

Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung

**für eine geplante Lebensmittelmarkt-Ansiedlung im zentralen
Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach**

Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO

im Auftrag der Hansestadt Medebach

Eva Bauch
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Mai 2024
aktualisiert: April 2025

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	3
2	Methodische Vorgehensweise.....	5
3	Beschreibung und Einordnung des Vorhabens.....	9
3.1	Lage des Vorhabenstandortes	9
3.2	Eckdaten des Vorhabens	10
5	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	17
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	17
5.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	19
5.3	Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	19
6	Auswirkungen des Vorhabens	24
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens.....	25
6.2	Prognostizierte Umsatzumverteilungen	26
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	28
7	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	30
8	Verzeichnisse	32

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach bestehen Überlegungen, am Prozessionsweg auf dem ehemaligen Gelände der Firma Falke einen Lebensmittelmarkt mit 1.700 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei mit maximal 100 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Es ist zwar davon auszugehen, dass es sich bei der Ansiedlung um einen Edeka-Markt handeln wird, verschiedenste Parameter lassen darauf schließen u. a. die Größe des potenziellen Marktes, die für einen Vollsortimenter spricht, und ein Markt der Fa. Rewe ist bereits mit einer im Hinblick auf heutige Anforderungen an moderne Märkte, ausreichender Verkaufsflächengröße im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt vertreten, jedoch verlangt ein Angebotsbebauungsplan eine betreiberunabhängige Untersuchung. Insofern erfolgt in der vorliegenden Untersuchung eine betreiberneutrale Betrachtung und Bewertung des Vorhabens. Zudem plant(e) der Anbieter Aldi in Medebach eine Erweiterung um ca. 200 m² Verkaufsfläche (ist mittlerweile umgesetzt) und am Standort des Edeka-Marktes in der Bachstraße wird derzeit nicht die vollständige, bauplanungsrechtlich zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² (für einen Lebensmittelmarkt) ausgeschöpft, so dass diese beiden Bausteine in einer summarischen Betrachtung der Auswirkungen Berücksichtigung in der vorliegenden Untersuchung finden.

Gemäß LEP NRW sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (zu diesen zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) grundsätzlich in bestehende oder auch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu lenken (bzw. dort zu entwickeln). Ausnahmsweise dürfen Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, insbesondere dann, wenn sie der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Der Standort befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach (2022)¹ im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse ist die **städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens** zu untersuchen, in diesem Sinne dürfen von dem Vorhaben **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum ausgehen. Darüber hinaus ist eine Prüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2020 (Kapitel 6.5) und mit den Regelungen des Einzelhandelskonzepts vorzunehmen.

Methodisch stützt sich die Wirkungsanalyse auf eine Gravitationsrechnung zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum des Gesamtvorhabens und eine anschließende städtebauliche Bewertung.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen

¹ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, 2022 (Junker+Krusse)

im oder auf die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen 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 (v. a. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen und gegenüber den wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)
- Ist eine Kompatibilität des Ansiedlungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW (2020) und dem bestehenden Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach (2022) gegeben?

2 Methodische Vorgehensweise

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus einer **primärstatistischen Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes** im abgegrenzten Untersuchungsraum im Juni 2021. Im Rahmen dieser Erhebungen erfolgte eine flächendeckende Begehung des gesamten Gebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller untersuchungsrelevanter Geschäfte, die die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ab 400 m² Verkaufsfläche außerhalb. Für die Hansestadt Medebach liegen flächendeckende Daten vor. In Lichtenfels wurde abweichend von der Erhebungsmethode der dort ansässige kleine Lebensmittelmarkt Edeka berücksichtigt. Im März 2024 wurden die erhobenen Daten aktualisiert.

Der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst somit alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Für diese Anbieter liegen somit differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach ihrer städtebaulichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, 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 den im Untersuchungsraum liegenden Kommunen (IFH Retail Consultants, Köln 2024) abgeleitet und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet unter qualitativen Aspekten notwendig. Mit den bestehenden Einzelhandelskonzepten für die

- Hansestadt Medebach (Junker+Kruse, 2022),
- Kreis- und Hansestadt Korbach (Markt und Standort Beratungsgesellschaft: Einzelhandelskonzept der Kreis- und Hansestadt Korbach, 2015),
- Gemeinde Willingen (Upland) (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA): Einzelhandelskonzept für die Leaderregion Naturpark Diemelsee hier: Teilbereich Willingen (Upland), 2010)
- sowie die Städte Winterberg und Hallenberg (beide Junker und Kruse: Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, 2013)

liegen Leitlinien zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte sowie Abgrenzungen und Definitionen der möglicherweise betroffenen Zentren im Untersuchungsraum enthalten. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf dessen Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen 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**² 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.

² 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.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- das vorhandene untersuchungsrelevante **Verkaufsflächenangebot** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern/Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro /m²) 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,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

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 Umsatzumverteilung³ 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“.⁴

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.

³ 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.

⁴ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

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 ist⁵ 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.⁶

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.**⁷

⁵ vgl. Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁶ 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

⁷ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

3.1 Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort („Falke-Brache“) liegt am **Prozessionsweg im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** der derzeit rund 8.000 Einwohner zählenden Hansestadt Medebach. Hier soll sich ein Lebensmittelmarkt mit 1.700 m² Verkaufsfläche zuzüglich einer Bäckerei mit maximal 100 m² Verkaufsfläche. Das ca. 1 ha große Areal der Falke-Brache befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum. Die Oberstraße und auch das übrige innerstädtische Angebot sind fußläufig in kurzer Distanz erreichbar.

Oberstes Ziel für den zentralen Versorgungsbereich ist die Sicherung und **langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion** durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbe- reich.

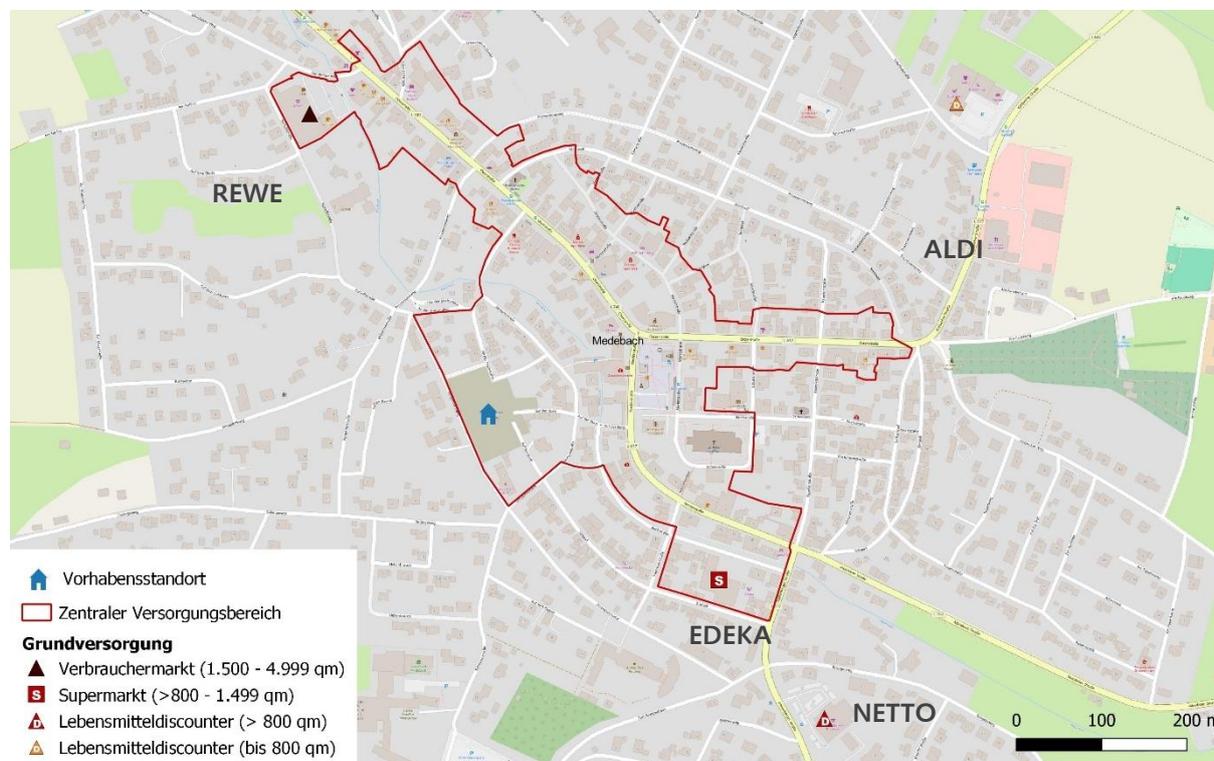
Das Vorhaben in Medebach stellt sich demnach zunächst, losgelöst von der Betrachtung der ab- satzwirtschaftlichen Auswirkungen, **kompatibel zu den Zielen und Ansiedlungsregeln aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept für die Hansestadt dar**. Der Vorhabenstandort be- findet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum) Mede- bach, der konzeptionell und unter versorgungsstrukturellen, städtebaulichen Gesichtspunkten geeignete und auch wünschenswerte Standort für die Ansiedlung und/oder Erweiterung von Be- trieben mit insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten. Für den be- treffenden zentralen Versorgungsbereich wird die Empfehlung ausgesprochen, diesen in seiner Funktion zu erhalten und zu stärken ist. **Diesem Ziel dient das zu untersuchende Vorhaben**. Es **stützt** demnach die im Einzelhandelskonzept formulierte **Zielstellung im Hinblick auf den Ausbau und die Stärkung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs** Medebach.

Der Aldi-Markt in Medebach hat jüngst eine geringe Erweiterung seiner Verkaufsfläche umge- setzt. Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort mit bedeutender stadtweiter Versor- gungsfunktion und Nahversorgungsfunktion: Der Standort in siedlungsräumlicher Randlage ist eindeutig funktional Wohngebieten zugeordnet, wenn auch nicht gänzlich davon umschlossen. Neben **einer Nahversorgungsrelevanz insbesondere für die sich im Nordwesten anschlie- ßenden Wohnbereiche erfüllt der Standort eine wichtige gesamtstädtische Versorgungs- funktion**. Er liegt innerhalb des im Regionalplans zeichnerisch festgelegten Allgemeinen Sied- lungsbereich (ASB). Er verfügt mit der Haltestelle Korbacher Straße über einen ÖPNV-Halte- punkt in unmittelbarer Nähe.

Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur Medebachs mit einer **Konzentration des Einzel- handels auf die kompakte Kernstadt** sowie der **ergänzenden Funktion zum Vollsortiment** in der Innenstadt kann auch dem Aldi-Standort, der sich seit 2016 am Standort Vopeliusstraße be- findet und bereits seit Jahrzehnten in Medebach, eine herausragende gesamtstädtische

Versorgungsbedeutung und eine Bedeutung als Nahversorgungsstandort für nordwestlich anschließende Siedlungsbereichs zugeschrieben werden. **Die jüngst erfolgte Erweiterung um ca. 200 m² Verkaufsfläche** stellt sich demnach **ebenfalls kompatibel mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts** dar.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

3.2 Eckdaten des Vorhabens

Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Kernsortiment eines Lebensmittelmarktes besteht aus Waren, die der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche liegt bei Lebensmittelvollsortimentern – und es ist davon auszugehen, dass sich ein Vollsortimenter ansiedeln wird (vgl. vorangestellte Überlegungen in Kapitel 1 und nachfolgende Ausführungen auf Seite 12) – regelmäßig bei rund 86 %. Zum übrigen Warenangebot zählen das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren (rund 7 %) sowie ergänzende zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente (insgesamt rund 7 %), u.a. die Sortimente zoologische Artikel und Papier/Bürobedarf/Schreibwaren oder Zeitungen/Zeitschriften.

Basierend auf diesen Überlegungen zur sortimentspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung der Betriebe ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von maximal rund 1.700 m² eine Verkaufsfläche von rund 1.470 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rund 120 m² im Sortiment Drogeriewaren (siehe dazu Tabelle 1).

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens im Vergleich zum Bestand

Vorhaben	Warengruppe/Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)
Lebensmittelmarkt (1.700 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	1.470
	Drogeriewaren	120
	Restfläche*	110
Bäckerei (max. 100 m ²)	Backwaren/Konditoreiwaren	100

* = weitere Sortimente; Quelle: eigene Zusammenstellung

Die gängige Rechtsprechung⁸ 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, realitätsnaher Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgende Berechnung und Bewertung die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der Betreiber eingestellt werden müssen.

Die sortimentspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben maximal erzielbaren untersuchungsrelevanten Umsatzes dar. Zur Berechnung dieses Umsatzes wird in der Regel auf durchschnittliche, warengruppenspezifische und / oder betreiber-spezifische Flächenproduktivitäten zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren⁹.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotsausstattung (Grundstruktur aus vier großen Märkten) in der Hansestadt im Hinblick auf das Vorhaben¹⁰ und der damit verbundenen ausgeprägten Wettbewerbssituation auf der einen Seite und einem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau¹¹ in Medebach auf der anderen Seite, ergeben sich im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes folgende Umsatzerwartungen bei entsprechenden Annahmen für das Vorhaben:

Ausgehend von der wettbewerblichen Ist-Situation in Medebach und dem näheren Umfeld konnte somit in Verbindung mit den nachfragespezifischen Rahmenbedingungen (Einwoh-

⁸ 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.

⁹ vgl. z.B. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany

¹⁰ Die Hansestadt verfügt derzeit mit zwei Lebensmitteldiscountern außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Aldi und Netto) und zwei Vollsortimentern im zentralen Versorgungsbereich (Rewe Heiderich und Edeka Schüngel) über eine stabile Grundstruktur in der Lebensmittelversorgung. Der Edeka im zentralen Versorgungsbereich ist jedoch im Hinblick auf seine Zukunftsfähigkeit am Standort fraglich einzuordnen (geringe Verkaufsflächen-größe, wenige Stellplätze).

¹¹ Kaufkraftniveau in der Hansestadt Medebach: 94,69 (rund 5 % unter dem Bundesdurchschnitt) Quelle: IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024; vgl. auch Kapitel 5.2

nende, lokales einzelhandelspezifisches sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial) im Vorfeld sachgerecht ausgeschlossen werden, dass die bisher nicht in Medebach vertretenen Lebensmittelanbieter der Fa. Lidl (ist aber u.a. in den Nachbarstädten Winterberg, Korbach und Willingen vertreten, wodurch sich ein zu geringes Marktpotenzial alleine durch Medebach ergibt) oder auch Kaufland (ist in Korbach vertreten) als mögliche Nutzer (und damit auch deren Flächenproduktivitäten) als Berechnungsgrößen heranzuziehen sind. Für die Fa. Kaufland kommt hinzu, dass deren Marktzutrittsgrößen (Mindest-Gesamtverkaufsfläche eines Marktes) nach wie vor bei rd. 2.500 qm – in Städten mit mind. 10.000 Einwohnern - liegt (Quelle: <https://unternehmen.kaufland.de/immobilien/kaufland-als-partner/expansion-vermietung.html>; abgerufen am 14.01.2025) und somit deutlich oberhalb der möglichen Verkaufsfläche, die hier realisiert werden soll. Da die Fa. Aldi an ihrem bestehenden Standort in Medebach jüngst eine Erweiterung realisiert hat, kommt sie als möglicher Nutzer für die Falke-Brache auch nicht in Betracht.

Die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der „übrigen“ Betreiber, für die eine derartige Verkaufsflächengröße in Frage kommen, bewegen sich in einem Rahmen zwischen rd. 4.500 und rd. 5.500 Euro je qm Verkaufsfläche (Quelle: Hahn Gruppe, Real Estate Report 2024/25) so dass die angenommene Flächenproduktivität von 5.200 Euro im oberen Rahmen dieser Spannweite liegt. Hinzu kommen die Faktoren lokales einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial (rd. 5% unter dem Bundesniveau) und intensive lokale Wettbewerbssituation (als begrenzende, negative Faktoren) sowie das touristische Potenzial (als positiver Faktor), so dass die angenommene Flächenproduktivität in Höhe von 5.200 Euro/m² als realitätsnaher worst-case plausibel ist.

Für das Vorhaben ergibt sich demnach ein prognostizierter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **rund 8,7 Mio. Euro** und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (Drogeriewaren) **rund 0,6 Mio. Euro**. Ein Umsatz von weiteren ca. **0,6 Mio. Euro** entfällt auf die verschiedenen Randsortimente des Betriebs, die jedoch sowohl in Bezug, auf die zu realisierende Verkaufsfläche als auch auf den zu erwartenden Umsatz bei der Berechnung von Auswirkungen im Untersuchungsraum nicht ins Gewicht fallen.

Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente (inkl. Drogeriewaren) dem Hauptsortiment deutlich unter. Aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der vergleichsweise geringen umverteilungsrelevanten Umsätze (> 0,2 Mio. Euro) 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**.

Tabelle 2: Vorhabenumsatz Lebensmittelmarkt und Bäckerei (Falke-Brache)

Vorhaben	Warengruppe/Sortiment	Verkaufs- fläche (in m ²)	Flächen-pro- duktivität (in Euro/m ²)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
			Worst Case	Worst Case
Lebensmittel- markt (1.700 m ²)	Nahrungs- und Genussmit- tel (inkl. Getränke)	1.470	5.200	7,7
	Drogeriewaren	120	5.200	0,6
	Restfläche	110	5.200	0,6
	gesamt	1.700		8,9
Bäckerei (max. 100 m ²)	Backwaren/Konditoreiwa- ren (NuG)	100	10.000	1,0

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte; gerundete Werte; NuG = Nahrungs- und Genussmittel; *Restflächen setzen sich aus den Bereichen Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Zeitungen / Zeitschriften zusammen.

Zudem wird für die Berechnung der Auswirkungen die jüngste bereits realisierte **Verkaufsflächen-erweiterung des Adi-Marktes um ca. 200 m²** sowie die derzeit bauplanungsrechtlich zulässige, jedoch durch den Betreiber (derzeit Edeka) noch nicht vollständig ausgeschöpfte Verkaufsfläche an der Bachstraße¹² berücksichtigt. **Hier ergibt sich derzeit ein Delta von ca. 150 m² Verkaufsfläche.** Diese zusätzlichen Verkaufsflächen und ihre Umsätze werden summarisch in die Gravitationsrechnung eingestellt.

¹² Bauplanungsrechtlich zulässig sind am Standort Bachstraße 1.200 m² Lebensmittel-Verkaufsfläche. Durch die am Standort vorhandenen Betriebe Edeka und Bäcker plus Getränkemarkt sind derzeit rund 1.050 m² als Verkaufsfläche genutzt.

Tabelle 3: Potenzieller Umsatzzuwachs am Standort des derzeitigen Edeka-Marktes in der Bachstraße

Betrieb	Waren-/ Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)	Umsatzumverteilungsrelevanter Umsatz (abzgl. Bestandumsatz am Standort: ca. 4,3 Mio. €)
			Worst Case	Worst Case	Worst Case
Lebensmittelmarkt¹³ (1.200 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	950	5.500*	5,2	1,0
	Drogeriewaren	110	5.500*	0,6	
	Restfläche**	140	5.500*	0,8	
	gesamt	1.200		6,6	

Quelle: eigene Berechnungen; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich;

* **betreiberunabhängiger durchschnittlicher Wert über alle Handelsketten und Betriebsformen** (Grundlage: Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 (Flächenproduktivitäten 2023))

** Restflächen setzen sich aus den Bereichen Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Heim- und Kleintierfutter, Zeitungen / Zeitschriften zusammen.

Tabelle 4: Umsatzzuwachs durch die Aldi-Erweiterung

Betrieb	Waren-/ Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²)	Prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)
			Worst Case	Worst Case
Lebensmitteldiscounter (Erweiterungsfläche 200 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	150	6.700	1,0
	Restfläche*	50	6.700	
	gesamt	200		

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten des Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 (Flächenproduktivität Aldi 2023); alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

* 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.

In **Summe** ergibt sich ein Umsatzzuwachs in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus allen drei Bausteinen von **rund 10,7 Mio. Euro**.

¹³ Maßgeblich ist für diesen Standort die bauplanungsrechtliche Situation: hier kann potenziell ein Lebensmittelmarkt – **betreiberunabhängig** – auf einer Fläche von 1.200 m² agieren

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**)¹⁴ 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 (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Bei dem geplanten Vorhaben im Baustein der **Lebensmittelmarktsiedlung auf der Falke-Brache** im zentralen Versorgungsbereich 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 Arnsberg¹⁵, der den Vorhabenstandort, als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, dementsprechend als Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt. Auch der Bereich des Aldi-Marktes ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. 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.*
- *[...]*

¹⁴ Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf

¹⁵ Quelle: Bezirksregierung Arnsberg (2012): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg

Grundsätzlich gilt, dass Standorte von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten – bei dem vorliegenden Vorhaben trifft dies zu – nur in zentralen Versorgungsbereichen liegen dürfen. Nachdem der Vorhabenstandort Bestandteil des im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Hansestadt Medebach¹⁶ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs 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/der Vorhaben (summarische Betrachtung der Auswirkungen der drei Bausteine vgl. Kapitel 3.2) 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 Nachweis der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots ist in den folgenden Kapiteln zu führen.

¹⁶ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Junker+Kruse, September 2022

5 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

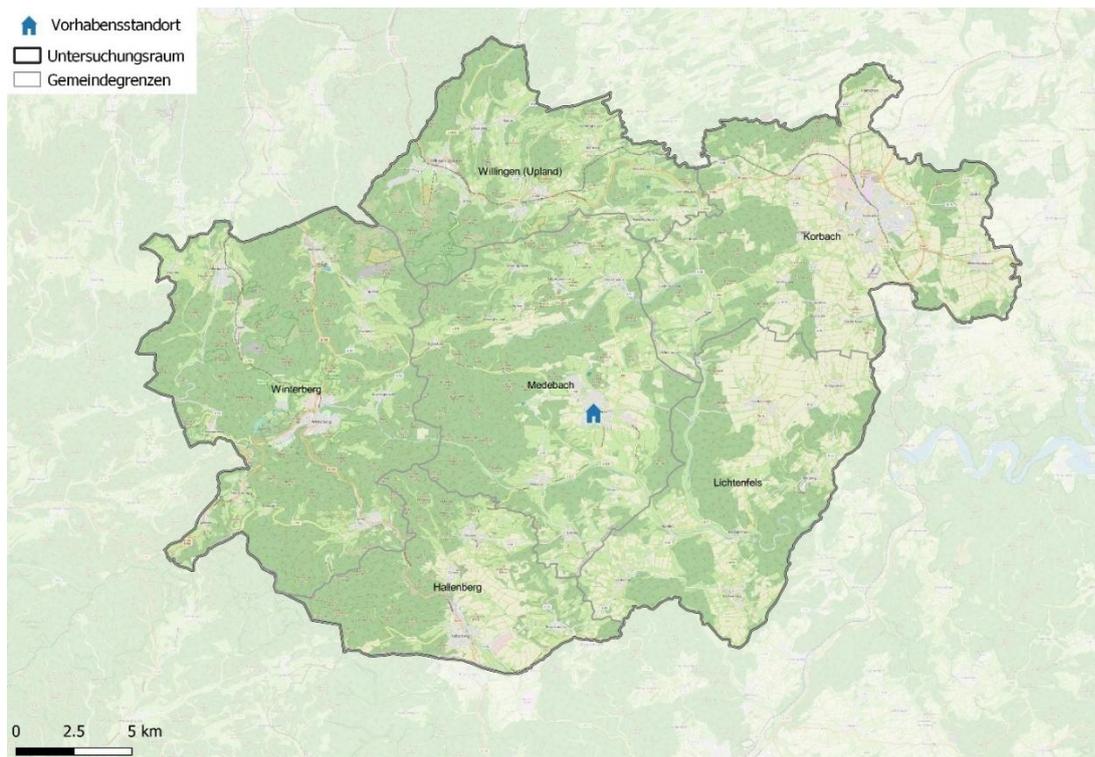
Nachfolgend werden die einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum dargestellt. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation.

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

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 Nachfrager. 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. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Kunden des Vorhabens aus den Siedlungsbereichen der Hansestadt Medebach und aus den unmittelbar angrenzenden Kommunen Hallenberg, Winterberg sowie die Hessischen Kommunen Willingen (Upland), Korbach und Lichtenfels, die mit ihren jeweiligen Angebots- bzw. Konkurrenzstandorten in ähnlichen Distanzen zum Medebacher Zentrum liegen, stammen wird. 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 der geplanten Ansiedlungsbausteine auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen; die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen, so dass Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraums nicht zu erwarten sind. Durch das **Tourismusaufkommen in der Hansestadt** (vgl. nachfolgendes Kapitel) ist darüber hinaus davon auszugehen, dass dem Vorhaben, wie auch den bestehenden Lebensmittelmärkten in Medebach, durchaus nennenswert Kaufkraft zufließt. Dieser **Streuumsatz** kann realistisch mit **ca. 10 %** angenommen werden.

5.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Im Untersuchungsraum (vgl. Karte 2) leben derzeit insgesamt rund **58.600 Einwohner**¹⁷. Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Medebach liegt bei einem Wert von **94,7**, das Kaufkraftniveau der umliegenden Kommunen befindet sich zwischen **94,8** in Hallenberg und **98,6** in Willingen. Damit liegen alle Gemeinden im Untersuchungsraum z. T. deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt (Indexwert = 100)¹⁸.

Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** beläuft sich demnach in Medebach auf **2.915 Euro**¹⁹. Die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum weisen eine Pro-Kopf-Kaufkraft zwischen 2.918 und 3.034 Euro auf²⁰.

Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die rund **58.600 Einwohner** im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **175,8 Mio. Euro**²¹ in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

Ein **zusätzliches Nachfragepotenzial** ergibt sich für die Hansestadt durch **Tages- und Übernachtungsgäste**. Für das **Jahr 2023** verzeichnet die *Touristik-Gesellschaft Medebach* rund **926.800 Übernachtungen** (insb. Übernachtungen in der Ferienanlage **Center Parcs** aber auch andernorts in Hotellereien und Pensionen oder Ferienwohnungen ab zehn Betten). Der **Hansestadt fließt demnach erheblich Kaufkraft durch den Tourismus zu**, aber nicht jede Branche profitiert in gleichem Maße. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere **der Lebensmittel Einzelhandel spürbare Kaufkraftzuflüsse durch den Tourismus verzeichnen kann**. Dieses **zusätzliche touristische Kaufkraftpotenzial** findet in Kapitel 6.1 Berücksichtigung bei den Überlegungen zu einem anzusetzenden umsatzumverteilungsrelevanten Anteils des Vorhabens.

5.3 Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum weist einen vielfältigen Betriebstypen-Mix auf. Im Untersuchungsraum existieren **26 strukturprägende Lebensmittelbetriebe** mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich um vier Verbrauchermärkte, neun Supermärkte und 13 Lebensmitteldiscounter.

¹⁷ Quelle Einwohner der Stadt Medebach: Stadt Medebach, 31.12.2022; Einwohner der weiteren Städte im Untersuchungsraum: IFH Retail Consultants, Köln, 2024

¹⁸ IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024

¹⁹ inkl. Lebensmittelhandwerk (Sortiment von Bäckereien und Metzgereien) und Getränke; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024

²⁰ ebenda

²¹ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen; Stand 31.12.2022 (Medebach) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024)

Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig **108 Einzelhandelsbetriebe** mit dem Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Bäckereien/Metzgereien, Getränkemärkte) und einer warengruppenspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt rund **32.700 m²** ²² (vgl. Tabelle 3). Daraus ergibt sich im Untersuchungsraum bei einer Einwohnerzahl von rund **59.600** eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,55 m² pro Einwohner**. Dieser Wert liegt oberhalb der bundesdurchschnittlichen Spanne von 0,45 - 0,50 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und weist auf eine quantitativ gute bis überdurchschnittliche Angebotsausstattung hin. Der auf dieser Fläche generierte **warengruppenspezifische Umsatz** beträgt rund **177 Mio. Euro**.

Tabelle 5: Untersuchungsrelevanter Einzelhandelsbestand (strukturprägender Anbieter > 400 m² Verkaufsfläche) nach Lagen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Lage/Lagedetail	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	
	Anzahl strukturprägender Anbieter	Verkaufsfläche in m ²
Medebach		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2	2.500
Integrierte Streulagen	1	900
Nicht integrierte Streulagen	1	800
Korbach		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2	4.400
Sonderstandort Briloner Landstraße	1	3.200
Integrierte Streulage	3	2.900
Nicht integrierte Streulage	4	3.800
Hallenberg		
Zentraler Versorgungsbereich Hallenberg	1	1.800
Nicht integrierte Streulage	1	800
Winterberg		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2	3.800
Ortsteilzentrum Niedersfeld	-	100
Ortsteilzentrum Siedlinghausen	-	50
Ortsteilzentrum Züschen	1	400
Integrierte Streulage	2	1.900
Nicht integrierte Streulage	2	1.600
Willingen (Upland)		

²² Siehe Erhebungssystematik

Lage/Lagedetail	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	
	Anzahl strukturprägender Anbieter	Verkaufsfläche in m ²
Zentraler Versorgungsbereich Willingen (Upland)	-	200
Nahversorgungszentrum Briloner Straße	2	1.800
Integrierte Streulage	1	1.900
Gesamt	26	32.850

Quelle: Einzelhandelserhebung/-aktualisierung Junker+Kruse, April 2024; Berechnungen Junker+Kruse, gerundete Werte; int = städtebaulich integrierte Lage, niL = städtebaulich nicht integrierte Lage

Durch die Gegenüberstellung des errechneten warengruppenspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der entsprechenden Kaufkraft im Untersuchungsraum lässt sich die Zentralität²³ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Diese beläuft sich für die Hansestadt Medebach in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf **0,91**²⁴. Der Wert weist darauf hin, **dass derzeit (rein rechnerisch) Kaufkraft aus Medebachs abfließt bzw., dass nachfrageseitiger Entwicklungsspielraum in dieser Warengruppe vorhanden ist.** Vor dem Hintergrund des **Kaufkraftpotenzials, das durch den Tourismus** nach Medebach fließt, gewinnt die Aussage über einen **vorhandenen nachfrageseitigen Spielraum für die Erweiterung und/oder Ansiedlung von zusätzlicher Lebensmittelverkaufsfläche** in Medebach an Gewicht.

Im **Untersuchungsraum herrscht ein ausgewogenes Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft;** die Zentralität liegt bei **knapp über 1.**

Die Wettbewerbsstandorte verteilen sich im Untersuchungsraum auf **neun zentrale Versorgungsbereiche** (davon fünf Hauptzentren bzw. Innenstädte, ein Nahversorgungszentrum in Willingen (Upland) an der Briloner Straße und drei kleine Ortsteilzentren in Winterberg). Zusätzlich befinden sich diverse Anbieter in **Streu- bzw. Einzellagen sowohl in städtebaulich integrierter wie nicht integrierter Lage im gesamten Untersuchungsgebiet.**

Dabei zeichnen sich viele Hauptzentren der betreffenden Kommunen durch stabile Bausteine im Lebensmittelbereich aus und weisen mehrere Anbieter auf (insb. in Korbach und Winterberg). In **Willingen (Upland)** ergänzt das Angebot im nahegelegenen Nahversorgungszentrum an der Briloner Straße das im Wesentlichen durch die Nutzungen Gastronomie und Hotellerie/Gastgewerbe geprägte Hauptzentrum (Innenstadt). Hier besteht eine Kombination aus Vollsortimenter

²³ 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 Warengruppen 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 zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

²⁴ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen; Stand 31.12.2022 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024); Einem **Umsatz** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund **21,5 Mio. Euro** steht ein warengruppenspezifisches **Kaufkraftpotenzial** der Medebacher Einwohner von rund **23,6 Mio. Euro** gegenüber.

und Lebensmitteldiscounter, die den Standort zukunftsfähig im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion gestalten.

In **Hallenberg** übernimmt ein großflächiger Rewe-Markt im zentralen Versorgungsbereich die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner. Ein weiterer großflächiger Markt (Netto) ist in städtebaulich nicht intergerierter Lage ansässig.

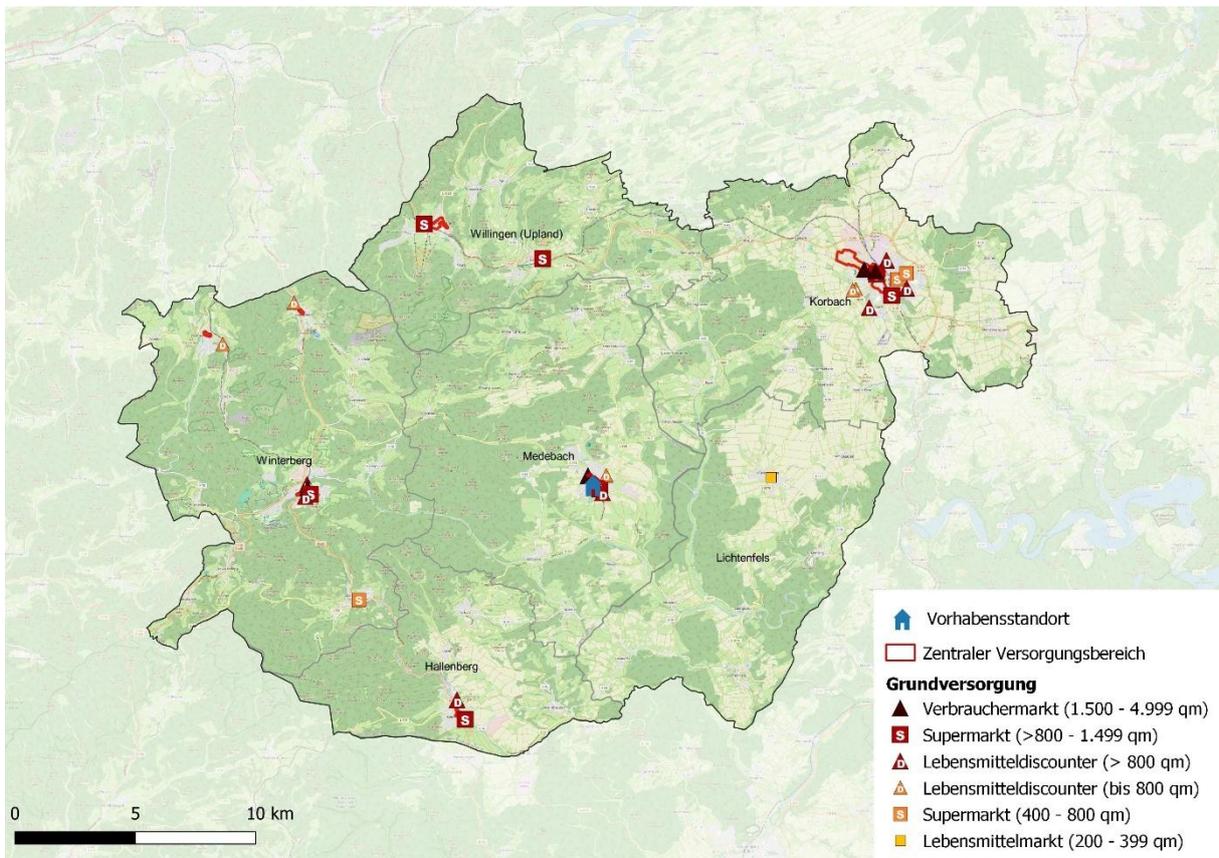
In **Lichtenfels** besteht mit dem kleinen Lebensmittelmarkt Edeka in städtebaulich integrierter Lage der einzige Anbieter der Branche.

Die **Ansiedlungs- bzw. Vorhabenkommune Medebach** weist im Lebensmittelbereich eine Grundstruktur aus vier Anbietern auf (zwei Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich und ein ergänzendes Angebot zweier Lebensmitteldiscounter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs). Mit Blick auf eine möglichst wohnungsnah, fußläufig erreichbare Versorgung ist **eine ausgewogene räumliche Verteilung des Angebots mit einem quantitativ hohen Anteil an Verkaufsfläche in zentralen Lagen zu erkennen**. Zwei der Lebensmittelmärkte entsprechen dabei jedoch nicht mehr modernen Standards hinsichtlich ihrer Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation (Edeka in der Bachstraße und Aldi, der unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit agiert). Aldi hat jüngst eine geringe Erweiterung seiner Verkaufsfläche umgesetzt und auch der bestehende Edeka in der Bachstraße plant eine Neuausrichtung am Standort.

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine **aus quantitativer Sicht gute, jedoch unter qualitativen Gesichtspunkten verbesserungswürdige Versorgungssituation**.

Darüber hinaus befindet sich im Untersuchungsraum am Sonderstandort Briloner Landstraße in Korbach ein Verbrauchermarkt. In Streulagen (städtebaulich integriert und nicht integriert vgl. Karte 3) sind weitere 10 Lebensmitteldiscounter und vier -vollsortimenter vorhanden. Mehr als die Hälfte dieser Anbieter weist dabei Verkaufsflächen von mehr als 800 m² auf und präsentiert sich demnach großflächig und zukunftsfähig.

Karte 3: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

6 Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind im Sinne der Rechtsprechung erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²⁵, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**²⁶.

Ein 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.²⁷

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Struktur des zentralen

²⁵ Vgl. Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²⁶ 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, 1725

²⁷ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

- Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens/der Vorhaben (vgl. Kapitel 3.2) wird durch ein realitätsnahes städtebauliches Worst-Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zweck werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 6, Annahmen zur Höhe des gegenüber den Untersuchungsstandorten im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Den Berechnungen werden die in Kapitel 3.2 dargestellten, maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) der Vorhaben zugrunde gelegt. Entsprechend der Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der prognostizierte, sortimentspezifische Umsatz des Vorhabens in den drei behandelten Bausteinen wird im Rahmen der Modellrechnung zum Ansatz gebracht.
- Es ist davon auszugehen, dass bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs eine hohe Distanzempfindlichkeit vorliegt. Daher wird im Sinne einer erforderlichen **Worst Case-Betrachtung** die Annahme getroffen, dass **90 % des Umsatzes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird**.
- Die vorliegende Berechnung geht demnach von einem Anteil von **10 %** aus, der sich für das Vorhaben aufgrund **des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials durch Gäste der Stadt** (Übernachtungsgäste und Tagestouristen) im Untersuchungsraum als umsatzumverteilungsneutral darstellt. Dieser Wert wird aus Gutachtersicht für das Vorhaben als realistisch und plausibel erachtet und ist vor dem Hintergrund der Größe des Untersuchungsraums sachgerecht im Hinblick auf die rechtlich geforderte Worst Case Betrachtung.

Einen Überblick über das gesamte umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens gibt Tabelle 3:

Tabelle 6: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes

Warengruppe/Sortiment	Vorhabenumsatz (in Mio. Euro) Worst Case	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro) Worst Case (90 %)
Nahrungs- und Genussmittel	10,7	9,6

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte; gerundete Werte

Den vorangestellten Annahmen folgend, wird das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei rund **9,6 Mio. Euro** liegen.

Von einer Umsatzumverteilung der „Restflächen“ (vgl. Kapitel 3.2) wird abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und dem noch geringer anzusetzenden umverteilungsrelevanten Umsatz nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen

Auswirkungen in negative städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.

6.2 Prognostizierte Umsatzumverteilungen

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens wird durch ein städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zweck werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 5 sowie Kapitel 6.1 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf der Falke-Brache in Verbindung mit der Aldi-Erweiterung und der (potenziell möglichen) Aktivierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche in der Bachstraße bereits bestehenden Standorten/Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen.

Aus den in Kapitel 6.1 vorangestellten Überlegungen ergibt sich das folgende umverteilungsrelevante Umsatzvolumen:

Tabelle 7: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Angebotsstandort	Prozentuale Umverteilung	Monetäre Umverteilung in Mio. Euro
Medebach		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	11 %	1,3
Integrierte Streulagen	8 %	0,4
Nicht integrierte Streulagen	8 %	0,4
Korbach		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2 %	0,4
Sonderstandort Briloner Landstraße	4 %	0,6
Integrierte Streulage	3 %	0,4
Nicht integrierte Streulage	4 %	1,0
Hallenberg		
Zentraler Versorgungsbereich Hallenberg	7 %	0,4
Nicht integrierte Streulage	9 %	0,3
Winterberg		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	7 %	1,4
Ortsteilzentrum Niedersfeld	-	*
Ortsteilzentrum Siedlinghausen	-	*
Ortsteilzentrum Züschen	6 %	0,1

Integrierte Streulage	5 %	0,8
Nicht integrierte Streulage	5 %	0,3
Willingen (Upland)		
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	-	*
Nahversorgungszentrum Briloner Straße	7 %	0,8
Integrierte Streulage	7 %	0,4
Lichtenfels		
Integrierte Streulage	-	*

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte; gerundete Werte; * unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. Euro

Ergebnisse der Gravitationsrechnung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 7 zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, die sich bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit der geplanten Verkaufsfläche von **1.700 m² und der weiteren in die Berechnung eingestellten Verkaufsflächen** (Bäckerei auf der Falke-Brache sowie Aldi-Erweiterung und Ausschöpfung der bauplanungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche am Standort des bestehenden Edeka in der Bachstraße) ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case.

- Im Hinblick auf den **zentralen Versorgungsbereich in Medebach** zeigt die Berechnungen für den **Worst Case** monetäre Umsatzumverteilungen, die sich bei max. **1,3 Mio. Euro** bzw. rund **11 %** bewegen. Die Umsatzumverteilungen der Medebacher Streulagen (städtebaulich integriert und nicht integriert) betragen im Worst Case maximal rund **0,4 Mio. Euro** bzw. **8 %**.
- In der **Hansestadt Korbach** werden sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auf maximal **2 %** belaufen (rund **0,4 Mio. Euro**). Die übrigen Lagen im Stadtgebiet sind mit **3-4 % Umsatzumverteilung** betroffen.
- In **Hallenberg** beläuft sich die prozentuale Umsatzumverteilung auf **7 %**, was ca. **0,4 Mio. Euro** entspricht. Gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Streulagen ergeben sich prozentuale Einbußen von bis zu **9 %** (ca. 0,3 Mio. Euro).
- Der zentrale Versorgungsbereich in **Winterberg** muss mit **ca. 7 % (1,4 Mio. Euro)** Umsatzumverteilung durch die Vorhaben in Medebach rechnen. Die übrigen Lagen im Stadtgebiet sind mit **5-6 % Umsatzumverteilung** betroffen.
- Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Briloner Straße in Willingen (Upland) und den städtebaulich integrierten Streulagen ergeben sich prozentuale Umverteilung von bis zu **7 %** (ca. **0,8 bzw. 0,4 Mio. Euro**).

6.3 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Unter **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** sind die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Die höchste prozentuale Umsatzumverteilung von **maximal 11 %** ergibt sich gegenüber den Versorgungsstrukturen **im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach**. Dabei ist davon auszugehen, dass sich **ein wesentlicher Anteil** der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich über 10 %) **zulasten des bestehenden Edeka Marktes in der Bachstraße** niederschlagen wird, der sich zum einen in kürzerer Entfernung zum Vorhabenstandort befindet und zum anderen nicht mehr modernen Standards genügt, hinsichtlich seiner Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation und eine **deutlich geringere Betroffenheit mit deutlich weniger als 10 % Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem großflächigen und modern aufgestellten Rewe Markt (Heiderich)** zu verzeichnen ist.
- Im Falle einer naheliegenden Betriebsaufgabe des Edeka in der Bachstraße infolge der absatzwirtschaftlichen Einbußen durch das Vorhaben wird wiederum Umsatzpotenzial in der Hansestadt „freigesetzt“, das sich auf die dann (nach wie vor bzw. perspektivisch) **vier Bestandsstandorte** verteilen und die Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben auf der Falke-Brache minimieren wird – auch gegenüber Angebotsstandorten im Untersuchungsraum.
- Eine mögliche und auch wahrscheinliche Schließung des Marktes an der Bachstraße führt **nicht zu einem Funktionsverlust des Medebacher Zentrums**. Die **stabile** und nach Realisierung des Vorhabens auch deutlich **zukunftsfähigere Grundstruktur bleibt erhalten**.
- Die beiden Anbieter **in Streulagen in Medebach** müssen mit jeweils maximal 8 % Umsatzumverteilung rechnen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative ist vor dem Hintergrund, dass es sich um das innerstädtische Angebot ergänzende Betriebsformen (Lebensmitteldiscounter) handelt unwahrscheinlich, zumal der Aldi seinerseits eine (geringe) Verkaufsflächenanpassung umgesetzt hat und nunmehr knapp 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche aufweist.
- Vor dem Hintergrund der bestehenden stabilen Strukturen in den **zentralen Versorgungsbereichen** sowohl in der **Hansestadt Korbach** als auch in **Winterberg** und dem **Nahversorgungszentrum Briloner Straße in Willingen** ist aufgrund der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Höhe von rund 2 - 7 % **ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten**.
- Die Anbieter (Vollsortimenter und Getränkemarkt²⁸) im **zentralen Versorgungsbereich Haltenberg** sind mit **rund 7 %** betroffen. Der großflächige Anbieter Rewe wird mit der

²⁸ Getränkemarkte sind Bestandteil der Gravitationsrechnung, sind jedoch mit deutlich geringer von dem Vorhaben betroffen, als Lebensmittelmärkte

Vorhabenrealisierung in Medebach zwar erhöht betroffen sie, **eine Betriebsschließung des Marktes** einhergehend mit einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs ist vor dem Hintergrund seiner Größe (rund 1.100 m² Verkaufsfläche) in Kombination mit einem großen Getränkemarkt und der Versorgungsbedeutung für die Stadt Hallenberg **nicht zu erwarten**.

- Gegenüber den kleinen und im Hinblick auf Versorgungsstrukturen gering ausgestatteten Ortsteilzentren in Winterberg (**OTZ Niedersfeld und Siedlinghausen**), dem Anbieter in städtebaulich integrierter Lage in **Lichtenfels** und dem **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Willingen (Upland)** mit einer Nutzungsstruktur in den Bereichen Gastronomie und Beherbergungsgewerbe ohne einen Schwerpunkt im Einzelhandel, lassen sich keine rechnerisch nachweisebaren absatzwirtschaftlichen Effekte feststellen.
- Die übrigen Anbieter in **integrierten Streulagen** (schützenswerte Nahversorgungsstrukturen i. S. v. § 11 (3) BauNVO) im Untersuchungsraum sind mit **3-7 %** betroffen, Werte, die städtebaulich negative Folgewirkungen nicht erwarten lassen.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation im Untersuchungsraum ist folglich davon auszugehen, dass der **Lebensmitteleinzelhandel** in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Nahversorgungsstandorten (in städtebaulich integrierten Lagen) zwar mit **absatzwirtschaftlichen Einbußen** zu rechnen hat, ein Umschlagen **in städtebaulich negative Folgewirkungen jedoch auszuschließen ist**. Demnach sind durch das Vorhaben im Medebacher zentralen Versorgungsbereich **keine signifikanten Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum zu erwarten**.

7 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes** (vermutlich Edeka, jedoch erfolgt in der vorliegenden Untersuchung eine betreiberneutrale Bewertung; **geplante Gesamtverkaufsfläche 1.700 m²**) im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach. In Kombination ist auch ein **Bäcker mit maximal 100 m² Verkaufsfläche** geplant. Ebenfalls berücksichtigt hinsichtlich einer Summenwirkung der Auswirkungen ist die jüngst umgesetzte **Erweiterung des Aldi Marktes um ca. 200 m² Verkaufsfläche** sowie die derzeit bauplanungsrechtlich zulässige, jedoch durch den Betreiber (derzeit Edeka, Bachstraße) noch nicht vollständig ausgeschöpfte Verkaufsfläche; hier ergibt sich derzeit ein Delta von **ca. 150 m² Verkaufsfläche**.

Diese zusätzlichen Verkaufsflächen und ihre Umsätze werden summarisch in die Gravitationsrechnung eingestellt zur Beurteilung des Vorhabens i. S. v. § 11 (3) S.2 BauNVO.

Dabei wird der prognostizierte Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu 90 % im Untersuchungsraum, der die unmittelbar an Medebach angrenzenden Kommunen Hallenberg, Winterberg sowie die Hessischen Kommunen Willingen (Upland), Korbach und Lichtenfels umfasst, umverteilt. Die Berechnung geht demnach von einem Anteil von **10 %** aus, der sich für das Vorhaben aufgrund **des zusätzlichen Kaufkraftpotenzials durch Gäste der Stadt** (Übernachtungsgäste und Tagestouristen) im Untersuchungsraum als umsatzumverteilungsneutral darstellt.

- Die höchste prozentuale Umsatzumverteilungsquote von maximal **11 % ergibt sich gegenüber den Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach selbst**. Dabei ist davon auszugehen, dass sich ein wesentlicher Anteil der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich über 10 %) **zulasten des bestehenden Edeka Marktes in der Bachstraße** niederschlagen wird und eine **deutlich geringere Betroffenheit mit weniger als 10 % Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem großflächigen und modern aufgestellten Rewe Markt (Heiderich)**. Dieser Annahme liegt zugrunde, dass der bestehende Edeka-Markt sich zum einen in kürzerer Entfernung zum Vorhabenstandort befindet und zum anderen nicht mehr modernen Standards hinsichtlich seiner Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation genügt.
- Im Falle einer **naheliegenden Betriebsaufgabe des Edeka in der Bachstraße** infolge der absatzwirtschaftlichen Einbußen durch das Vorhaben wird wiederum Umsatzpotenzial in der Hansestadt „freigesetzt“, das sich auf die dann (nach wie vor bzw. perspektivisch) vier Bestandsstandorte verteilen und die **Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben auf der Falke-Brache minimieren wird** – auch gegenüber Angebotsstandorten im Untersuchungsraum.
- Eine mögliche und auch wahrscheinliche Schließung des Marktes an der Bachstraße **führt nicht zu einem Funktionsverlust des Medebacher Zentrums**. Die stabile und nach Realisierung des Vorhabens auch deutlich zukunftsfähigere Grundstruktur bleibt erhalten.

- Im Hinblick auf die bestehende Versorgungsstruktur in Medebach stellt die Umsetzung des städtebaulich verträglichen Vorhabens **eine Stärkung und Stabilisierung der Nahversorgungsstrukturen in der Hansestadt** dar.
- Aber auch **für den Fall einer Weiterführung des Standortes durch die Fa. Edeka oder auch eine Nachnutzung durch einen sortimentsgleichen bzw. -ähnlichen Wettbewerber** ergeben sich **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für das Medebacher Zentrum**.
- Außerhalb Medebachs ist aufgrund der errechneten Werte **ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen** auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum **nicht zu erwarten**.

Im Ergebnis gestalten sich die Bausteine **städtebaulich verträglich** im Untersuchungsraum.

Die Vorhaben stellt sich **kompatibel zu den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzepts für die Hansestadt** (Junker+Kruse, September 2022) dar sowie **den relevanten Zielen der Landesplanung** dar.

Das Vorhaben der Lebensmittelmarktansiedlung inkl. Bäckerei (**bis max. 1.800 m² Verkaufsfläche**) sowie die jüngst umgesetzt **Verkaufsflächenweiterung des Aldi um ca. 200 m²**²⁹ kann vor diesem Hintergrund aus **Gutachtersicht befürwortet und empfohlen** werden.

²⁹ auch unter Berücksichtigung der vollen Ausschöpfung des Bauplanungsrechts am Standort Bachstraße (derzeit Edeka)

8 Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes	10
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraums	17
Karte 3:	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	23

Tabellen

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens im Vergleich zum Bestand.....	11
Tabelle 2:	Vorhabenumsatz Lebensmittelmarkt und Bäckerei (Falke-Brache)	13
Tabelle 3:	Potenzieller Umsatzzuwachs am Standort des derzeitigen Edeka-Marktes in der Bachstraße	14
Tabelle 4:	Umsatzzuwachs durch die Aldi-Erweiterung	14
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevanter Einzelhandelsbestand (strukturprägender Anbieter > 400 m² Verkaufsfläche) nach Lagen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.....	20
Tabelle 6:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes	25
Tabelle 7:	Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	26