittliche Flächenproduktivität angenommen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Erweiterungsvorhaben eines seit vielen Jahren bestehenden Marktes, der sich bereits in der wettbewerblichen und städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Gleichwohl gibt es, basierend auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2005<sup>12</sup>, die Erforderlichkeit – im Falle einer Verkaufsflächenvergrößerung – ein Vorhaben in seiner Gesamtheit neu zu bewerten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, zu bewerten, ob sich durch die geplante Erweiterung des Penny relevante Rahmendaten verändern, die sich auch auf die Flächenproduktivität der bereits heute existierenden Verkaufsfläche auswirken könnten (positiv wie negativ).

Für das Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters Penny wird eine **Flächenproduktivität** im Worst Case von **6.100 Euro/m<sup>2</sup>**<sup>13</sup> angesetzt. Der gesamte zu erwartende Umsatz beträgt dementsprechend in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund **4,9 Mio. Euro**.

**Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Warengruppe, Verkaufsfläche und Vorhabenumsatz (Penny Markt)**

Warengruppe	VKF-Vorhaben in m <sup>2</sup>	Vorhaben- umsatz in Mio. €	VKF- Bestand in m <sup>2</sup>	Bestands- umsatz <sup>14</sup> in Mio. €	VKF-Delta in m <sup>2</sup>	Umsatz- Delta in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	800	4,9	670	3,7	130	1,2
Restfläche	200		180		20	
<b>gesamt</b>	<b>1.000</b>		<b>850</b>		<b>150</b>	

Quelle: Eigene Berechnungen Junker + Kruse. Gerundete Werte; VKF = Verkaufsfläche

\*Restflächen setzen sich aus den Bereichen Drogeriewaren, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Bekleidung, Elektronik und Multimedia, Elektrokleingeräte, Zeitungen / Zeitschriften, Sportartikel und baumarktspezifisches Sortiment zusammen.

<sup>12</sup> BVerwG 4 B 72.05

<sup>13</sup> vgl. z.B. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany: 18. Ausgabe 2023/2024, S. 38 (Daten von 2022); Die vorliegende Untersuchung orientiert sich an der durchschnittlichen Flächenproduktivität für einen Penny Markt.

<sup>14</sup> Für den bestehenden Markt wird von einer geringeren Flächenproduktivität ausgegangen.

Durch die zusätzlich hinzutretende warengruppenspezifische Verkaufsfläche von rund 150 m<sup>2</sup> ergibt sich ein jährliches zusätzliches **Umsatzvolumen** von rund **1,2 Mio. Euro**. Dieses stellt (im Baustein der Penny-Markt-Erweiterung) das **umverteilungsrelevante Umsatzvolumen** dar, welches im Folgenden in das Gravitationsmodell eingestellt wird.

Neben dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das übrige Angebot des Lebensmitteldiscounters voraussichtlich auf rund **20 % der Gesamtverkaufsfläche** Drogeriewaren und weitere Randsortimente aus den Bereichen Haushaltswaren und weitere Non-Food-Artikeln (Bekleidung, Elektronik und Multimedia, Zeitschriften, Heim- und Kleintierfutter, etc). Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Hauptsortiment deutlich unter. Aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte **rechnerisch nicht nachweisbar** (Umverteilungen liegen i. d. R. sehr deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort). Daher erfolgt für die einzelnen Randsortimente **keine dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell**.

Für das Ansiedlungsvorhaben des Drogeriemarktes Rossmann wird eine **Flächenproduktivität** in einer realitätsnahen Worst Case Betrachtung von **6.150 Euro/m<sup>2</sup><sup>15</sup>** angesetzt. Der Markt stellt nach der Realisierung den einzigen Drogeriemarkt in Lippetal dar und es ist von einer hohen Inanspruchnahme und Frequenz des Anbieters insbesondere von den Lippetaler Einwohnerinnen und Einwohnern auszugehen. Der zu erwartende Umsatz im **Kernsortiment Drogeriewaren** liegt bei rund **3,0 Mio. Euro**, in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** bei rund **0,5 Mio. Euro**.

**Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Warengruppe, Verkaufsfläche und Vorhabenumsatz (Rossmann)**

Warengruppe/Sortiment	VKF-Vorhaben in m <sup>2</sup>	Vorhabenumsatz in Mio. €
Drogeriewaren	490	3,0
Nahrungs- und Genussmittel	80	0,5
Restfläche	130	
<b>gesamt</b>	<b>700</b>	

Quelle: Eigene Berechnungen Junker + Kruse. Gerundete Werte; VKF = Verkaufsfläche

\*Restflächen setzen sich u. a. aus den Bereichen Spielwaren, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Bekleidung, Elektronik und Multimedia zusammen

<sup>15</sup> vgl. z.B. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany: 18. Ausgabe 2023/2024, S. 38 (Daten von 2022); Die vorliegende Untersuchung orientiert sich an der durchschnittlichen Flächenproduktivität für einen Penny Markt.

Die **Verlagerung und Erweiterung des Raiffeisenmarktes** ist bei der hinzutretenden, zusätzlichen Verkaufsfläche von **ca. 150 m<sup>2</sup>** von einem **Umsatzzuwachs von etwa 0,3 Mio. Euro** auszugehen<sup>16</sup>.

Durch die geplante Erweiterung des **Vollsortimenters Rewe von ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.130 m<sup>2</sup>** im zentralen Versorgungsbereich Herzfeld ist von einer zusätzlicher Umsatzerwartung von rund **1,2 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Rewe liegt dabei bei ca. 5.100 Euro/m<sup>2</sup><sup>17</sup>.

Im Fall **Elli-Markt Erweiterung in Lippborg von ca. 520 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>** ergibt sich ein zusätzlicher Umsatz von rund **2,3 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel<sup>18</sup>.

In Summe der betrachteten Vorhaben ist von einer Erweiterungsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **von ca. 900 m<sup>2</sup>**<sup>19</sup> auszugehen. Auf dieser hinzutretenden Fläche ist ein zusätzlicher sortimentsspezifischer Gesamtumsatz von ca. **5,2 Euro** zu erwarten.

---

<sup>16</sup> Für den Markt liegen dem Gutachter keine betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten bzw. Umsätze vor. In der vorliegenden Untersuchung wird daher eine Umsatzberechnung über durchschnittliche Flächenproduktivitäten pro angebotener Warengruppe vorgenommen. Im Durchschnitt geht die Berechnung von einer Flächenproduktivität von ca. 1.900 Euro pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus.

<sup>17</sup> In der vorliegenden Untersuchung wird die Flächenproduktivität im Vergleich zur vorgelegten städtebaulichen Wirkungsanalyse im der Einzelfallbetrachtung der Rewe Erweiterung (Vgl. hierzu Junker+Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung (i.S.v. § 34 (3) BauGB): Geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Rewe in Herzfeld (Februar 2023)) von 5.500 € auf 5.100 € reduziert. Die wettbewerblichen Veränderungen hervorgerufen durch die drei potenziellen Vorhaben im Gemeindegebiet lassen die hohe Erwartung von 5.500 € Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mehr plausibel erscheinen.

<sup>18</sup> Vgl. Junker+Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse (i.S.v. § 34 (3) BauGB) Erweiterung Elli-Markt, Lippetal-Lippborg, März 2024

<sup>19</sup> Entsprechend der Flächenanteile aller Vorhaben entfallen auf die Erweiterung des Penny Marktes rund 130 m<sup>2</sup>, auf die Erweiterung des Rewe rund 280 m<sup>2</sup>, Elli plant eine Erweiterung um rund 410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und der Rossmann wird auf rund 80 m<sup>2</sup> Lebensmittel führen.

## 4 Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielsetzungen

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

Für das angedachte Vorhaben ist die Kompatibilität mit den raumordnerischen Vorgaben zu prüfen, die sich aus dem Landesentwicklungsplan NRW (**LEP NRW**)<sup>20</sup> ergeben. In diesem Fall ist das Kapitel 6.5 (großflächiger Einzelhandel) einschlägig.

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

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

Bei dem geplanten Vorhaben mit den drei Einzelhandelsbausteinen im zentralen Versorgungsbereich Herzfeld handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Folglich ist gemäß Ziel 1 des Kapitels 6.5 eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich für die bauleitplanerische Umsetzung zwingend erforderlich. Dieser Anforderung entspricht der Regionalplan Arnsberg<sup>21</sup>, indem er den Vorhabenstandort, der Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist, dementsprechend als Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt. Dem Ziel 6.5-1 des **LEP NRW** wird somit entsprochen.

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

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*
- *[...]*

Grundsätzlich gilt, dass die Standorte von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (bei dem vorliegenden Vorhaben trifft dies insbesondere auf den großflächigen Lebensmitteldiscounter Penny und die Agglomeration mit dem nicht großflächigen

<sup>20</sup> Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf

<sup>21</sup> Quelle: Bezirksregierung Arnsberg (2012): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg

Drogeriemarkt Rossmann zu) nur in zentralen Versorgungsbereichen liegen dürfen. Nachdem der Vorhabenstandort Bestandteil des im Rahmen des Lippetaler Einzelhandelskonzepts<sup>22</sup> ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs in Herzfeld ist, stellt sich das Vorhaben demnach kompatibel mit dem landesplanerischen Ziel 6.5-2 des LEP NRW dar.

### **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

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

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen in Folge absatzwirtschaftlicher Umsatzumverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum und den Nahversorgungsstrukturen ist in der vorliegenden Untersuchung zu führen und Ergebnis der Betrachtung der potenziellen Auswirkungen.

### **Fazit der Kompatibilitätsprüfung**

Eine Kompatibilität mit den relevanten landesplanerischen Zielvorgaben aus dem LEP NRW ist zunächst im Hinblick auf die Ziele 6.5-1 und 6.5-2 gegeben. Der zu führende Nachweis der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots ist in den folgenden Kapiteln zu führen.

## **5 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum**

Nachfolgend werden die einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum dargestellt. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation.

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen.

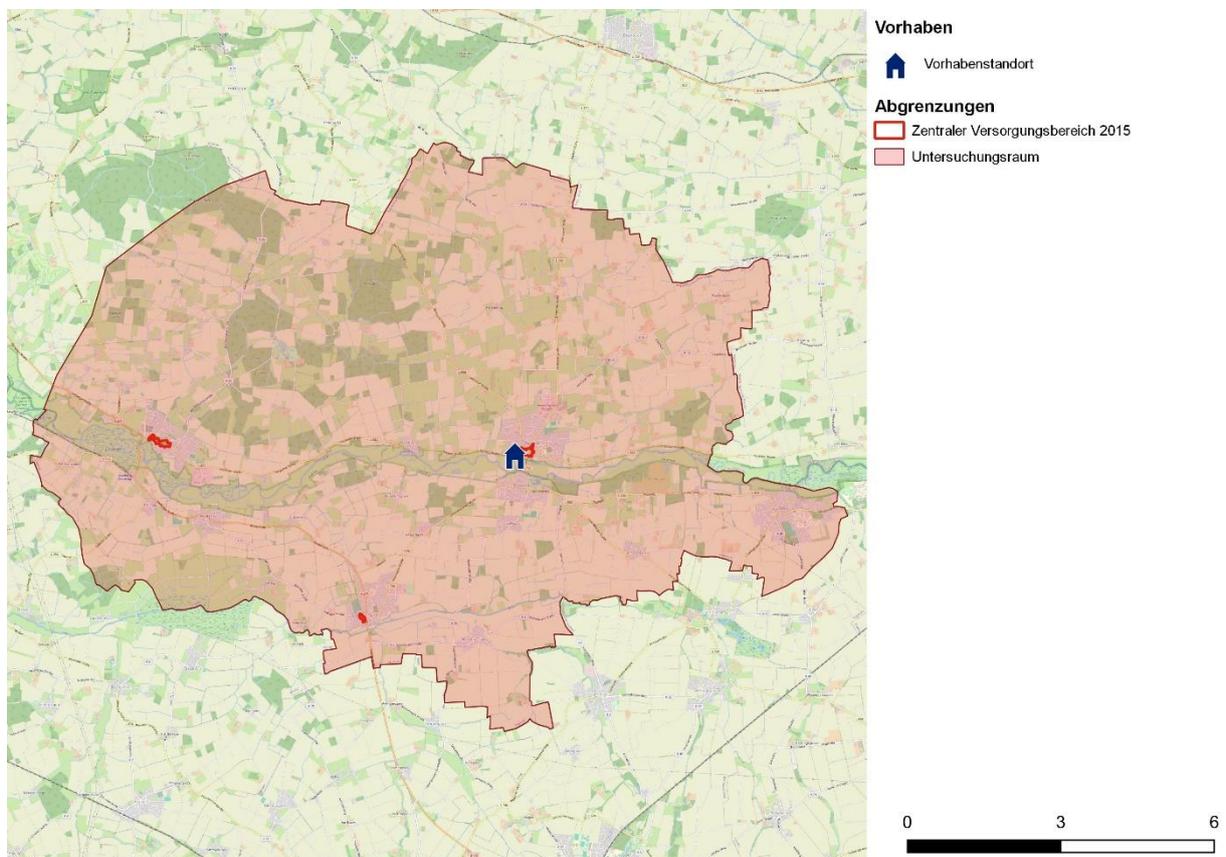
Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach **Gütern des täglichen Bedarfs** werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten **üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes** getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der

<sup>22</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lippetal, Junker+Kruse, Februar 2016

Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfragenden. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung immer weiter nach. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

## Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)). Eigene Darstellung Junker + Kruse.

Der Vorhabenstandort liegt im östlichen Gemeindegebiet Lippetals, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Herzfeld. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung der Vorhabenbausteine an der Lippborger Straße/Lippestraße, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf das Gemeindegebiet selbst erstrecken und darüber hinaus auch den östlich angrenzenden Stadtteil Eickelborn der Stadt Lippstadt umfassen. Im Untersuchungsgebiet leben **rund 14.000 Einwohnerinnen und Einwohner**.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort nicht nennenswert über diese Entfernung hinausgehen werden. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind bedeutsame Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Standorten (in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten) sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen, diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen, sodass Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraums kaum zu erwarten sind.

## 5.2 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

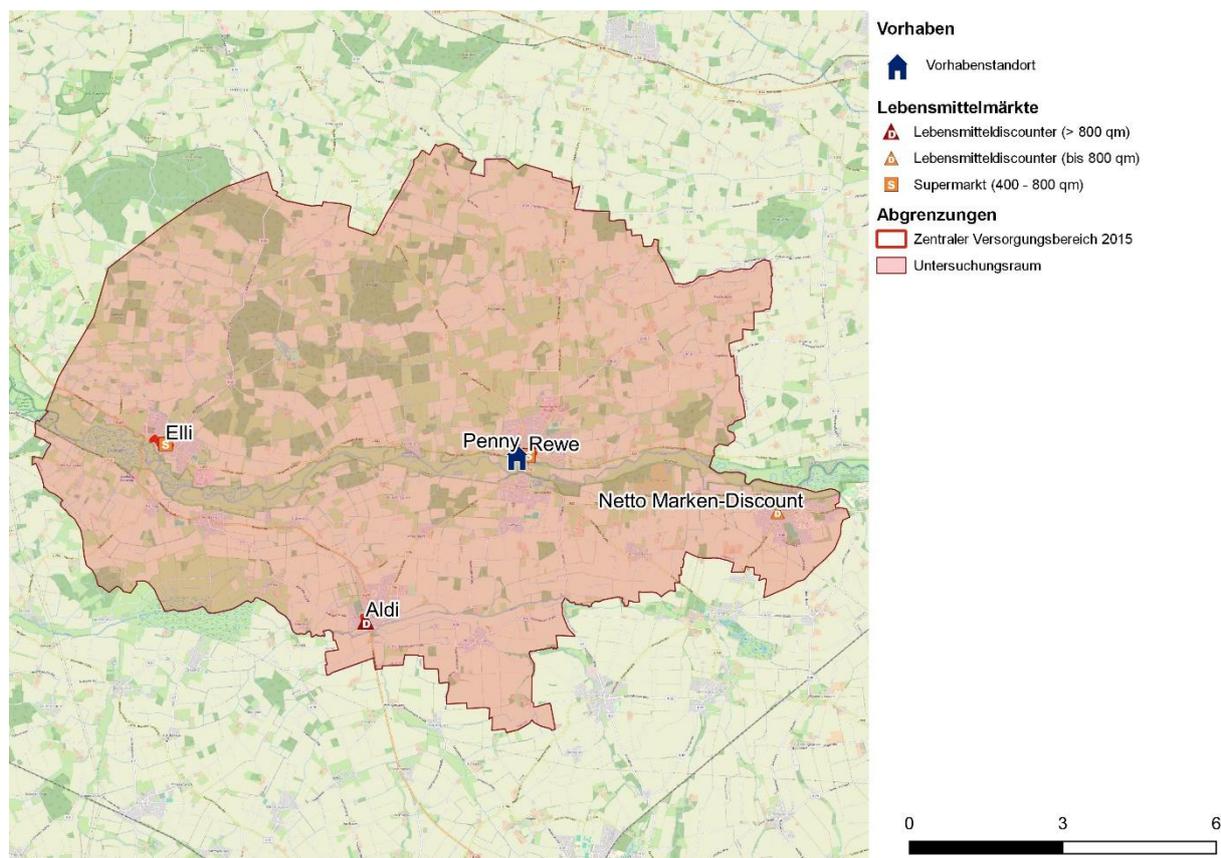
Im Untersuchungsraum existieren **im Hinblick auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, neben dem Vorhabenstandort mit dem geplanten Penny-Neubau, **vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe** mit jeweils **mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** (vgl. dazu Karte 3). Zwei der Märkte planen derzeit auch eine wettbewerbliche Anpassung ihrer Verkaufsflächen auf marktgängige Größenordnungen (Rewe und Elli). Alle zu betrachtenden Märkte in Lippetal befinden sich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Aldi in Oestinghausen, Rewe in Herzfeld und Elli in Lippborg), in Eickelborn gibt einen Netto Markt in städtebaulich integrierter Lage. Insgesamt weisen diese Märkte derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 m<sup>2</sup> auf, wovon rund **3.000 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (ohne Getränkemärkte).

**Im Gemeindegebiet** ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von **0,22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und weist auf eine **deutlich unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe hin.

Das Vorhaben in den Bausteinen des Raiffeisenmarktes und des Drogeriemarktes trifft im Untersuchungsraum kaum auf entsprechende Angebotsstandorte:

Die Sortimente des Raiffeisenmarktes werden im Untersuchungsraum als (Rand-) Sortimente der Lebensmittelmärkte, des kleinen Raiffeisenmarktes in Heintrop-Büninghausen in städtebaulich nicht integrierter Lage, des Spezialanbieters Belmann Stalleinrichtungen GmbH sowie des Lippetaler Baucenter GmbH in städtebaulich nicht integrierter Lage in Herzfeld geführt. Das Sortiment Drogeriewaren wird **als nennenswertes Randsortiment in den Lebensmittelmärkten** im Untersuchungsraum angeboten. Einen **Drogeriemarkt gibt es bislang nicht** im Untersuchungsraum.

### Karte 3: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)). Eigene Darstellung Junker + Kruse.

## 5.3 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

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

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Lippetal liegt bei einem Wert von **98,2** und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100). Die statistische Pro-Kopf-Kaufkraft in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt in der Gemeinde demnach bei 2.889 Euro. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die insgesamt rund 12.100 Einwohner im Untersuchungsraum ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **35 Mio. Euro** in der projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. In **Lippstadt-Eickelborn** beläuft sich das Kaufkraftpotenzial der rund **2.000 Einwohner** auf ca. **6,0 Mio. Euro**.

In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren) ist ein Kaufkraftvolumen von rund **6,0 Mio. Euro in Lippetal** vorhaben, in **Eickelborn** beläuft sich der Wert auf knapp **1,0 Mio. Euro**.

Durch die Gegenüberstellung des errechneten warengruppenspezifischen Einzelhandelsumsatzes (ca. 21 Mio. Euro Nahrungs- und Genussmittel) und der entsprechenden Kaufkraft im Untersuchungsraum lässt sich die **Zentralität**<sup>23</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Diese beläuft sich derzeit auf rund **0,50 im Untersuchungsraum und nur bezogen auf Lippetal**. Dieser Wert weist darauf hin, dass derzeit per **Saldo etwa die Hälfte der Kaufkraft in Bereiche außerhalb des Gemeindegebietes/Untersuchungsraums abfließt**. Der deutlich **unter einer Vollversorgung liegende Wert** lässt zunächst auf **relevanten nachfrageseitigen Entwicklungsspielraum** im Lebensmittelbereich in der Gemeinde schließen.

Mit der Realisierung der Vorhaben im Gemeindegebiet und einer damit einhergehenden Umsatzsteigerung wird **perspektivisch ein Zentralitätswert von ca. 0,7** erzielt werden. Dieser Wert gibt Aufschluss darüber, dass sich **die Vorhaben im Gemeindegebiet selbst tragfähig darstellen**.

---

<sup>23</sup> Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

## 6 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden für die Anbieter **Raiffeisenmarkt** und den **Drogeriemarkt** die Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit aufgrund der Ausgangslage/Angebotssituation im Untersuchungsraum mit einem nicht vorhandenen (Gegen-) Angebot **ohne die Berechnung von Umsatzumverteilungen** geführt.

Für die untersuchungsrelevante **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** (Penny und Randsortiment Rossmann) werden die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet. Bei diesem Untersuchungsschritt werden alle drei Vorhaben (Erweiterung Elli-Markt in Lippborg, Erweiterungsvorhaben Rewe und die Erweiterung/Neubau des Penny in Kombination mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes der Fa. Rossmann im zentralen Versorgungsbereich Herzfeld) eingestellt.

### 6.1 Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in den Bausteinen Raiffeisenmarkt und Drogeriemarkt (Rossmann)

Im Fall der **geringen Erweiterung – in Verbindung mit dem Einzug in das bestehende Penny-Gebäude – des Raiffeisenmarkt um ca. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** können definitionsgemäß nur von zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen ausgehen. Von den geplanten ca. 1.040 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens entfallen 470 m<sup>2</sup> (ca. 45 %) auf zentrenrelevante (Rand-)Sortimente. Den größten Anteil tragen die Sortimente Heim- und Kleintierfutter und Zoologische Artikel<sup>24</sup>. Diese Sortimente werden im Untersuchungsraum als (Rand-) Sortimente der Lebensmittelmärkte, des kleinen Raiffeisenmarktes in Heintrop-Bünninghausen in städtebaulich nicht integrierter Lage, des Spezialanbieters Belmann Stalleinrichtungen GmbH sowie des Lippetaler Baucenter GmbH in städtebaulich nicht integrierter Lage in Herzfeld geführt.

Da es **im Untersuchungsraum keine relevanten Kernsortimentsanbieter mit den Angebotschwerpunkten** des geplanten Raiffeisenmarktes gibt, sich der Vorhabenstandort im zentralen Versorgungsbereich (Herzfeld) befindet und es sich zudem um einen bereits seit vielen Jahren/Jahrzehnten bestehenden großflächigen Markt handelt, der nur eine geringe Ausweitung seiner Flächen vorsieht, ist an dieser Stelle eine **Überprüfung im Sinne einer Umsatzumverteilung**, inwieweit städtebaulich negative Auswirkungen auf perspektivisch betroffene zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind, nicht sachgerecht. Es gibt keinen Angebotsstandort, der in dem Maße durch das Vorhaben betroffen ist, als dass sich im Untersuchungsraum eine städtebaulich negative Situation einstellt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Randsortimentsanbieter nicht in dem Ausmaß von der Verkaufsflächenerweiterung des Raiffeisen Marktes betroffen sind, als dass Betriebsaufgaben einhergehend mit

---

<sup>24</sup> Vgl. hierzu auch Kap. 3.2

Funktionsstörungen eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die **Lage im zentralen Versorgungsbereich** ist insoweit hervorzuheben, als dass es sich hierbei im Sinne des bestehenden Einzelhandelskonzeptes um einen „Positivraum“ für die **Ansiedlung bzw. Erweiterung jeglichen Einzelhandels** handelt.

Auch der **Drogeriemarkt (Rossmann)** findet im Untersuchungsraum **keinen weiteren Kernsortimentsanbieter** (Drogeriemarkt) mit Drogeriewaren. Deshalb wird auch für diesen Markt im vorgelegten Gutachten auf eine Umsatzumverteilung verzichtet. Dies erscheint auch im Fall des Drogeriemarktes ein sachgerechtes Vorgehen. Das Sortiment Drogeriewaren wird **regelmäßig als nennenswertes Randsortiment von Lebensmittelmärkten** geführt. Die Ansiedlung eines Rossmann wird für die Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum **zu wirtschaftlichen Einbußen in dem Randsortiment führen, es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es aufgrund der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Betriebsschließungen kommen wird**, zumal sich drei der Märkte derzeit neu und zukunftsfähig aufstellen (Penny, Rewe und Elli-Markt).

Für den **Drogeriemarkt** wird überprüft, ob er **sich in der Gemeinde Lippetal als tragfähig darstellt**. Dies gibt Aufschluss darüber, ob er entscheidend auf Umsatz von außerhalb des Gemeindegebiets angewiesen ist, was ein Indiz dafür wäre, dass er ggf. zu groß dimensioniert geplant ist.

**Tabelle 4: Gegenüberstellung von Vorhabenumsatz und Kaufkraft in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (Drogeriewaren)**

Warengruppe	VKF-Vorhaben in m <sup>2</sup>	Vorhabenumsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfungsquote
Drogeriewaren	490	3,0	5,9	0,5

Quelle: Eigene Berechnungen Junker + Kruse. Gerundete Werte; VKF = Verkaufsfläche  
 Kaufkraft= Kaufkraftvolumen der Lippetaler Einwohnerinnen und Einwohner in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege; 12.100 EW \* 488 € (Quelle Kaufkraft IFH Köln GmbH, 2022)

Ein Drogeriemarkt Rossmann in der geplanten Größe von 700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ist der Berechnung zufolge **nur auf rund 50 % der warengruppenspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet angewiesen**. Er ist demnach nicht auf Kaufkraft von außerhalb Lippetals angewiesen und **trägt sich allein durch das endogene Kaufkraftpotenzial der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde**. Der Wert zeigt zudem, dass es **noch ausreichend nachfrageseitigen Spielraum** in dieser Warengruppe vorhanden ist, der von den übrigen Randsortimentsanbietern (im Wesentlichen Drogeriewaren in Lebensmittelmärkten) abgeschöpft werden kann, so dass von dem Vorhabenbaustein auch keine Beeinträchtigungen dieser Anbieter zu erwarten ist.

Grundsätzlich gilt auch für den **Drogeriemarkt**, dass die Ansiedlung im Lippetaler Hauptzentrum, der unter **versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten geeignetste Standort im Gemeindegebiet** ist. Die Ansiedlung des frequenzstarken Marktes stellt eine Bereicherung für den zentralen Versorgungsbereich dar und trägt zu einer stabilen und zukunftsfähigen Grundstruktur des Zentrums bei. Zudem ist er ein Anbieter, der das Angebot im Zentrum gut ergänzt und zu einer

Diversifizierung der Angebotsstruktur beiträgt. Dem Markt ist mindestens eine Versorgungsbedeutung für das gesamte Gemeindegebiet zu attestieren.

Für beide Vorhabenbausteine kann festgehalten werden, dass eine Überprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit im Untersuchungsraum über eine Umverteilung des zusätzlichen Umsatzes nicht zielführend ist. Die Ausführungen belegen jedoch, dass sich **beide Angebotsbausteine** (Erweiterung des Raiffeisenmarktes (auf ca. 1.040 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) und Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann mit der geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 700 m<sup>2</sup>) im Untersuchungsraum **als städtebaulich verträglich** darstellen.

## 6.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Es ist davon auszugehen, dass durch das geplante Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben (Penny) bestehenden Standorten im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

Den Berechnungen wurde die in Kapitel 3.2 genannte Flächenproduktivität (Worst Case) der hinsichtlich ihrer Auswirkungen summarisch zu betrachtenden Vorhaben zugrunde gelegt. Alle Vorhaben stellen Erweiterungen auf marktübliche Größenordnungen dar, einschließlich des hier zu bewertenden Elli Marktes. Die Anbieter sind seit vielen Jahren im Lippetaler Gemeindegebiet etabliert und generieren bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Gravitationsrechnung eingestellt werden. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird daher im Folgenden der **Umsatzzuwachs** durch die Erweiterungsvorhaben berücksichtigt, da dieser für die Beurteilung möglicher schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist. Umverteilungsrelevant sind dahingehend die Umsätze, die auf den Erweiterungsflächen der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel generiert werden.

Die Vorüberlegungen zur quantitativen Angebotsausstattung in der Gemeinde, die sich anhand der Pro-Kopf-Ausstattung (0,22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner) und der Zentralität (0,50) unterdurchschnittlich darstellt und auf erheblichen angebotsseitigen Entwicklungsspielraum hinweist, lassen den Schluss zu, dass nur ein geringer Anteil des zusätzlichen Umsatzes, der durch die drei Vorhaben und ihre geplanten Bausteine generiert wird, im Untersuchungsraum zum Ansatz gebracht werden kann, der im vorliegenden Fall mit 40 % angesetzt wird. Dieser Annahme liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Die **Vorhaben stellen sich im Gemeindegebiet Lippetal tragfähig dar** und sind **nicht auf Kaufkraft von außerhalb angewiesen**. Diese Annahme stützt ein perspektivischer Zentralitätswert von ca. **0,7**, der durch die Realisierung der Vorhaben erzielt werden kann.

- Zudem ist durch die Anpassung der Märkte an moderne und zukunftsfähige Größenordnungen, von einer erheblichen Attraktivitätssteigerung auszugehen, die wiederum die Inanspruchnahme dieser Märkte durch die Lippetaler Bevölkerung deutlich erhöht, wodurch von einem **deutlichen Kaufkraftrückgewinn** ausgegangen werden kann.

Es kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass sich der umsatzumverteilungsrelevante Anteil um sich wechselseitig neutralisierende absatzwirtschaftliche Auswirkungen der drei Vorhaben reduzieren wird. Dieser in Abzug zu bringende Anteil liegt rechnerisch bei rund **1 Mio. Euro** und wurde anhand separater Gravitationsrechnungen für die drei Vorhaben(-standorte) ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum (Worst-Case-Variante), der somit in das Berechnungsmodell einfließt und eine Größenordnung von 1,2 Mio. umfasst:

**Tabelle 5: Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes**

Warengruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächenerweiterung <u>aller zu berücksichtigender Vorhaben</u> (in m <sup>2</sup> )	Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	40 % umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	umverteilungsneutrale Auswirkungen der Märkte aufeinander reduzierter umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	900  davon entfallen ca. 210 m <sup>2</sup> auf die Erweiterung des Penny Marktes und das Randsortiment des Rossmann	5,2	2,1	1,2

Quelle: eigene Berechnungen

## 6.3 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben und städtebauliche Einordnung

Die ermittelten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind nicht per se als schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine konkreten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum näher zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet.

Die potenziellen Umsatzumverteilungseffekte wurden für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und

Genussmittel errechnet und differenziert dargestellt. Einen Überblick über die Berechnungsergebnisse nach ihrer Lage gibt nachfolgende Tabelle.

**Tabelle 6: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case**

Angebotsstandorte <sup>25</sup>	Nahrungs- und Genussmittel	
	in %	in Mio. Euro
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b>		
Zentraler Versorgungsbereich Herzfeld	6 %	0,6
Zentraler Versorgungsbereich Lippborg	7 %	0,3
Zentraler Versorgungsbereich Oestinghausen	2 %	0,1
<b>Streulagen</b>		
Städtebaulich integrierte Streulage Lippstadt-Eickelborn	4 %	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>1,2</b>

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

- Die Tabelle zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten und monetären Umverteilungen in der **untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, die sich bei Umsetzung der geplanten Erweiterung des Penny-Marktes um ca. 150 m<sup>2</sup> auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Ansiedlung des Rossmann (700 m<sup>2</sup>: hier nur das Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel umsatzumverteilungsrelevant) unter Berücksichtigung der weiteren geplanten Vorhaben in Lippetal ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case.
- Im Hinblick auf **die Prüfkulisse § 11 (3) BauNVO** sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen** zu berücksichtigen. Für die drei in Lippetal liegenden zentralen Versorgungsbereiche Herzfeld, Lippborg und Oestinghausen sind prozentuale Umsatzumverteilungen von 6 %, 7 % und 2 % zu erwarten. Diese Werte lassen **nicht darauf schließen**, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.
- Während in **Herzfeld** aufgrund des Vorhandenseins zweier sich in der Betriebsform ergänzender Lebensmittelmärkte (inkl. dem Vorhaben Penny, auf den im vorliegenden Gutachten nicht umverteilt wird), die beide eine Flächenerweiterung planen, **schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind**, kann diese Schlussfolgerung ebenso für die zentralen Versorgungsbereiche **Lippborg und Oestinghausen** getroffen werden. Zwar gibt es dort nur jeweils einen relevanten Anbieter (Elli, der ebenfalls eine

<sup>25</sup> Der zentrale Versorgungsbereich Lippborg bleibt unberücksichtigt, da sich Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht selbstschädigend auswirken können. Umsatzumverteilungen gegenüber den im Untersuchungsraum für die Vorhaben in Herzfeld (Rewe und Penny-Erweiterung und Ansiedlung eines Drogeriemarktes) liegenden solitären Nahversorgungsstandort in Lippstadt-Eickelborn (derzeit Netto) liegen in der vorliegenden Berechnung der summarischen Auswirkungen in einem rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich von unter 0,1 Mio. Euro. Für die geplante Elli-Markt Erweiterung findet dieser Standort vor dem Hintergrund der Prüfsituation nach § 34 (39 BauGB keine Berücksichtigung und liegt auch nicht im Untersuchungsraum.

Erweiterung seiner Verkaufsfläche plant, in Lippborg (Aldi in Oestinghausen), diese sind jedoch als – perspektivisch im Fall des Elli – großflächiger Märkte als **stabil und zukunftssicher** einzuordnen, so dass eine etwaige Schließung, die zwangsläufig eine Funktionsstörung des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs zur Folge hätte, **auszuschließen ist**.

Gestützt wird diese Schlussfolgerung auch durch die Tatsache, dass sich an der **vorhandenen Wettbewerbssituation der Standorte** innerhalb der Gemeinde Lippetal durch das Vorhaben **nichts verändert**, sondern lediglich einer der seit vielen Jahren am Markt teilnehmende Anbieter (Penny) bestrebt ist, seine Verkaufsfläche auf ein zukunftsfähiges Maß anzupassen. Dass es sich um eine maßvolle und angemessene Erweiterung handelt zeigt sich auch in der Betrachtung der kumulierten Auswirkungen der weiteren geplanten Verkaufsfächenerweiterungen, die sich **in Summe als städtebaulich verträglich in der Gemeinde darstellen**.

- Gegenüber dem im Lippstädter Stadtteil Eickelborn liegenden Betreibers (Netto) ist eine Umverteilungsquote von 4 % errechnet worden, **ein Wert, der städtebauliche Auswirkungen nicht erwarten lässt**.
- Im Falle der geplanten Flächenerweiterung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird demnach ein Herbeiführen eines Zustandes der Unausgewogenheit, die zur Folge hat, dass die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Lippetal ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen können, voraussichtlich **nicht eintreten**.

## 7 Fazit

In der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird im Hinblick auf die **Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO** untersucht, ob sich die geplante städtebauliche Neuordnung in Verbindung mit Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmitteldiscounters Penny, des Raiffeisenmarktes und der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes der Fa. Rossmann im zentralen Versorgungsbereich Herzfeld städtebaulich negativ auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen auswirkt.

Nachdem in Lippetal noch weitere Einzelhandelsbausteine im zentralen Versorgungsbereich Herzfeld und in Lippborg in Planung sind<sup>26</sup>, von denen der Gutachter Kenntnis hat, werden diese **summarisch hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen**, berücksichtigt. Das trifft auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu.

Die ermittelten (summarischen) Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den rechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen von ca. **2-7 %**. Sie liegen somit deutlich unter der 10 %-Marke der Umsatzumverteilung. **Ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen in schädliche Auswirkungen** innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist **demnach auszuschließen**. Gleiches gilt auch für den Anbieter in Solitärlage ein Eickelborn. Ein Umschlagen der wirtschaftlich geringen Einbußen in **städtebaulich negative** ist bei einer Umsatzumverteilungsquote von **4 % auszuschließen**. Dem Betreiber droht durch das Vorhaben in Herzfeld **keine Betriebsschließung**, einhergehend mit einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung der Eickelborner Einwohnerinnen und Einwohner.

Auch für die beiden Vorhabenbausteine (Erweiterung des Raiffeisenmarktes (auf ca. 1.040 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) und Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann mit der geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 700 m<sup>2</sup>), für die keine Umverteilung des zusätzlichen Umsatzes im Untersuchungsraum durchgeführt wurde, weil sie mit ihrem jeweiligen Kernsortiment die einzigen Anbieter im Untersuchungsraum darstellen bzw. darstellen werden, **kann der Nachweis erbracht werden**, dass sie sich **nicht städtebaulich negativ auswirken**.

Durch das Gesamtvorhaben sind **keine städtebaulich negativen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur **zu erwarten**. Aus gutachterlicher Sicht ist das **geplante Vorhaben in allen drei Bausteinen** im Gemeindegebiet daher mit den Regelungen des für die planungsrechtliche Beurteilung maßgeblichen **§ 11 (3) BauNVO konform**.

Es stellt sich **kompatibel zu den landesplanerischen Zielen und zu den Zielen und Ansiedlungsregeln des bestehenden Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Lippetal** dar und **stützt die im Einzelhandelskonzept formulierte Zielstellung** im Hinblick auf den **Ausbau und die Stärkung der Funktionalität** des zentralen Versorgungsbereichs Herzfeld.

Eine städtebauliche Neuordnung des Standortes ist aus Gutachtersicht ausdrücklich zu befürworten. Durch die neuen Einzelhandelsbausteine stellt sich das Zentrum in seiner

---

<sup>26</sup> Erweiterungsvorhaben Rewe und die Erweiterung/Neubau des Penny in Kombination mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes der Fa. Rossmann

Versorgungsfunktion zukunftsfähig auf. **Die geplanten Erweiterungen** im Zuge der städtebaulichen Neukonzeption können dabei als **maßvoll** betrachtet werden. Die **Ansiedlung eines Drogeriemarktes** im Lippetaler zentralen Versorgungsbereich ist eine Bereicherung auch für den bestehenden Einzelhandel und weitere zentrenprägende Nutzungen, da zukünftig von einer **deutlich höheren Frequenz** im Zentrum ausgegangen werden kann.

## 8 Verzeichnisse

### Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes .....	12
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraums .....	20
Karte 3:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....	22

### Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentsstruktur des Planvorhabens gemäß Angaben des Betreibers Raiffeisen Vital eG .....	13
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevante Warengruppe, Verkaufsfläche und Vorhabenumsatz (Penny Markt) .....	15
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Warengruppe, Verkaufsfläche und Vorhabenumsatz (Rossmann) .....	16
Tabelle 4:	Gegenüberstellung von Vorhabenumsatz und Kaufkraft in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (Drogeriewaren) .....	25
Tabelle 5:	Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes .....	27
Tabelle 6:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben – Worst Case .....	28