

Stadt + Handel · Hörder Hafenstr. 11 · 44263 Dortmund

Netto Marken-Discount AG & Co.KG  
Oberster Kamp 16  
59069 Hamm

**Stadt+Handel  
Beckmann und Föhler  
Stadtplaner PartGmbB**  
Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
info@stadt-handel.de  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Partner**  
Ralf M. Beckmann  
und Marc Föhler,  
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

## STANDORTE

**Standort Dortmund**  
Hörder Hafestraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

**Standort Hamburg**  
Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

**Standort Karlsruhe**  
Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

**Standort Leipzig**  
Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

## Erweiterung Netto Lünen / Münsterstr. | hier: Stellungnahme gem. LEP NRW 2019 Ziel 6.5-3

Dortmund, den 20. April 2020

---

### FRAGESTELLUNG

Zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lünen ist im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 (1) LPlG NRW die Stellungnahme des Regionalverband Ruhr (RVR) eingegangen.

Im Rahmen des damit einhergehenden „Bauleitverfahren Netto“ weißt der RVR darauf hin, dass die Vereinbarkeit der projektierten Erweiterung des Netto-Marktes an der Münsterstraße um 214 m<sup>2</sup> GVKF von aktuell 688 m<sup>2</sup> GVKF auf 956 m<sup>2</sup> GVKF (je zzgl. Bäcker<sup>1</sup>) mit dem Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3 des LEP NRW 2019) „in geeigneter Weise darzulegen ist“.

Im Zuge dessen soll in den nachfolgenden Ausführungen dargelegt werden, dass durch die projektierte Erweiterung des Netto-Marktes keine negativen städtebaulichen bzw. „wesentlichen“ Auswirkungen im Sinne des LEP NRW zu erwarten sind.

---

### METHODIK

Im Folgenden wird die, der Angebots- und Nachfrageanalyse zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

#### Angebotsanalyse

Stadt + Handel hat die Daten im Untersuchungsraum im April 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Stadt Lünen sowie auf von der GfK 2019 veröffentlichten Einwohnerzahlen auf Straßenabschnitt-Ebene.

---

## **UNTERSUCHUNGSRaum, ANGEbOTS- UND NACHFRAGEANALYSE**

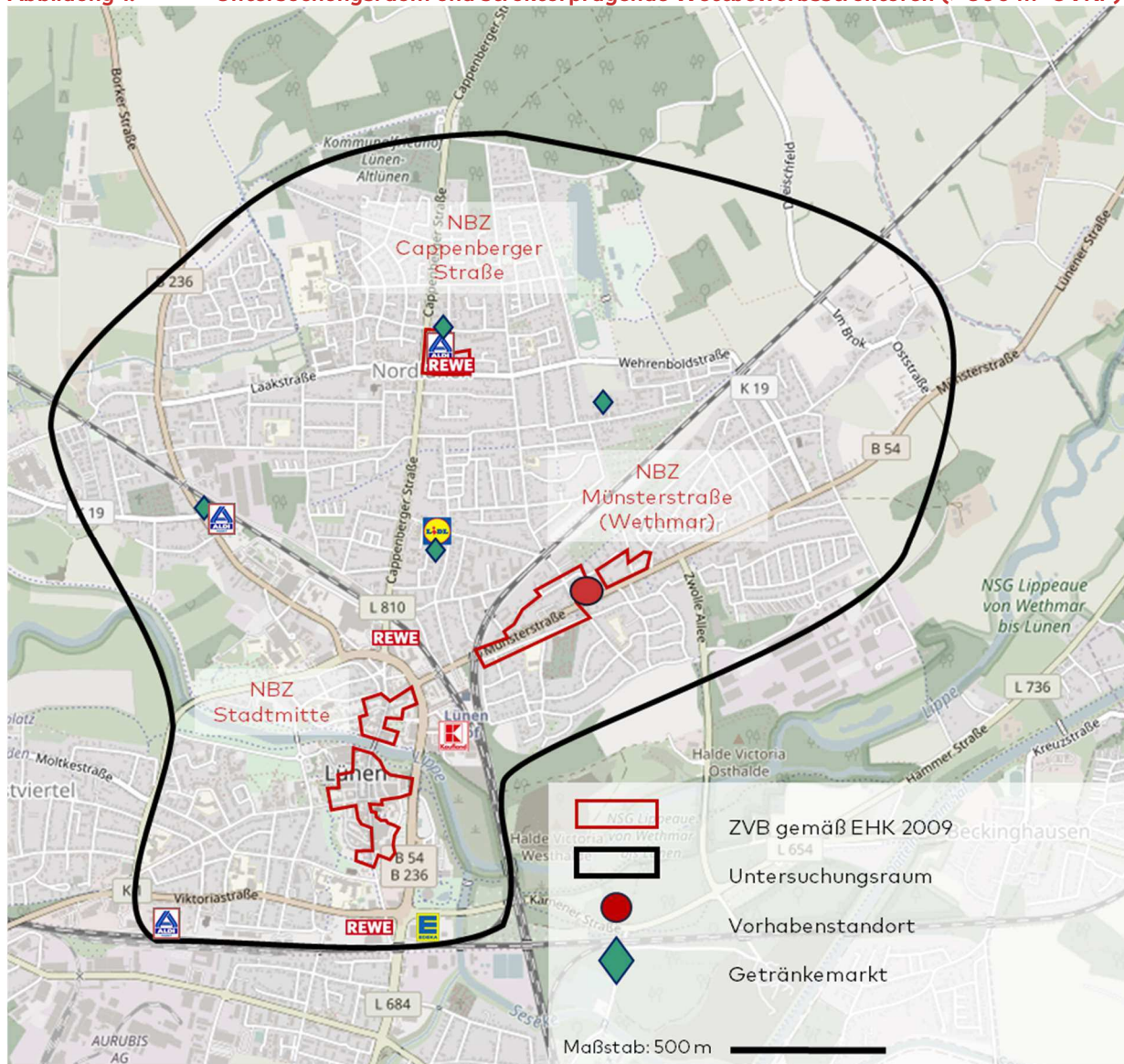
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes und somit auch des weiter gefassten Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen berücksichtigt. Zudem erfahren beide Räume eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insb. auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Abbildung 1: Untersuchungsraum und strukturprägende Wettbewerbsstrukturen (> 300 m<sup>2</sup> GVKF)



Quelle: Eigene Darstellung; Eigene Bestandserhebung 04/2020; ZVB-Abgrenzungen: Masterplan Einzelhandel Lünen 2009; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst insbesondere die Innenstadt sowie die nördlich gelegenen Siedlungsgebiete der Stadt Lünen. In diesem Gebiet sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt 13 strukturprägende Wettbewerber (> 300 m<sup>2</sup> GVKF), davon vier Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte, zwei Verbrauchermärkte und vier Getränkemärkte verortet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

**Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Lünen	ZVB NBZ Stadtmitte*	*	*
	ZVB NBZ Cappenberger Straße	2.500	10,2
	ZVB NBZ Münsterstraße**	600	2,5
	sonstige Lagen	12.300	56,3
<b>Gesamt***</b>		<b>15.400</b>	<b>69,0</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2019), Hahn Gruppe (2019); Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine strukturprägenden Angebotsstrukturen (> 300m<sup>2</sup> VKF) vorhanden; \*\* inkl. Bestandmarkt Netto; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel konzentriert sich insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Über 80 % des erfassten sortimentspezifischen Angebots im abgegrenzten Untersuchungsraum wird außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in sonstigen Lagen offeriert. Dies ist maßgeblich auf die beiden Verbrauchermärkte zurückzuführen.

## UMSATZPROGNOSE UND ABSCHÄTZUNG DER VORHABENBEDINGTEN AUSWIRKUNGEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind unter anderem folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber Netto beträgt (gem. Hahn Retail Estate Report 2019/20) rd. 4.250 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 792 m<sup>2</sup>;
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 95; vgl. IfH 2019);
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich<sup>3</sup> einzustufen (rd. 0,56 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW), wengleich dieser Wert aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes etwas zu relativieren ist (im südlichen Randbereich befinden sich

<sup>3</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

beide Verbrauchermärkte mit einer weitreichenden Versorgungsbedeutung für die südlichen Siedlungsgebiete).

Unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Netto eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen. Nach der projektierten Erweiterung ist von einer in etwa gleichbleibenden Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF auszugehen. **Im Sinne eines Worst Case-Szenarios wird zudem als oberer Spannweitenwert die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Netto von rd. 4.250 Euro/m<sup>2</sup> VKF zugrunde gelegt.**

Für den im Netto-Markt integrierten Bäcker wird ein jährlicher Umsatz von je rd. 0,3 Mio. Euro p. a. angenommen.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben (Netto inkl. Bäcker) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 4,1 - 4,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,1 - 1,3 Mio. Euro). Rund 3,4 - 3,6 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Dies entspricht einem **vorhabenbedingten Mehrumsatz i. H. v. rd. 0,9 - 1,0 Mio. Euro.**

Stellt man diesen sortimentsspezifischen Mehrumsatz dem aktuellen Bestandumsatz im Untersuchungsraum (s. Tabelle 1) gegenüber lässt sich folgendes feststellen:

- Ein Mehrumsatz des Netto-Marktes i. H. v. rd. 0,9 - 1,0 Mio. Euro entspricht **etwa 1,2 - 1,5 %** des sortimentsspezifischen Gesamtumsatzes **im Untersuchungsraum.**
- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, wobei die näher gelegenen Standortbereiche stärker betroffen sind.
- Die Umsatzumverteilungen zu Lasten des Innenstadtzentrums sind aufgrund der nicht vorhandenen direkten Wettbewerbsstrukturen nicht nachweisbar.
- Der **ZVB NBZ Cappenberger Straße** (ALDI Nord, REWE, Getränkemarkt) umfasst knapp 15 % der Bestandumsätze im Untersuchungsraum. Wenn in einer absoluten Worst Case-Annahme davon ausgegangen würde, dass bis zu 30 % der Umsatzumverteilungen auf den ZVB entfallen würden, ergäbe sich eine Umsatzumverteilung von max. 3 %. Dieser Wert wird in einer realitätsnahen Annahme angesichts einiger näher gelegener, zum Teil systemgleicher Wettbewerber (insb. LIDL, REWE und Kaufland) geringer ausfallen.

- Somit zeigt sich, dass selbst in diesem absoluten Worst Case-Szenario **keine vorhabenbedingten Marktschließungen oder -umstrukturierungen im ZVB NBZ Cappenberger Straße** zu erwarten sind.
- Auch für die **weiteren nahversorgungsstrukturell bedeutsamen Lebensmittelmärkte** im Untersuchungsraum sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Auswirkungen nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der in Rede stehende Netto-Markt aktuell die geringste Verkaufsfläche aller vergleichbaren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum aufweist.

---

## FAZIT

**Aus der projektierten Erweiterung des Netto-Marktes an der Münsterstraße von aktuell 688 m<sup>2</sup> GVKF auf 956 m<sup>2</sup> GVKF (+ 214 m<sup>2</sup> GVKF; jeweils zzgl. Bäcker) resultieren keine städtebaulich negativen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die verbrauchernahe Versorgung in Lünen. Das Vorhaben steht somit dem Beeinträchtigungsverbot des LEP NRW 2019 (Ziel 6.5-3) nachweislich nicht entgegen.**