



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Marktes und eines Edeka-Marktes in Iserlohn-Sümmern

Auftraggeber: Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Werl

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung
-bearbeitung: Beate König, Dipl.- Geogr.

Köln,

20. September 2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 989438-0
Telefax: 0221 / 989438-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Werl, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters und eines Edeka Vollsortimenters an der Sümmerner Straße in Iserlohn.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, der Stadt Iserlohn und des Auftraggebers zur Verfügung. Im August 2019 wurde von der GMA die projektrelevante Wettbewerbssituation im Stadtgebiet erfasst sowie eine intensive Besichtigung und Bewertung der wesentlichen Standortlagen im Umland durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 20. September 2019
WA/KBE-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Angaben zum Planobjekt	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	6
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	6
2.2 Landesplanung	7
2.3 Regionalplanung	9
2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Iserlohn (Fortschreibung)	9
3. Definition und ausgewählte Marktdaten	11
II. Standortbeschreibung und -bewertung	13
1. Makrostandort Iserlohn	13
2. Mikrostandort Sümmerner Straße	15
3. Standortbewertung	15
III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation	18
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	18
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand	20
IV. Beurteilung der Erweiterungsvorhaben	23
1. Methodischer Ansatz	23
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	23
3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen	25
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	26
5. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Iserlohn (Fortschreibung)	27
6. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben	28
V. Zusammenfassende Beurteilung	30
Verzeichnisse	32

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Angaben zum Planobjekt

1. Aufgabenstellung

Im Iserlohner Stadtteil Sümmern sind am Standort Sümmerner Straße ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und ein Edeka Supermarkt mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche¹ ansässig. Beide Märkte sollen um jeweils rd. 400 m² Verkaufsfläche erweitert werden (inkl. Mall / Windfang; bei Edeka inkl. Vorkassenzone wie Bäckerei, Blumen, zzgl. Sitzbereich der Bäckerei²).

Mit der Verkaufsflächenerweiterung sollen eine großzügigere Warenpräsentation und Verbesserung der innerbetrieblichen Logistik der Märkte erreicht werden, eine ausgeprägte Sortimentsausweitung ist nicht vorgesehen. Für den Projektstandort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der für beide Märkte ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festsetzt; die Gesamtverkaufsfläche ist auf 2.300 m² begrenzt. Für die Verkaufsflächenerweiterung ist somit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“.

Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Vorhaben in der Stadt Iserlohn sowie im Umland zu untersuchen. Insbesondere ist zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben auf die Betriebe in Iserlohn und im Umland ausgelöst werden können und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.

Gegenstand der Prüfung bildet daher die Analyse der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Untersuchung basiert somit auf den Regelungen des BauGB und der BauNVO in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Landes- und Regionalplanung Nordrhein-Westfalen.

Die vorliegende Analyse gliedert sich in folgende Untersuchungsschritte:

¹ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert:¹ „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 sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

² Der Sitzbereich der Bäckerei gehört lt. Definition nicht zur Einzelhandels-Verkaufsfläche; es handelt sich um Gastronomiefläche.

- /// Darstellung der rechtlichen und planerischen Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben in Nordrhein-Westfalen
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Iserlohn und des Mikrostandortes Sümmerner Straße
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets sowie Berechnung des sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der wesentlichen Wettbewerber im Umfeld
- /// Berechnung der Umsatzerwartung und -herkunft auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes
- /// Analyse und Bewertung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben
- /// raumordnerische Überprüfung der Vorhaben gemäß Landes- und Regionalplanung
- /// Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Iserlohn.

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1.Einkaufszentren,

2.großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3.sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwick-

lung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

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

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

6.5-2 Ziel 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler

Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

2.3 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Stand: Februar 2009), wird im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel Folgendes definiert:

Ziel 13³:

(1) Im Rahmen der Bauleitplanung sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln.

(4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.

(5) Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nahversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.

(6) Eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV muss gewährleistet sein.

Der Erweiterungsstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

2.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Iserlohn (Fortschreibung)

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Iserlohn (Fortschreibung, 2008) genannten Planungsabsichten zu berücksichtigen⁴.

³ (2) und (3) beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

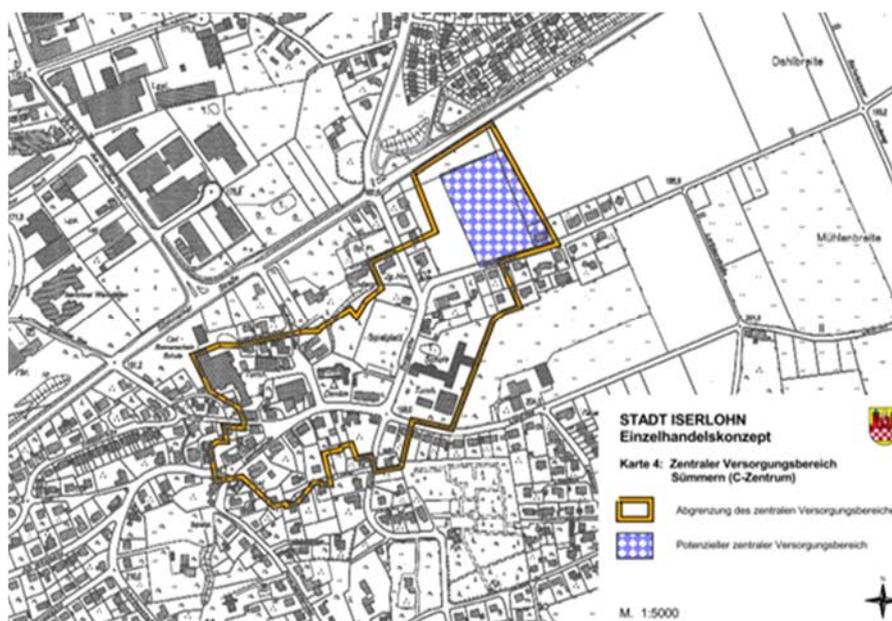
⁴ vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Iserlohn, 2008.

Als übergeordnete Rahmensetzung wird „die Erhaltung und zielgerichtete Weiterentwicklung der Iserlohner Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren“ definiert. Im Hinblick auf die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung wird ein hohes Augenmerk auf eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung in den Stadtteilen gelegt. Dabei gilt für die „Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Planungsgrundsatz, dass der Entwicklung kompakter Versorgungsstrukturen Vorrang vor einer rein quantitativen Verbesserung der Angebotsvielfalt einzuräumen ist, damit die notwendigen Synergieeffekte für benachbarte Versorgungseinrichtungen erhalten und verstärkt werden.“⁵

Darüber hinaus wird eine Zentrenstruktur festgelegt, die entsprechend definierter Kriterien das innerstädtische Hauptzentrum (A-Zentrum), B-Zentren als Stadtteilzentren, C-Zentren als untergeordnete Geschäftslagen / Nahversorgungszentren sowie dezentrale Agglomerationsstandorte ausweist. Demnach sind in den Stadtteilen Iserlohn-Innenstadt, Letmathe-Innenstadt, Hennen, Kalthof, Sümmern, Gerlingsen und Untergrüne zentrale Versorgungsbereiche vorzufinden. In den letzten Jahren wurden durch die Stadt Iserlohn Ergänzungen / Erweiterungen des Zentrenkonzeptes vorgenommen. So wurden die Standorte Schapker Platz (Lidl, Rewe) und Mendener Straße / Im Wiesengrund(Kaufpark, Aldi) als neue Nahversorgungszentren geschaffen.

Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb der Grenzen des Nahversorgungszentrums Sümmern, wird hier jedoch noch als potenzieller zentraler Entwicklungsbereich ausgewiesen, da sich beide Märkte zum Zeitpunkt der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Planung befanden.

Abbildung 1: Nahversorgungszentrum Sümmern



Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Iserlohn, 2008

⁵ vgl. S. 50 ff., a.a.O.

3. Definition und ausgewählte Marktdaten

Zur Einordnung der Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt sowie zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:⁶

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁷ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁸ führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

⁶ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

⁷ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁸ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Während der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 % liegt, beträgt der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmitteldiscountern je nach Anbieter bei ca. 75 – 80 %.⁹

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (Ø 780 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Einzelhandel insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018

⁹ Quelle: EHI handelsdaten online.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Iserlohn

Die Stadt Iserlohn liegt im nordwestlichen Teil des Märkischen Kreises und weist landesplanerisch die Funktion eines Mittelzentrums auf. Die gegenwärtig ca. **94.700 Einwohner**¹⁰ zählende Stadt befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Mittelzentren Hemer, Menden, Schwerte und Altena sowie mehreren Grundzentren (u. a. Nachrodt-Wiblingwerde). Darüber hinaus grenzt Iserlohn unmittelbar an das Oberzentrum Hagen an.

Die siedlungsstrukturelle Situation der Stadt Iserlohn wird durch die Siedlungsschwerpunkte Iserlohn und Letmathe geprägt, die mit ca. 52.690 bzw. 25.290 Einwohnern nicht nur die bevölkerungsreichsten Stadtbezirke darstellen, sondern zugleich auch die Schwerpunkte der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bilden. Die übrigen Stadtteile übernehmen überwiegend Wohnfunktionen und verfügen nur ausschnittsweise über Versorgungsstrukturen.

Im Juni 2018 waren im Iserlohn rd. 37.330 sozialversicherungspflichtig **Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. Die wirtschaftliche Entwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Von 2013 bis 2018 stieg die Zahl der Beschäftigten um ca. 11,0 %. Per Saldo übersteigt der Anteil der Einpendler den der Auspendler um ca. 1.860 Personen; am 30.06.2018 standen 19.860 Einpendlern 17.200 Auspendler gegenüber.¹¹

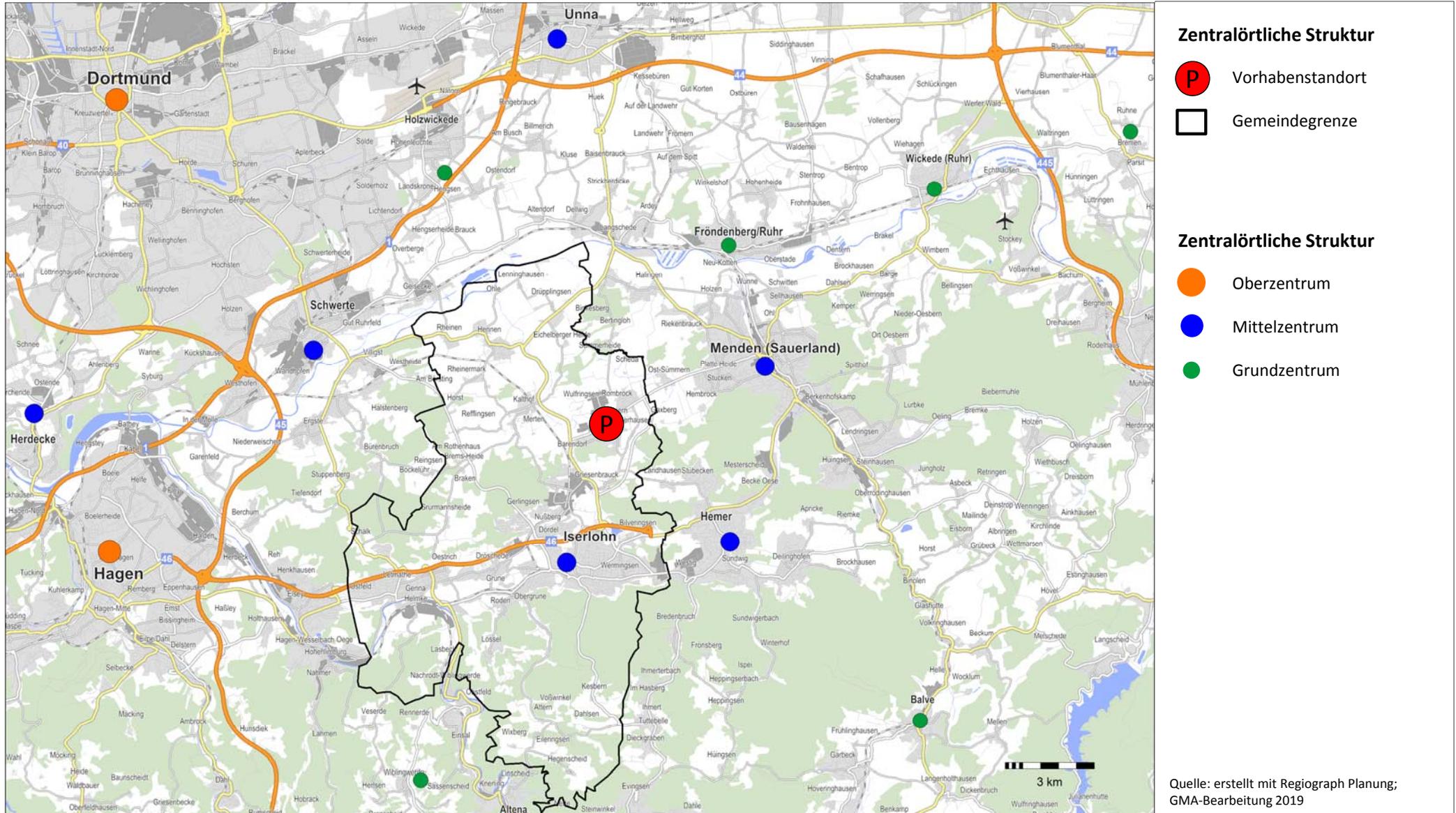
Die regionale **Verkehrsanbindung** erfolgt in Nord-Süd-Richtung über die Bundesstraßen 233 und 236. In West-Ost-Richtung stellt die Autobahn 46 den wichtigsten Verkehrsträger dar. Auch für die innerstädtische Verkehrserschließung sind diese Verkehrsachsen von Bedeutung.

Innerhalb der Stadt Iserlohn sichern – ergänzend zum Individualverkehr – Buslinien die Erreichbarkeit mittels ÖPNV, eine Anbindung an das Schienennetz wird über mehrere Haltestellen gewährleistet.

¹⁰ Quelle: Stadt Iserlohn, Stand: 31.12.2018

¹¹ Quelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Juni 2018 (Bundesagentur für Arbeit),

Karte 1: Lage und zentralörtliche Funktion



2. Mikrostandort Sümmerner Straße

Auf dem Projektgrundstück Sümmerner Straße befindet sich eine Standortkombination eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters und eines Aldi Lebensmitteldiscountmarktes. Der Standort liegt im nordöstlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Sümmern, wobei eine Verbindung mit der gewachsenen Versorgungslage im Bereich der Laventiestraße (mit u. a. einer Sparkasse, einem Blumenfachgeschäft usw.) durch deutliche Niveauunterschiede und eine fußläufige Entfernung von ca. 300 m eingeschränkt wird. Der Standort stellt im Einzelhandelskonzept 2008 einen Entwicklungsbereich dar, da innerhalb des zentralen gewachsenen Bereiches keine ausreichenden Entwicklungsflächen vorhanden waren. Der Projektstandort ist über einen Kreisverkehr an die Hauptverkehrsstraße Sümmerner Straße angebunden und über eine kleine Erschließungsstraße zu erreichen. Er verfügt somit über eine gute verkehrliche Anbindung an umliegende Siedlungsbereiche und ist von dort auch gut einsehbar.

Die fußläufige Anbindung des Projektstandortes ist als positiv zu bewerten, zumal in den letzten Jahren Richtung Osten neue Einfamilienhäuser errichtet wurden. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den Neubaugebieten wurde durch Fußwege zum Standort erleichtert. Aufgrund der Anbindung an umliegende Wohnquartiere ist der Standort als siedlungsstrukturell integriert zu bewerten. Aufgrund der Randlage zum Kerngebiet des Stadtteils Sümmern sowie der guten Anbindung an die Hauptverkehrsachse Sümmerner Straße weist er auch eine hohe Autokundenorientierung auf. Darüber hinaus ist eine ÖPNV-Anbindung über die Haltestelle Burggräfte gewährleistet.

Durch die Kombination des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscountmarktes ist am Projektstandort ein attraktiver Einzelhandelsschwerpunkt entstanden. Die beiden Märkte verschaffen sich gegenseitig Kopplungseffekte, sie verfügen über eine großzügige gemeinsame Parkplatzanlage und stellen den Haupteinkaufsschwerpunkt im Stadtteil Sümmern dar, der auch eine gewisse Ausstrahlungskraft auf umliegende ländliche Bereiche ausübt.

3. Standortbewertung

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:

- + bereits etablierter Einzelhandelsstandort

- + Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“
- + fußläufige Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete und damit Nahversorgungsfunktion
- + Standortverbund ermöglicht Synergieeffekte
- + ausreichende Parkplatzkapazität
- + Lage an gut frequentierter Verkehrsachse / gute Verkehrsanbindung
- + ÖPNV-Anbindung

Negative Standortfaktoren:

- suboptimale Anbindung zwischen dem Projektstandort und der ursprünglichen Einkaufsstraße Laventiestraße

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Sümmern befinden. Der Standort ist somit grundsätzlich für großflächige Lebensmittelbetriebe vorgesehen. Darüber hinaus sind die Märkte an Wohngebiete angeschlossen und nehmen somit für die umliegenden Wohnquartiere eine wesentliche (Nah-)Versorgungsfunktion wahr.

Karte 2: Mikrostandort Sümmern



Legende

-  Vorhabenstandort Aldi
-  Vorhabenstandort Edeka
-  nächstgelegene Bushaltestelle
-  Zentraler Versorgungsbereich Sümmern

Quelle: erstellt mit Open Street Map;
GMA-Bearbeitung 2019
Quelle ZVB-Abgrenzung:
Stadt Iserlohn, Einzelhandelskonzept

III. Projektrelevante Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

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

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

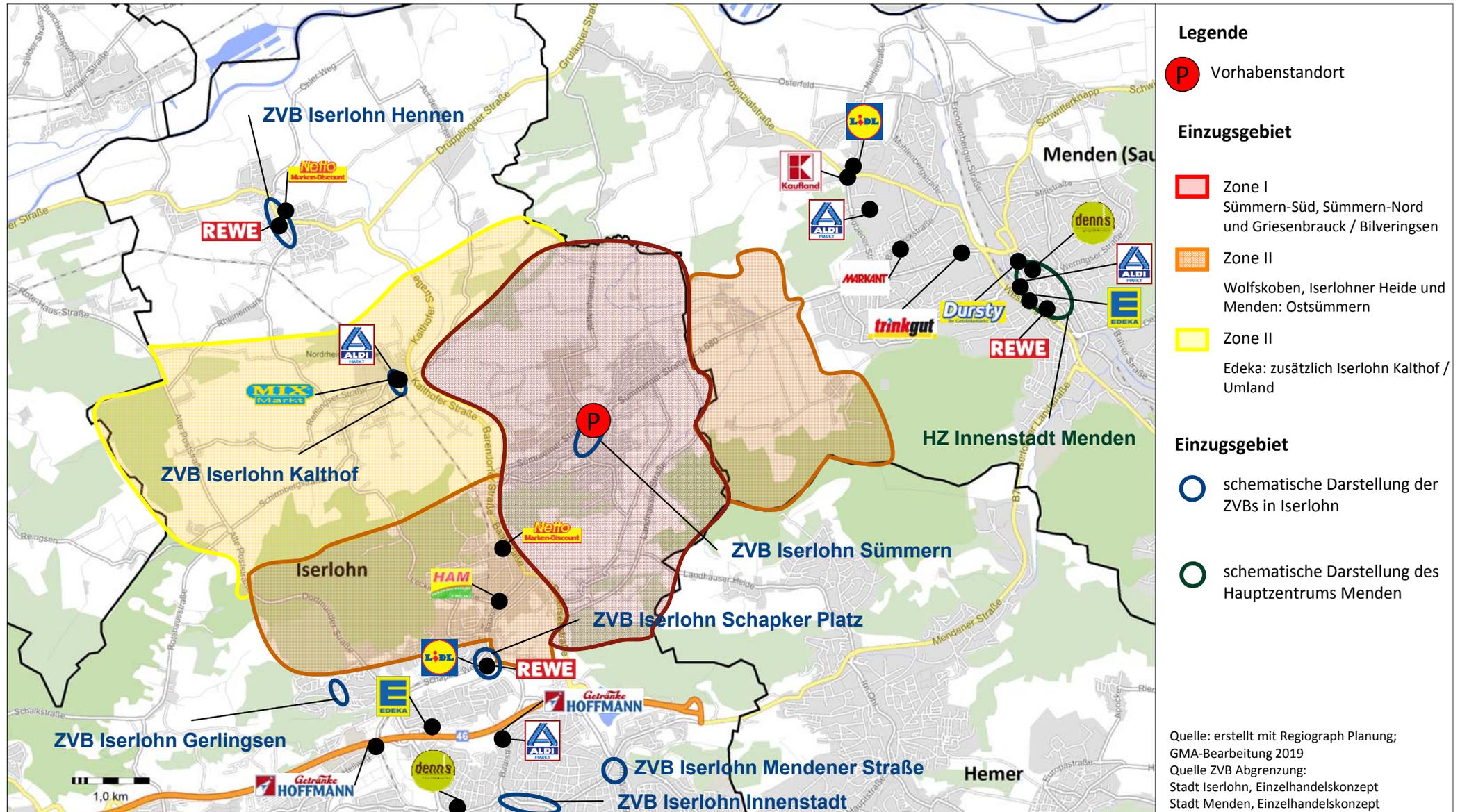
- /// Ausstrahlung der Vorhaben aufgrund der Lage, der Dimensionierung und der Konzeption
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das projektrelevante Einzugsgebiet wie folgt abgrenzen und zonieren (vgl. Karte 3):

Zone I:	Iserlohn: statistische Bezirke Sümmern-Süd, Sümmern-Nord, Griesenbrauck /Bilveringsenca.	6.750 Einwohner
Zone II:	Iserlohn: statistische Bezirke Wolfskoblen, Iserlohner Heide, Menden: Ostsümmern	ca. 3.520 Einwohner
	Edeka: zusätzlich Iserlohn Kalthof/Umland	ca. 3.330 Einwohner
<hr/>		
Einzugsgebiet Aldi		ca. 10.270 Einwohner
Einzugsgebiet Edeka		ca. 13.600 Einwohner¹²

¹² Quelle: Stadt Iserlohn, Stand 31.12.2018, Stadt Menden, Stand: 1.7.2017, jeweils Einwohner mit Hauptwohnsitz

Karte 3: Einzugsgebiet, wesentliche Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum



Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 10.270 bzw. 13.600 Einwohner, davon ca. 6.750 Einwohner in Zone I. Die Zone I erstreckt sich auf den Stadtbezirk Sümmern (mit Sümmern-Süd, Sümmern-Nord und Griesenbrauck / Bilveringsen). Aus diesem Bereich ist aufgrund der räumlichen Nähe bzw. Einkaufsorientierung die größte Marktdurchdringung zu erwarten. Bei der Zone II muss zwischen dem Einzugsgebiet des Aldi Lebensmitteldiscounters und des Edeka Supermarktes unterschieden werden. Zone II des Aldi-Marktes umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 3.520 Einwohnern und erstreckt sich auf den östlich benachbarten Mendener Stadtteil Ost-Sümmern sowie die sich Richtung Südwesten anschließenden Iserlohner Stadtteile Iserlohner Heide und Wolfskoblen. Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland – der nächstgelegene Aldi-Markt befindet sich im Stadtteil Kalthof – nicht anzunehmen. Im Gegensatz dazu umfasst das Einzugsgebiet des Edeka Supermarktes auch den statistischen Bezirk Kalthof/Umland, da hier keine Systemwettbewerber gegenüber dem Edeka Vollsortimenter ansässig sind. Das Einwohnerpotenzial in Zone II des Edeka-Supermarktes beläuft sich auf rd. 6.850 Einwohner.

Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen, werden in den nachfolgenden Berechnungen als sogenannte Streuumsätze einbezogen.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in den alten Bundesländern pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. € 6.035**. Für die Nahrungs- und Genussmittel sind davon jährlich rund € 2.210 anzusetzen.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen. Für Iserlohn ist von einem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten auszugehen¹³.

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** auf **ca. 22,4 Mio. € (Aldi) bzw. 29,7 Mio. € (Edeka)**.

3. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA im August 2019 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Nahrungs- und Genussmittelbe-

¹³ Die MB Research errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf Grundlage der Steuerstatistik. Für die Stadt Iserlohn liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 98,6 (Bundesdurchschnitt 100,0); für die Stadt Menden ist ein Kaufkraftkoeffizient von rd. 99,3 anzusetzen.

reich in der Stadt Iserlohn sowie im Umland durchgeführt. Als Hauptwettbewerber gegenüber den Lebensmittelmärkten sind aufgrund der Flächengröße, des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung insbesondere andere Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aber auch SB-Warenhäuser und Getränkemärkte einzustufen.

Innerhalb der Zone II des Einzugsgebietes sind im Lebensmitteleinzelhandel folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

Tabelle 2: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes

Zone	Betrieb	Straße	VK-Größenordnung in m ² (Gesamt-VK)	Lagekategorie
innerhalb des Einzugsgebietes				
II	Netto	Baarstraße	500 – 1.000	autokundenorientierter Standort
II	Aldi Nord	Refflinger Straße	500 – 1.000	Nahversorgungszentrum Kalthof

GMA-Erhebung / -Zusammenstellung 2019

Der Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment beläuft sich für die Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet (ohne die Erweiterungsvorhaben) auf insgesamt rund 10 – 11 Mio. €. Neben den genannten Betrieben ist auch auf zwei spezialisierte Lebensmittelanbieter (Lasota HAM, Mix Markt) hinzuweisen, welche überwiegend polnische bzw. osteuropäische Lebensmittel führen und demnach nur teilweise Schnittstellen mit den Erweiterungsvorhaben aufweisen. Darüber hinaus sind im Lebensmitteleinzelhandel des Weiteren Bäckereien, Metzgereien und Tankstellen-Shops vorhanden.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf folgende wesentliche Wettbewerber hinzuweisen:

Tabelle 3: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des Einzugsgebietes (in Iserlohn)

Betrieb	Straße	VK-Größenordnung in m ² (Gesamt-VK)	Lagekategorie
außerhalb des Einzugsgebietes			
Rewe	Baarstraße	1.000 – 1.500	Nahversorgungszentrum Schapker Platz
Lidl	Schapker Weg	1.000 – 1.500	Nahversorgungszentrum Schapker Platz
Edeka	Walter-Jost-Straße	500 – 1.000	integrierter Standort
Aldi Nord	Baarstraße	500 – 1.000	autokundenorientierter Standort
Netto	Hennener Straße	500 – 1.000	Nahversorgungszentrum Hennen
Rewe (inkl. GM)	Scherlingstraße	1.000 – 1.500	Nahversorgungszentrum Hennen

GMA-Erhebung / -Zusammenstellung 2019

Tabelle 4: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des Einzugsgebietes (in Menden)

Betrieb	Straße	VK-Größenordnung in m ² (Gesamt-VK)	Lagekategorie
außerhalb des Einzugsgebietes			
Markant	Hedwig-Dransfeld-Straße	500 – 1.000	integrierter Standort (Nahversorgungslage Am Papenbusch)
Kaufland	Holzener Straße	6.000 – 7.000	autokundenorientierter Standort
Aldi Nord	Stuckenacker	500 – 1.000	autokundenorientierter Standort
Lidl	Holzener Dorfstraße	500 – 1.000	autokundenorientierter Standort
Aldi Nord	Untere Promenade	500 – 1.000	Hauptzentrum Innenstadt
Edeka	Untere Promenade	2.000 – 2.500	Hauptzentrum Innenstadt
Rewe	Walramstraße	1.000 – 1.500	Hauptzentrum Innenstadt

GMA-Erhebung / -Zusammenstellung 2019

Darüber hinaus ist auch außerhalb der Einzugsgebietes auf mehrere spezialisierte Anbieter (u. a. denn's Biomarkt) und Getränkemärkte hinzuweisen. Der Lebensmittel-Umsatz der o. g. Anbieter in Tabelle 3 und 4 beläuft sich auf insgesamt rund 91 Mio. €.

IV. Beurteilung der Erweiterungsvorhaben

1. Methodischer Ansatz

Die zu erwartenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben 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 der Vorhaben (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt. Durch Gegenüberstellung mit für den wirtschaftlichen Betrieb möglicher Betriebstypen erforderlichen Flächenproduktivitäten können auf diese Weise Verkaufsflächenspannen für die einzelnen Betriebstypen ermittelt werden.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Vorhaben 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

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sind zunächst die durch die Erweiterung des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes ausgelösten Kaufkraftbewegungen zu ermitteln.

Für die Prognose der zu erwartenden Umsatzleistung der erweiterten Märkte wird das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt (vgl. Tabelle 5), das von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Untersuchungsobjektes mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgeht.

Tabelle 5: Marktanteile und Umsätze des Aldi-Marktes

Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	14,7	31 – 32	4,6
Zone II	7,7	11 – 12	0,9
Streuumsatz (ca. 10 %)			0,7
Lebensmittel-Umsatz			6,2
Nichtlebensmittel-Umsatz			1,5
Gesamt			7,7

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte, gerundet

Der **Aldi Lebensmitteldiscounter** wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² einen Umsatz von rd. 7,7 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen rd. 6,2 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Bezogen auf die Fläche beträgt der Umsatz 6.400 € / m² Verkaufsfläche¹⁴. Da es sich bei dem Vorhaben **nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung** eines bereits langjährig in Iserlohn ansässigen Lebensmitteldiscounters handelt, sind bei der weiteren Bewertung möglicher Umsatzumverteilungseffekte insbesondere die durch die Erweiterung entstehenden **zusätzlichen Umsatzleistungen** zu berücksichtigen. Mit der Verkaufsflächenerweiterung um rd. 400 m² ergibt sich ein modellhafter Umsatzzuwachs von ca. 2,3 Mio. €, wobei hiervon rd. 1,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen.

Tabelle 6: Marktanteile und Umsätze des Edeka-Marktes

Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	14,7	30 – 31	4,5
Zone II	15,0	14 – 15	2,2
Streuumsatz (ca. 10 %)			0,8
Lebensmittel-Umsatz			7,5
Nichtlebensmittel-Umsatz			0,9
Gesamt			8,4

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte, gerundet

Die zu erwartende Umsatzleistung des **Edeka Lebensmittelvollsortimenters** beläuft sich auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² auf rd.8,4 Mio. €. Davon sind rd. 7,5 Mio. € dem Nahrungs- und Genussmittelsegment sowie rd. 0,9 Mio. € dem Nonfood-Sektor zuzuordnen. Somit errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 4.420 € / m² Verkaufsfläche¹⁵. Da dieser Anbieter ebenfalls nicht neu angesiedelt sondern um rd. 400 m² Verkaufsfläche erweitert wird, ist auch hier die zusätzliche Umsatzleistung relevant. Gegenüber dem Bestandsobjekt ist modellhaft ein **zusätzlicher Umsatz** in Höhe von ca. 1,8 Mio. €, davon rd. 1,6 Mio. € im Lebensmittelsegment, anzusetzen.

Zusammengefasst werden durch die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte im Nahrungs- und Genussmittelsektor somit **rd. 3,4 Mio. € umverteilungswirksam**.

¹⁴ Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2018/2019 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Aldi Nord bei ca. 6.650 € / m² bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von ca. 860 m². Dies entspricht einem durchschnittlichen Filialumsatz von ca. 5,7 Mio. €. Der angesetzte Filialumsatz ist somit überdurchschnittlich.

¹⁵ Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2018/2019 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Edeka bei ca. 4.480 € / m² bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von ca. 1.230 m². Dies entspricht einem durchschnittlichen Filialumsatz von ca. 5,5 Mio. €. Der angesetzte Filialumsatz ist somit überdurchschnittlich.

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile zeigen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft auf. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Lebensmittelsektor werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit den Planvorhaben
- /// die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Standorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein.

Es ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Umsatz der Erweiterungsvorhaben insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; d. h. die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Insgesamt resultieren aus den Erweiterungsvorhaben im Nahrungs- und Genussmittelsegment folgende Umsatzumverteilungen:

- /// innerhalb des Einzugsgebietes (inkl. NVZ Kalthof): 0,8 Mio. €
- /// außerhalb des Einzugsgebietes: 2,6 Mio. €.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch die Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Im **Nahversorgungszentrum Kalthof** sind durch die Erweiterung des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes Umsatzumverteilungseffekte bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 0,3 Mio. € zu erwarten, was bezogen auf die Umsatzleistung der bestehenden Betriebe einer Umverteilungsquote von ca. 5 – 6 % entspricht. Die Umsatzumverteilungen beziehen sich hier v. a. auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter. Nachhaltige Schwächungen mit der Folge einer Betriebsaufgabe sind hier jedoch aufgrund der Leistungsfähigkeit des Anbieters nicht zu erwarten.
- Die wettbewerblichen Effekte gegenüber den im **Nahversorgungszentrum Hennen** ansässigen Lebensmittelmärkten belaufen sich auf ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. rd. 4 – 5 %. Diese gehen zu Lasten des Rewe-Marktes an der Scherlingstraße und des Netto Lebensmitteldiscounters an der Hennener Straße. Eine nachhaltige Schwächung dieser Anbieter ist jedoch aufgrund der geringen absoluten Umverteilungen für jeden Anbieter auszuschließen.
- Die Umsatzumverteilungen innerhalb des **Nahversorgungszentrums Schapker Platz** liegen bei rd. 0,8 Mio. € bzw. 7 %. Sowohl bei dem Lidl Lebensmitteldiscounter als auch bei dem Rewe Supermarkt handelt es sich um moderne, leistungsfähige Anbieter, die ggf. auftretende Umsatzeinbußen kompensieren können.
- Die Umsatzumverteilungen im **Hauptzentrum** von Iserlohn liegen in geringen, rechnerisch kaum mehr nachweisbaren Größenordnungen, so dass keine städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Effekte für die Innenstadt zu erwarten sind.
- In den **sonstigen Lagen in Iserlohn** sind Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 0,9 – 1,0 Mio. € bzw. 7 – 8 % zu prognostizieren. Davon werden u. a. der Aldi- und der Netto-Markt in der Baarstraße sowie der Edeka-Markt in der Walter-Jost-Straße tangiert. Angesichts der Höhe der Umverteilungen ist eine Schwächung dieser Anbieter möglich. Insgesamt ist hier v. a. mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks im Discountsegment zu rechnen. Betriebsschließungen, die in städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen münden, sind jedoch nicht zu erwarten, da diese Anbieter v. a. die Versorgung der unmittelbar benachbarten Wohngebiete gewährleisten.
- In nur sehr geringem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen sind die spezialisierten Lebensmittelanbieter Mix Markt und Lasota HAM; dies ist auf die geringen Angebotsüberschneidungen mit den Erweiterungsvorhaben zurückzuführen.

- /// Im **Hauptzentrum von Menden** sind Umsatzumverteilungswirkungen in einer Größenordnung von rd. 0,4 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 % festzustellen. Diese beziehen sich auf die Lebensmittelanbieter Aldi, Rewe und Edeka. Von nachhaltigen Umsatzverluste oder Betriebsaufgaben infolge der Erweiterung der Lebensmittelmärkte in Iserlohn-Sümmern ist hier jedoch nicht auszugehen. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind auszuschließen.
- /// In der **Nahversorgungslage Am Papenbusch** ist eine Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von < 0,1 Mio. € bzw. rd. 2 – 3 % festzustellen. Die Umsatzverluste gehen besonders zu Lasten des hier ansässigen Marktmarktes. Da dieser Anbieter aber eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Wohnquartiere erfüllt, kann eine Betriebsschließung dieses Marktes ausgeschlossen werden.
- /// Gegenüber den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in den **dezentralen Lagen in Menden** sind Wettbewerbswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsegment in Höhe von ca. 0,4 Mio. € bzw. rd. 1 – 2 % zu konstatieren. Eine nachhaltige Schwächung der hier vorhandenen Lebensmittelmärkte ist unter Berücksichtigung der geringen Höhe der Umsatzumverteilung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes in Iserlohn keine Betriebsschließungen oder nachhaltige Betriebschwächungen einhergehen werden. Somit können sowohl städtebauliche als auch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen der Erweiterungen ausgeschlossen werden; auch zentrale Versorgungsbereiche werden durch die Aldi- und Edeka-Erweiterung in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährdet.

5. Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Iserlohn (Fortschreibung)

Der projektierte Erweiterungsstandort wurde im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als geeigneter Ansiedlungsstandort für Nahversorgungseinrichtungen bewertet. Eine Verkaufsflächenerweiterung steht im Einklang mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, sofern sich keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Zentren ableiten lassen.

Wie im vorliegenden Gutachten nachgewiesen, sind mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes keine existenzgefährdenden Wirkungen auf schutzwürdige Betriebe zu erwarten.

Mit Blick auf den Planungsgrundsatz, „dass der Entwicklung kompakter Versorgungsstrukturen Vorrang vor einer rein quantitativen Verbesserung der Angebotsvielfalt einzuräumen ist“, ist jedoch darauf zu achten, dass der Einzelhandelsstandort Sümmerner Straße auch zukünftig im

Wesentlichen als Nahversorger für die Bevölkerung des Stadtteils Sümmern fungieren sollte. Weitere Verkaufsflächenerweiterungen am Standort könnten dazu führen, dass die Wettbewerbsposition der Standortkombination weiter erhöht wird und daraus ggf. eine stärkere überörtliche Ausstrahlung sowie eine Gefährdung der bestehenden Zentrenstrukturen resultieren könnten.

6. Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Vorhaben in Iserlohn-Sümmern sind folgende Anmerkungen zu treffen:

- /// Die Vorhaben stehen mit **Ziel 1** in Einklang, da der Erweiterungsstandort in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- /// Die Vorhaben entsprechen **Ziel 2**, da sich der Aldi Lebensmitteldiscounter und der Edeka Supermarkt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befinden.
- /// Im Hinblick auf **Ziel 3** ist anzumerken, dass infolge der Erweiterung beider Märkte keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sowie außerhalb zu erwarten sind.
- /// Die Prüfung der **Grundsätze 4 und 6** und **Ziel 5** entfällt, da es sich um nahversorgungsrelevante Kernsortimente und nicht um ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment handelt.
- /// **Ziel 7** ist hier nicht relevant, da sich die Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden.
- /// Auch das **Ziel 8** ist hier nicht relevant, da die Vorhaben im Allgemeinen Siedlungsbereich und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“ liegen.
- /// **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.
- /// Die Vorhaben erfüllen das **Ziel 10**, da die zu erweiternden Märkte allen relevanten Zielen sowie Grundsätzen, die von der Landesplanung vorgegeben werden, entsprechen.

Hinsichtlich des **Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen**, entsprechen die Vorgaben größtenteils den Zielen und Grundsätzen des **Landesentwick-**

lungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Hinsichtlich des Ziels 13 ist ergänzend festzustellen, dass der Standort des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes über eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV verfügt. Folglich erfüllt das Vorhaben auch das Ziel 13 des Regionalplans Arnsberg.

V. Zusammenfassende Beurteilung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

<p>Planvorhaben / Planstandort</p>	<p>In der Stadt Iserlohn sollen ein Aldi Lebensmitteldiscounter mit rd. 800 m² und ein Edeka Supermarkt mit rd. 1.500 m² um jeweils rd. 400 m² Verkaufsfläche erweitert werden (inkl. Mall / Windfang; bei Edeka inkl. Vorkassenzone wie Bäckerei, Blumen, zzgl. Sitzbereich der Bäckerei).</p>
<p>Rechtsrahmen und Untersuchung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
<p>Standortrahmen- bedingungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Iserlohn, rd. 94.700 Einwohner. ▪ Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Sümmern“.
<p>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich insbesondere auf die unmittelbar angrenzenden statistischen Bezirke von Iserlohn. Es umfasst insgesamt rd. 10.270 (Aldi) bzw. 13.600 (Edeka) Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 22,4 bzw. 29,7 Mio. €.
<p>Umsatzerwartung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die perspektivische Umsatzleistung des Vorhabens beträgt für den Aldi Lebensmitteldiscounter rd. 7,7 Mio. €, wovon ca. 6,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich entfallen. Die durch die Erweiterung entstehende zusätzliche Umsatzleistung beläuft sich auf ca. 2,3 Mio. €, davon sind rd. 1,8 Mio. € dem Nahrungs- und Genussmittelsegment zuzuordnen. Für den Edeka Supermarkt ist von einer Gesamtumsatzleistung von rd. 8,4 Mio. € auszugehen, davon sind rd. 7,5 Mio. € dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zuzuordnen. Die durch die Erweiterung bedingte zusätzliche Umsatzleistung liegt bei rd. 1,8 Mio. €, davon entfallen rd. 1,6 Mio. € an das Lebensmittelsegment.
<p>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Einzugsgebiet sind Umsatzumverteilungseffekte bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 0,8 Mio. € bzw. 6 – 7 % und außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von rd. 2,6 Mio. € zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen werden innerhalb des Nahversorgungszentrum Schapker Platz (Rewe, Lidl) mit 0,8 Mio. € bzw. 7 % erreicht. Das Nahversorgungszentrum Hennen (v. a.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	<p>Rewe) wird mit 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. 4 – 5 % und das Nahversorgungszentrum Kalthof (v. a. Aldi) mit 0,3 Mio. € bzw. 5 – 6 % tangiert. Aufgrund der Höhe der Umverteilungsquoten und der Leistungsfähigkeit der genannten Anbieter ist davon auszugehen, dass diese mögliche Umsatzverluste kompensieren können. Sonstige Märkte in Iserlohn und in Menden werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Insgesamt sind daher negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch außerhalb des Einzugsgebietes auszuschließen.</p>
Bewertung hinsichtlich der Landes- und Regionalplanung	<ul style="list-style-type: none">▪ Die relevanten Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden erfüllt.

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Funktion	14
Karte 2: Mikrostandort Sümmern	17
Karte 3: Einzugsgebiet, wesentliche Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	12
Tabelle 2: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebietes (inkl. Kalthof/Umland)	21
Tabelle 3: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des Einzugsgebietes (in Iserlohn)	22
Tabelle 4: Untersuchungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des Einzugsgebietes (in Menden)	22
Tabelle 5: Marktanteile und Umsätze des Aldi-Marktes	23
Tabelle 6: Marktanteile und Umsätze des Edeka-Marktes	24