

Städtebauliche und landesplanerische  
Verträglichkeitsuntersuchung  
für ein Einzelhandelsvorhaben  
in der Stadt Schwelm

gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO  
unter besonderer Berücksichtigung der Inhalte  
des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm

**im Auftrag**

der Stadt Schwelm

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Andreas Q. Schuder  
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Stadt + Handel  
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str.12 44147 Dortmund  
Tel: 0231.8626890 Fax: 0231.8626891  
info@stadt-handel.de

Juni 2009

---



## Abkürzungsverzeichnis

AZ.....	Aktenzeichen
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BGF .....	Bruttogeschoßfläche
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.....	beziehungsweise
EHK .....	Einzelhandelskonzept
EW.....	Einwohner
i. H. v. ....	in Höhe von
i. S.....	im Sinne
i. S. v.....	im Sinne von
inkl.....	inklusive
km .....	Kilometer
L .....	Landesstraße
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
LM .....	Lebensmittel
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max.....	maximal
Mio. ....	Millionen
NuG.....	Nahrungs- und Genussmittel
NRW.....	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
rd.....	rund
s.....	siehe
s. o.....	siehe oben
u. a.....	unter anderem
vgl.....	vergleiche
VG .....	Verwaltungsgericht
VKF.....	Verkaufsfläche
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.....	zum Beispiel



## Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	i
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>2</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Analyse angebots- und nachfrageseitiger sowie konzeptioneller Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Vorhabenstandort	7
3.2 Einzugsbereich und Untersuchungsraum	9
3.3 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	11
3.4 Angebotssituation	12
<b>4 Auswirkungsanalyse</b>	<b>17</b>
4.1 Verkaufsfläche des Planvorhabens	17
4.2 Umsatzprognose/ Flächenproduktivitäten	17
4.3 Umsatzumverteilung	19
4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	22
<b>5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Planvorhabens</b>	<b>26</b>
5.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	26
5.2 Einordnung des Vorhabens in den Einzelhandelerlasses NRW und das LEPro NRW	28
<b>6 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>29</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur- und Quellenverzeichnis	II

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Udo Dzykowski Projektentwicklung und Consulting beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungsvorhabens (Lebensmitteldiscounter) in Schwelm. Das Vorhaben soll die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF / 1.200 m<sup>2</sup> BGF) nicht überschreiten. Für den Standortbereich gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 84 „Kaiserstraße“ nach § 12 BauGB, der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Mischgebiet ausgewiesen. Obwohl das Vorhaben nicht die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten soll, wird es gemäß der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des Einzelhandelserlasses NRW und des LEPro NRW geprüft.

Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit sind die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Für das Vorhaben ist der Nachweis erforderlich, dass vom Vorhaben nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Schwelm oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwelm wird ergänzend zur Bestandserfassung im Juni 2009 auf die Aussagen des in 2004 aufgestellten und 2007 aktualisierten Einzelhandelskonzeptes zurückgegriffen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Auf Basis des im Jahr 2004 von der GMA Köln erarbeiteten Konzepts *Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung* und der Fortschreibung des Konzepts durch Stadt + Handel Dortmund 2007 – *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm Gutachten, zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste)* [im Folgenden zitiert als: *Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007*] – wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm im Jahr 2007 beschlossen. Zudem wurden für die Stadt Schwelm im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes *Ansiedlungsleitsätze zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben* (Stadt + Handel, Dortmund 2007) erarbeitet, diese sind jedoch nicht Bestandteil des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### **Einzelhandelsbestandserfassung**

Die erforderlichen angebotsseitigen Datengrundlagen wurden dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm (2007) entnommen. Stadt + Handel hat durch eine Vor-Ort-Prüfung im Juni 2009 die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten Einzelhandelsbestandsdaten im perspektivischen Einzugsbereich des Vorhabens aktualisiert.

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)**

Aufbauend auf die Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen BBE-Kaufkraftkennziffern<sup>2</sup> aus dem Jahr 2008 für die entsprechenden Kommunen des Untersuchungsraumes sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Ermittlung der potenziellen Umsatzumverteilung durch das Vorhaben**

Die durch das Vorhaben potenziell ausgelöste Umsatzumverteilung ist ein wesentlicher Analyseschritt der zu erstellenden Verträglichkeitsanalyse. Denn hieraus wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsbetrieben und städtebaulichen Lagen und somit letztlich aus welchen zentralen Versorgungsbereichen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswir-

---

<sup>2</sup> Kaufkraftkennziffern BBE Köln 2008.

kungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Planvorhabens zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, wie eingangs genannt. Dieses wurde für einen Lebensmitteldiscounter, da im laufenden Plan- und Rechtsverfahren als Betriebstyp bereits konkretisiert, anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt.

Für die in Frage kommenden Hauptsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wurden die absatzwirtschaftlichen Eckdaten des Vorhabens anhand der zu erwartenden bzw. grundsätzlich möglichen Betreiber spezifiziert und für die Berechnungen dieser Untersuchung als Spannweite eingestellt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.<sup>3</sup>

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- Aktuelle Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- Der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten (inkl. städtebaulicher worst case), darunter auch betreiberunabhängige Spannweiten;

---

<sup>3</sup> Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Im Sinne der gängigen Rechtsprechung ist es jedoch erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u.a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer Worst-case-Betrachtung durchzuführen. Somit sind neben den fallspezifischen auch maximale Rahmendaten eines Vorhabens den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen zu Grunde zu legen (vgl. OVG NRW 7a D 60/99.NE.).



- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Einzugsbereich.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – unter Berücksichtigung der Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

### **Sortimentspezifische Vorhabenverkaufsfläche**

Die notwendige Detailschärfe der Analyse bei der Bewertung der Auswirkungen von Randsortimenten/ Aktionswaren auf Bestandsstrukturen wird fachlich und rechtlich kontrovers diskutiert. So führt z. B. der 10. Senat des OVG NRW (Urteil AZ.: 10A 2439/06 vom 13.06.2007) zum notwendigen Detaillierungsgrad an, dass die „typischerweise in kurzen Zeitabständen wechselnde Aktionsware“ ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bleibe und dass sich die planungsrechtliche Fixierung der Randsortimente bei der Beantragung eines ‚Neubaus als Lebensmitteldiscounter‘ als ausreichend darstelle, da aufgrund dieser Betriebstypik der ‚Großteil der VKF‘ dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten bleibe. Damit widerspricht das Urteil dem vorinstanzlichen Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen, welches den Nachweis der möglichen Schädigung nur bei Beurteilung der Auswirkungen auch im Randsortimentsbereich als ausreichend erbracht ansah (VG Gelsenkirchen, AZ.: 10K 6950/04 Rn 17).

Aus Sicht von Stadt + Handel können schädliche Auswirkungen auch im Randsortimentsbereich grundsätzlich nicht per se ausgeschlossen werden. Bei der Sichtung der einzelnen Sortimente des Vorhabens (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2) zeigt sich, dass die restlichen Einzelsortimente (z. B. zoologischer Bedarf, Aktionswaren) des Vorhabens – neben den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren – jeweils einen Verkaufsflächenumfang aufweisen, welcher ohne Relevanz i.S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben dürfte. Dies begründet sich v. a. mit der Lage des Vorhabens innerhalb bzw. am Rand des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Möllenkotten, für den grundsätzlich eine Grundversorgung im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich angestrebt werden sollte. Dies korrespondiert durchaus mit den sortimentspezifischen, relativ gering dimensionierten Verkaufsflächen (rd. 110 m<sup>2</sup> für alle Randsortimente/ Aktionswaren). Für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten sind die durch das Vorhaben bereitgestellten, gering dimensionierten Randsortimentsverkaufsflächen im Sinne eines Grundversorgungsangebots durchaus positiv zu werten. Auf Grund der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Umsatzerwartung in den einzelnen Randsortimenten/ Aktionswaren werden die ab-

satzwirtschaftlichen Auswirkungen der Randsortimente/ Aktionswaren nicht weiter konkretisiert dargestellt.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche im potenziellen Einzugsbereich jeweils in einer Spannweite dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der städtebaulichen Analyse verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

### 3 Analyse angebots- und nachfrageseitiger sowie konzeptioneller Rahmenbedingungen

Daten zu angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im perspektivischen Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes und der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche liegen durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm vor. Die Daten wurden von Stadt + Handel – mit Blick auf die Untersuchungsfragestellung – durch Vor-Ort-Begehungen/ Analysen im Juni 2009 verdichtet.

#### 3.1 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Kaiserstraße 71 im Stadtteil Möllenkotten im Osten des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Schwelm. Er schließt direkt westlich an den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Möllenkotten an (vgl. Abbildung 1). Auf der Fläche befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Gemeindezentrums, welches derzeit leer steht. Östlich des Gebäudes befindet sich eine kleine, noch in Nutzung befindliche Stellplatzfläche. Nach Osten schließt sich an das Vorhabengelände Wohnbebauung an, westlich befindet sich eine städtische Musikschule. Nach Norden liegt hinter dem Gebäude auf dem Vorhabenstandort eine Grünfläche, die von der Märkischen Straße begrenzt wird. Das Gebiet südlich des Vorhabenstandorts bzw. der Kaiserstraße ist durch Wohnnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Ein Anschluss an den ÖPNV ist im Standortumfeld gegeben. Die Haltestelle „Möllenkotten“ befindet sich an der Ecke Hauptstraße/ Möllenkotter Straße, etwa 100 m vom Vorhabengelände entfernt. Hier verkehren zahlreiche Buslinien. Der Standort ist für den MIV über die Hauptstraße bzw. Möllenkotter Straße (L 527) gut erreichbar. Die Verkehrslage ist günstig, da die L 527 als Nord-Süd Verbindung fungiert und vom Durchgangsverkehr genutzt wird. Allerdings wird die Außenwirkung des Vorhabenstandortes dadurch geschmälert, dass er sich nicht direkt an der L 527, sondern in der von dieser abzweigenden Kaiserstraße befindet.

Durch die direkte Nähe zum Nahversorgungszentrum Möllenkotten ist eine fußläufige Anbindung gegeben, folglich sind Agglomerationswirkungen mit dem Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Der Vorhabenstandort ist auf Grund seiner Lage an der direkten Grenze zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Möllenkotten geeignet, als Erweiterungsfläche für diesen zu fungieren.

Im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm wurden auch *Ansiedlungsleitsätze zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben*<sup>4</sup> (Stadt + Handel 2007) erarbeitet. Leitsatz II bezieht sich auf die Ansiedlung

---

<sup>4</sup> Nicht Bestandteil des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm.

von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (*Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren*, Stadt + Handel 2007, S. 10). Durch die Lage des Vorhabens am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Möllenkotten und der Möglichkeit, diesen Standort als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen, entspricht das Vorhaben Leitsatz II.

In den *Ansiedlungsleitsätzen zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben* werden für einzelne Standorte übergeordnete Entwicklungsziele formuliert (Stadt + Handel 2007, S. 8). Für die Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde/ Barmer Straße werden angeführt:

- Sicherung der heutigen Standortattraktivität durch Erhalt der quantitativen und qualitativen Angebotsvielfalt.
- Ausbau und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes durch maßvolle Erweiterungen und Neuansiedlungen vor allem in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt durch weitere Sortimentsgruppen, sofern insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum resultieren.

Somit steht das Vorhaben auch in Einklang mit diesen übergeordneten Entwicklungszielen.

**Abbildung 1: Vorhabenstandort und Nahversorgungszentrum Möllenkotten**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Fortschreibung des EHK für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007, S. 22.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Kaiserstraße 71



Quelle: Eigene Aufnahmen Stadt + Handel, Juni 2009.

### 3.2 Einzugsbereich und Untersuchungsraum

Zur Ermittlung des potenziellen Einzugsbereichs des Vorhabens erfolgt eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung in das unmittelbare und weitere Standortumfeld.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgt unter Beachtung der folgenden Kriterien:

- Branchen- und projektbezogene Wettbewerbssituation;
- Mikro- und makroräumliche Lage des Vorhabenstandortes;
- Raumüberwindungswiderstände (sortimentsbezogen), Verkehrsanbindung des Planstandortes;
- Größe (Verkaufsfläche) und somit (relative) Attraktivität des Vorhabens und der Angebotsstandorte.

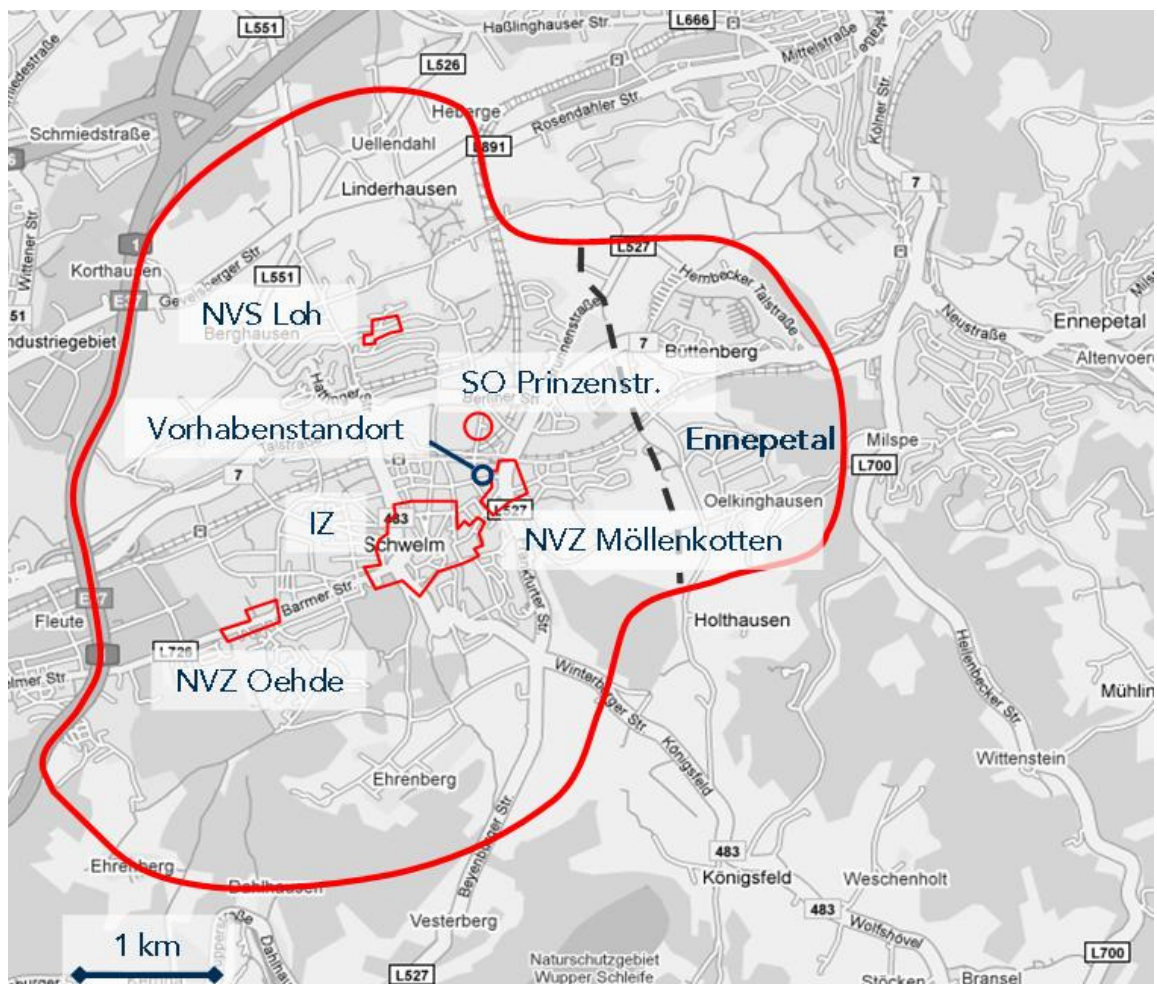
Der Vorhabenstandort grenzt direkt an den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Möllenkotten an. Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums dürfte dem des Vorhabens entsprechen. Auf Grund der guten Verkehrslage des Vorha-



benstandortes an der L 527 und der wenigen strukturprägenden Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Oehde (Barmer Straße), Nahversorgungsstandort Loh, Sonderstandort Prinzenstraße, sonstige Angebotsstandorte) ist das gesamte Stadtgebiet von Schwelm als Untersuchungsraum zu definieren. Zusätzlich sind auf Grund der Lage des Vorhabenstandortes im östlichen Stadtgebiet und der guten verkehrlichen Anbindung auch die strukturprägenden Angebotsstandorte im westlichen Stadtgebiet von Ennepetal dem Untersuchungsraum hinzuzurechnen.

Die nachstehende Karte illustriert – unter Berücksichtigung der aktuellen Wettbewerbssituation – den perspektivischen Einzugsbereich des Vorhabens.

**Abbildung 3: Perspektivischer Einzugsbereich des Vorhabens und zentrale Versorgungsbereiche**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007 sowie ©Google-Grafiken ©2009 Terra-Matrices, Kartendaten ©2009 PPWK Teatlas.

Der für die absatzwirtschaftlichen Berechnungen zu Grunde gelegte Untersuchungsraum setzt sich demnach aus folgenden Teilbereichen zusammen:

Schwelm:

- Gesamtstadt 29.400 Einwohner

Ennepetal

- Stadtteil Büttenberg 3.300 Einwohner
- Stadtteil Oelkinghausen 600 Einwohner

Quelle: Stadt Schwelm sowie Information und Technik NRW, Stand 31.12.2008; Stadt Ennepetal, Stand 02.06.2009; auf 100 Einwohner gerundet.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Umsatzes aus dem aufgezeigten Untersuchungsraum generiert wird. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden allerdings zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Zudem ist mit einer Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote zu rechnen, da ein ergänzender Lebensmittelanbieter das Angebot im Nebenzentrum Möllenkotten durch gesteigerte Kopplungsmöglichkeiten attraktivieren kann. Daher wird eine Umsatzherkunft von 5 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen.

### 3.3 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt im Einzugsbereich des Vorhabens bei Werten zwischen rd. 104 und rd. 105 und ist damit als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.<sup>5</sup> Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial, welches für diese Untersuchung relevant ist, stellt sich für den Einzugsbereich des Vorhabens wie folgt dar:

---

<sup>5</sup> Quelle: BBE 2008; Bundesdurchschnitt 100.

**Tabelle 1: Einzelhandels- und untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro)**

Sortimentsbereich	Schwelm	Ennepetal	Gesamt
	Gesamtstadt 29.400* EW	Stadtteile Büttenberg, Oelkinghausen 3.900* EW	
Nahrungs- und Genussmittel	60,6	8,1	68,7
Drogeriewaren	9,3	1,2	10,5

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Schwelm: Angaben Stadt Schwelm sowie Information und Technik NRW, Stand 31.12.2008; Einwohnerdaten der Stadt Ennepetal: Angaben Stadt Ennepetal, Stand 02.06.2009; Daten BBE 2008.  
\* auf 100 EW gerundet.

### 3.4 Angebotssituation

In den relevanten Sortimentsgruppen stellt sich das Verkaufsflächenangebot wie folgt dar:

**Tabelle 2: Sortimentsgruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum**

Sortimentsbereich	VKF in m <sup>2*</sup>		
	Schwelm	Ennepetal**	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	10.900	5.700	16.600
Drogeriewaren	1.700	800	2.500

Quelle: Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.  
\* auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.  
\*\* nur auf die Stadtteile Büttenberg, Oelkinghausen bezogen.

**Tabelle 3: Sortimentsgruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Untersuchungsraum**

Sortimentsbereich	VKF/ EW in m <sup>2</sup>		
	Schwelm	Ennepetal*	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	0,37	1,43	0,50
Drogeriewaren	0,06	0,21	0,8

Quelle: Berechnung auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen (Stadt Schwelm sowie Information und Technik NRW, Stand 31.12.2008) und Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.  
\* nur auf die Stadtteile Büttenberg, Oelkinghausen bezogen.

Zur Beurteilung der lokalen Angebotssituation wird die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner betrachtet. Diese stellt sich in Schwelm in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem Wert von 0,37 m<sup>2</sup>/ EW in etwa durchschnittlich bzw. im



Untersuchungsraum mit 0,50 m<sup>2</sup>/ EW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt<sup>6</sup> als leicht überdurchschnittlich<sup>7</sup> dar.

Aufbauend auf den dargelegten Verkaufsflächen in der Stadt Schwelm und im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Umsatzzahlen ermittelt (zur Methodik der Umsatzermittlung vgl. Kapitel 2).

**Tabelle 4: Sortimentsgruppenspezifische Umsatzwerte im Untersuchungsraum**

Sortimentsbereich	Umsatz in Mio. Euro*		
	Schwelm	Ennepetal**	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	51,8	26,0	77,8
Drogeriewaren	7,2	3,5	10,7

Quelle: Umsatzberechnung basierend auf EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Erhebungsdaten Stadt + Handel 2007 und 2009.

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\* nur auf die Stadtteile Büttenberg, Oelkinghausen bezogen.

**Tabelle 5: Sortimentsgruppenspezifische Zentralitätswerte im Untersuchungsraum**

Sortimentsbereich	Zentralität in %		
	Schwelm	Ennepetal*	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	85	321	113
Drogeriewaren	77	292	102

Quelle: Umsatzberechnung basierend auf EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Erhebungsdaten Stadt + Handel 2007 und 2009; Kaufkraftberechnung auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen (Stadt Schwelm sowie Information und Technik NRW, Stand 31.12.2008) sowie Daten BBE 2008.

\* nur auf die Stadtteile Büttenberg, Oelkinghausen bezogen.

Die Gegenüberstellung des ermittelten Umsatzes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen und der lokal vorhandenen Kaufkraft ergibt die Zentralität. Sie gibt demnach das Verhältnis dieser beiden Parameter wieder und ist ein Indikator für die Versorgungsfunktion in der Stadt Schwelm. In der für das Vorhaben wichtigen Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel sind für die Stadt Schwelm ein leicht unterdurchschnittlicher Zentralitätswert und demnach de facto Abflüsse in umliegende Städte zu verzeichnen. Ein nennenswerter Teil der örtlichen Kaufkraft dürfte aufgrund der verdichteten Siedlungsstruktur sowie Pendlerbeziehungen in die benachbarten Städte Ennepetal und Wuppertal abfließen. Durch eine Stärkung der Nahversorgung

<sup>6</sup> Rd. 0,33 – 0,35 m<sup>2</sup> VKF/ EW.

<sup>7</sup> Die hohe Verkaufsflächenausstattung resultiert aus der isolierten Betrachtung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsangebots in den Ennepetaler Stadtteilen Büttenberg und Oelkinghausen (ohne Bezug zur Gesamtstadt Ennepetal).

im Zuge der Ansiedlung des Vorhabens in Möllenkotten besteht die Möglichkeit einer gewissen Erhöhung der Kaufkraftrückbindung in der Stadt Schwelm.

Die im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevante Angebotssituation in zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standortbereichen im Untersuchungsraum wird folgend dargestellt (zur städtebaulich-funktionalen Analyse vgl. Kapitel 4.4):

**Tabelle 6: VKF und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten im Untersuchungsraum**

Stadt	Lage	VKF in m <sup>2</sup> *	Umsätze in Mio. Euro**
Schwelm	Innenstadtzentrum	2.230	10,5
	Nahversorgungszentrum Möllenkotten	950	5,2
	Nahversorgungszentrum Oehde	1.190	6,7
	Nahversorgungsstandort Loh	70	0,4
	Sonderstandort Prinzenstraße	2.770	12,2
	Sonstige Lagen	3.700	16,7
Ennepetal	Sonstige Lagen	5.690	26,0
<b>SUMME***</b>		<b>16.590</b>	<b>77,8</b>

Quelle: Umsatzberechnung basierend auf EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.

\* auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

\*\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\*\* durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Bezogen auf den Sortimentsbereich Drogeriewaren ergibt sich nachstehende Angebotssituation:

**Tabelle 7: VKF und Umsatz im Sortimentsbereich Drogeriewaren in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten im Untersuchungsraum**

Stadt	Lage	VKF in m <sup>2</sup> *	Umsätze in Mio. Euro**
Schwelm	Innenstadtzentrum	670	2,6
	Nahversorgungszentrum Möllenkotten	110	0,6
	Nahversorgungszentrum Oehde	140	0,8
	Nahversorgungsstandort Loh	150	0,4
	Sonderstandort Prinzenstraße	180	0,9
	Sonstige Lagen	440	1,9
Ennepetal	Sonstige Lagen	790	3,5
<b>SUMME***</b>		<b>2.480</b>	<b>10,7</b>

Quelle: Umsatzberechnung basierend auf EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.

\* auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

\*\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\*\* durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Der Vergleich der quantitativen Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm sowohl bezogen auf die Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch auf die Anzahl der vorhandenen Lebensmittelmärkte macht deutlich, dass das Nahversorgungszentrum Möllenkotten aktuell nur unterdurchschnittlich ausgestattet ist. Mit nur einem Discounter und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 950 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weist es verglichen mit den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum, Oehde und dem Sonderstandort Prinzenstraße die geringste Ausstattung auf. Die genannten Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandort verfügen über Verkaufsflächen zwischen rd. 1.200 und 2.800 m<sup>2</sup> sowie über eine doppelte Besetzung mit Lebensmittelmärkten. Die Doppelbesetzung mit zwei Lebensmittelmärkten in zentralen Versorgungsbereichen führt zu Kopplungspotenzialen, welche ein Zentrum nachhaltig attraktivieren und somit stärken. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm wird das Nahversorgungszentrum Möllenkotten als zweitwichtigstes Zentrum in der Zentrenhierarchie Schwelms eingestuft<sup>8</sup>. Dieser Funktion wird es sowohl hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung als auch der Anbieterbandbreite im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zu den Bestandsstrukturen der anderen zentralen Versorgungsbereiche aktuell nicht gerecht.

<sup>8</sup> Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm 2007 (Sortimentsliste), S. 21.

**Tabelle 8: Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm mit Lebensmittelmärkten**

Lage	Anzahl Lebensmittelmärkte*	VKF Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> **
Innenstadtzentrum	2	1.300
Nahversorgungszentrum Möllenkotten	1	700
Nahversorgungszentrum Oehde	2	1.150
Sonderstandort Prinzenstraße	2	2.150

Quelle: Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.

\* Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelsupermärkte und Verbrauchermärkte.

\*\* auf 50 m<sup>2</sup> gerundet, nur VKF NuG in den angeführten Lebensmittelmärkten.

## Zwischenfazit

Folgende Merkmale sind bzgl. der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und der Versorgungssituation im Untersuchungsraum festzuhalten:

- Aufgrund der Angebotssituation umfasst der perspektivische Einzugsbereich des Vorhabens die gesamte Stadt Schwelm sowie die angrenzenden Stadtteile im Westen der Stadt Ennepetal.
- Im Untersuchungsraum ist ein leicht überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vorhanden.
- Im Untersuchungsraum ist eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,50 m<sup>2</sup>/ EW) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, in der Stadt Schwelm mit 0,37 m<sup>2</sup>/ EW eine in etwa durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorhanden.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich ein leicht unterdurchschnittlicher Zentralitätswert der Stadt Schwelm. Daher ist eine Erhöhung der Kaufkrafteigenbindungsquoten durch das Planvorhaben zu erwarten; der überwiegende Anteil des Vorhabenumsatzes wird jedoch innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt werden (rd. 95 %, Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsraumes rd. 5 %).
- Im Vergleich mit den anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schwelm sowie dem Sonderstandort Prinzenstraße weist das Nahversorgungszentrum Möllenkotten eine unterdurchschnittliche Ausstattung hinsichtlich Verkaufsfläche und Betriebsanzahl im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf. Der Einstufung als zweitwichtigstes Zentrum in der Zentrenhierarchie Schwelms<sup>9</sup> wird das Nahversorgungszentrum Möllenkotten somit aktuell nicht gerecht.

<sup>9</sup> Vgl. Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007, S. 21.

## 4 Auswirkungsanalyse

### 4.1 Verkaufsfläche des Planvorhabens

Das zu untersuchende Vorhaben umfasst die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, der nach Angaben des Vorhabenträgers ein Flächenprogramm von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen soll. Bei einer sortimentspezifischen Betrachtung der Verkaufsfläche ist festzuhalten, dass bei einem solchen Lebensmittelanbieter üblicherweise rd. 20 % der Verkaufsfläche nicht der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet werden können, sondern auf andere Sortimentsgruppen zu verteilen ist. Der bedeutendste Teil dieser sonstigen Sortimente entfällt auf den Sortimentsbereich Drogeriewaren, der daher im Folgenden in die Untersuchung eingeschlossen wird.

Demnach ergibt sich für das Vorhaben nachstehendes Flächenprogramm:

**Tabelle 9: Sortimentspezifisches Flächenprogramm des Vorhabens (800 m<sup>2</sup> VKF)**

Sortimentsgruppen	VKF	
	in %	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	80	640
Drogeriewaren	6	50
Sonstige Sortimente	14	110
<b>SUMME</b>	<b>100</b>	<b>800</b>

Quelle: Aufteilung auf Basis laufender Auswertungen der Lebensmittelzeitung, eigener Erhebungswerte aus einer Vielzahl aktueller Projekte sowie eigener Langzeitstudien in verschiedenen LM-Discountern in Dortmund.

### 4.2 Umsatzprognose/ Flächenproduktivitäten

Als wichtige absatzwirtschaftliche Bewertungsgröße dient – wie eingangs genannt – das Soll-Umsatzvolumen des geplanten Vorhabens. Dieses kann für einen Lebensmitteldiscounter – da im laufenden Plan- und Rechtsverfahren als Betriebstyp bereits konkretisiert – anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute ermittelt werden. Mit Blick auf das zu untersuchende Vorhaben gilt es aufzuzeigen, welcher Umsatz erwirtschaftet wird, wenn eine vorhabenübliche Flächenproduktivität angenommen wird. Die Betrachtung des Vorhabenumsatzes innerhalb dieser Untersuchung erfolgt in Spannweiten, um auch maximale Auswirkungen des Vorhabens aufzuzeigen. Diese Spannweiten ergeben sich aus folgenden Überlegungen: Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmitteldiscounter der Firma Penny – da im Ansiedlungsverfahren seitens des Vorhabensentwicklers bereits als Betreiber genannt – betrug im Jahr 2008 rd. 4.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF<sup>10</sup>. Die Flächenproduktivität ein-

<sup>10</sup> Quelle: EHI Handel aktuell 2008/2009 Köln, S. 201.

zelter Vorhaben kann durch nachstehende Parameter von diesem Durchschnittswert abweichen:

- Mikroräumliche Standortattraktivität (z. B. Erreichbarkeit, Außenwirkung);
- Konkurrenzsituation im Umfeld;
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich.

Für das hier untersuchte Vorhaben stellen sich die erwähnten Rahmenbedingungen wie folgt dar:

- Die verkehrliche Erreichbarkeit über die Hauptstraße bzw. Möllenkotter Straße ist als gut zu bezeichnen. Der Vorhabenstandort liegt jedoch nicht direkt an dieser Hauptverkehrsachse, sondern in einer Seitenstraße. Dies schränkt die Außenwirkung des Vorhabens leicht ein.
- Positive Agglomerationseffekte mit dem bestehenden Einzelhandel im Standortumfeld sind anzunehmen; gleichzeitig ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich in der Nähe des Vorhabenstandortes bereits ein in seiner betriebstypologischen Ausprägung vergleichbarer Anbieter (Lidl) befindet.
- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in Schwelm (0,37 m<sup>2</sup> VKF/ EW) ist insgesamt in etwa als durchschnittlich zu werten (vgl. Kapitel 3.4).
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsbereich ist mit Werten zwischen rd. 104 und rd. 105 als leicht überdurchschnittlich zu bewerten<sup>11</sup>.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben an dem avisierten Standort eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann. Daher wird als untere Grenze der zu betrachtenden Spannweite eine Flächenproduktivität von 4.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters der Firma Penny entspricht<sup>12</sup>.

Im Sinne eines worst case Szenarios wird zudem eine betreiberunabhängige Betrachtungsweise verfolgt, indem die im Lebensmitteldiscountsegment als relativ hoch einzuschätzende Flächenproduktivität eines Aldi Nord Lebensmitteldiscounters als Höchstwert der Spannweite zu Grunde gelegt wird (5.600 Euro/ m<sup>2</sup> VKF)<sup>13</sup>. Die Flächenproduktivität eines Lidl-Lebensmitteldiscounters liegt zwar im Bundesdurchschnitt noch darüber, eine Lidl-Ansiedlung ist am Vorhabenstandort aufgrund der Bestandssituation (bereits ein moderner Lidl-Discounter im Zentrum Möllenkotten) jedoch unwahrscheinlich und wird daher nicht in die Betrachtung einbezogen.

---

<sup>11</sup> Quelle: BBE Köln 2008, Bundesdurchschnitt 100.

<sup>12</sup> Vgl. EHI 2008, S. 201.

<sup>13</sup> Vgl. EHI 2008, S. 201.

Letztlich ist für das Vorhaben ein perspektivischer Umsatz von rd. 3,4 – 4,5 Mio. Euro zu erwarten. Dieser Umsatz wird sich wie folgt dargestellt auf die einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen verteilen:

**Tabelle 10: Soll-Umsatz des Vorhabens in Spannweiten**

Sortimentsbereich	Umsatz in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel	2,7 – 3,6
Drogeriewaren	0,2 – 0,3
Sonstige Sortimente	0,5 – 0,6
<b>SUMME</b>	<b>3,4 – 4,5</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage EHI: Handel aktuell 2008/2009 und Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen; Vergleichswerte aus eigenen Bestandserhebungen, 2007/08.

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

### 4.3 Umsatzumverteilung

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen

- die bestehenden Verkaufsflächen im Einzugsgebiet (vgl. Kapitel 3.4);
- die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen, Branchenfachliteratur und Begehung vor Ort im Rahmen der Bestandserhebung korrespondierend mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm;
- die daraus resultierenden Umsatzsummen (vgl. Kapitel 3.4);
- sonstige Kennwerte der absatzwirtschaftlichen Nachfrage und der Einkaufsorientierungen im Einzugsbereich des Vorhabens (vgl. Kapitel 3.3).

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen<sup>14</sup>.

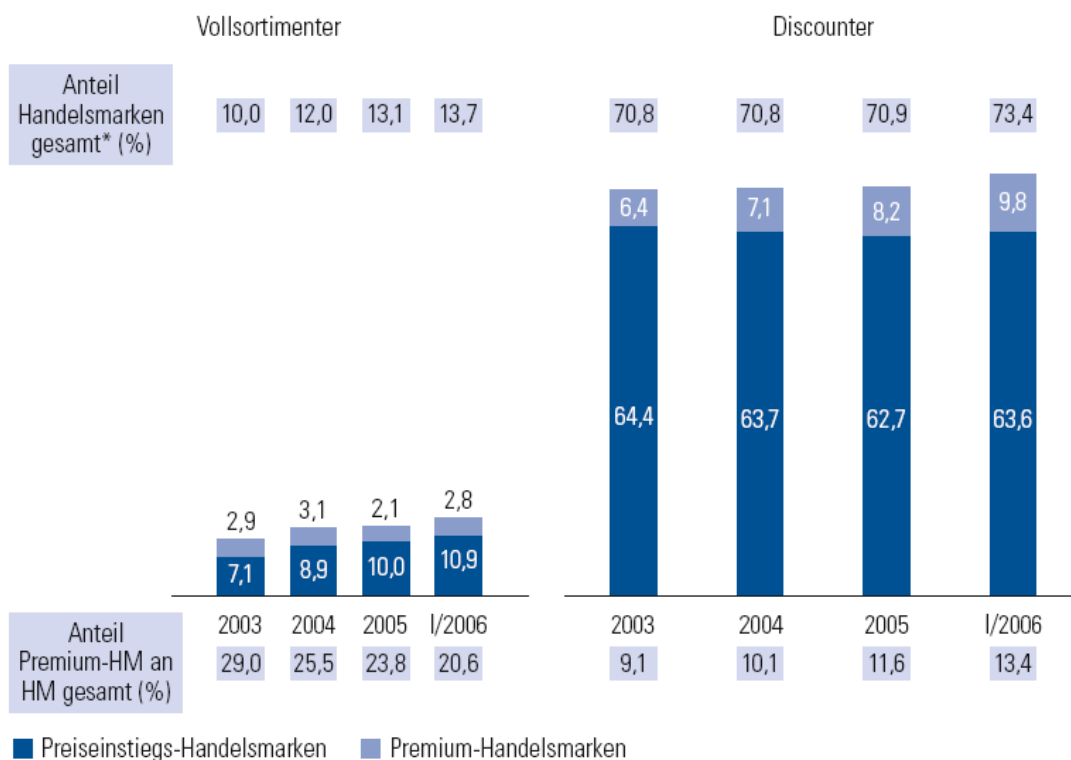
Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach

<sup>14</sup> Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine *betreiberscharfe* Betrachtung und Bewertung. Im Sinne der gängigen Rechtsprechung ist es jedoch erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (u. a. Umsatzberechnungen) im Sinne einer worst case Betrachtung durchzuführen. Somit sind neben den fallspezifischen auch maximale Rahmendaten eines Vorhabens den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen zu Grunde zu legen (vgl. OVG NRW 7a D 60/99.NE.).

Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Weiterhin wird im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Berechnungen die sog. Systemähnlichkeit oder -gleichheit der Anbieter mit dem Planvorhaben berücksichtigt. Die direkte Angebotsüberschneidung von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ist demnach eingeschränkt, allerdings findet seit mehreren Jahren eine Annäherung der Angebotsstrategien statt und ist auch für die Zukunft weiter abzusehen: So ist seit mehreren Jahren eine Ausweitung der Premium Handelsmarken bei Lebensmitteldiscountern festzustellen, während gleichzeitig der Anteil der Preiseinstiegsmarken bei Supermärkten ansteigt.

**Abbildung 4: Strategien: Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter im Vergleich**



Quelle: KPMG 2006.

Diese zuvor aufgeführten und erläuterten Kennwerte und Rahmenparameter werden unter Berücksichtigung der – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Folgend werden die auf Basis der genannten Methoden und inhaltlichen Eingangswerte ermittelten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in Spannweiten aufgezeigt:



**Tabelle 11: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

Stadt	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro*	in %
Schwelm	ZVB Innenstadtzentrum	10,5	0,5 – 0,6	4 – 6
	ZVB Nahversorgungszentrum Möllenkotten	5,2	0,4 – 0,6	8 – 11
	ZVB Nahversorgungszentrum Oehde	6,7	< 0,1 – 0,1	~ 1
	Nahversorgungsstandort Loh	0,4	-	-
	Sonderstandort Prinzenstraße	12,2	0,6 – 0,8	5 – 7
	Sonstige Lagen	16,7	0,4 – 0,5	2 – 3
Ennepetal	Sonstige Lagen	26,0	0,6 – 0,7	2 – 3
Lagen außerhalb des Untersuchungsraum		***	0,1 – 0,2	***
<b>SUMME**</b>		<b>77,8</b>	<b>2,7 – 3,6</b>	<b>***</b>

Quelle: Modellberechnung anhand o.d. Parameter; Umsatzberechnung basierend auf EHI Handel aktuell 2008/ 2009, Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.

- Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\* durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

\*\*\* Darstellung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

**Tabelle 12: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren**

Stadt	Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro*	in %
Schwelm	ZVB Innenstadtzentrum	2,6	< 0,05	1 – 2
	ZVB Nahversorgungszentrum Möllenkotten	0,6	< 0,05 – 0,05	6 – 8
	ZVB Nahversorgungszentrum Oehde	0,8	-	-
	Nahversorgungsstandort Loh	0,4	-	-
	Sonderstandort Prinzenstraße	0,9	< 0,05 – 0,05	4 – 6
	Sonstige Lagen	1,9	< 0,05 – 0,05	2 – 3
Ennepetal	Sonstige Lagen	3,5	< 0,05 – 0,05	1 – 2
Lagen außerhalb des Untersuchungsraum		***	< 0,05	***
<b>SUMME**</b>		<b>10,7</b>	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>***</b>

Quelle: Modellberechnung anhand o.d. Parameter; Umsatzberechnung basierend auf EHI Handel aktuell 2008/ 2009, Erhebungsdaten Stadt+Handel 2007 und 2009.

- Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar.

\* auf 0,05 Mio. Euro gerundet.

\*\* durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

\*\*\* Darstellung i. S. der Untersuchungsfragestellung nicht sinnvoll.

## 4.4 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Als Grundlage für die städtebauliche Analyse werden die Charakterisierungen der zentralen Versorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm herangezogen.

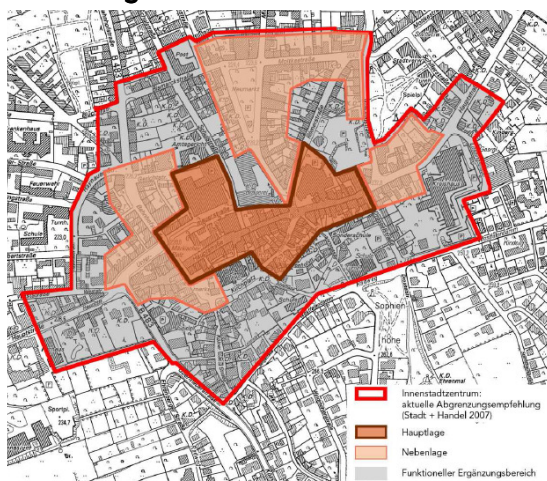
### Innenstadtzentrum Schwelm

Die Entfernung des Innenstadtzentrums zum Vorhabenstandort beträgt rd. 1 km.

Das Hauptzentrum der Stadt Schwelm liegt zentral im Stadtgebiet und wird überwiegend aus dem historischen Stadtkern sowie den stadtdenkmalsgeschichtlich neueren Bereichen am Neumarkt einschließlich des Brauereistandortes sowie den in der Nachkriegszeit überformten Bereichen (Schwelm-Center, Kreishaus) gebildet. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst:

- die Hauptstraße zwischen dem Rathaus im Westen und der Einmündung Hauptstraße/ Schillerstraße im Osten,
- das Schwelm-Center, die Bahnhofstraße samt rückwärtiger Bebauung bis zur Einmündung der Bismarckstraße,
- die Zentrenbereiche am Neumarkt und entlang der Bismarckstraße mitsamt der angrenzenden Bebauung,
- den historischen Altstadtbereich entlang der Kölner Straße, am Kirchplatz und im kleinteilig bebauten Bereich der Südstraße und deren Umgebung.

Abbildung 5: Innenstadtzentrum Schwelm



Quelle: Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007, S. 18.

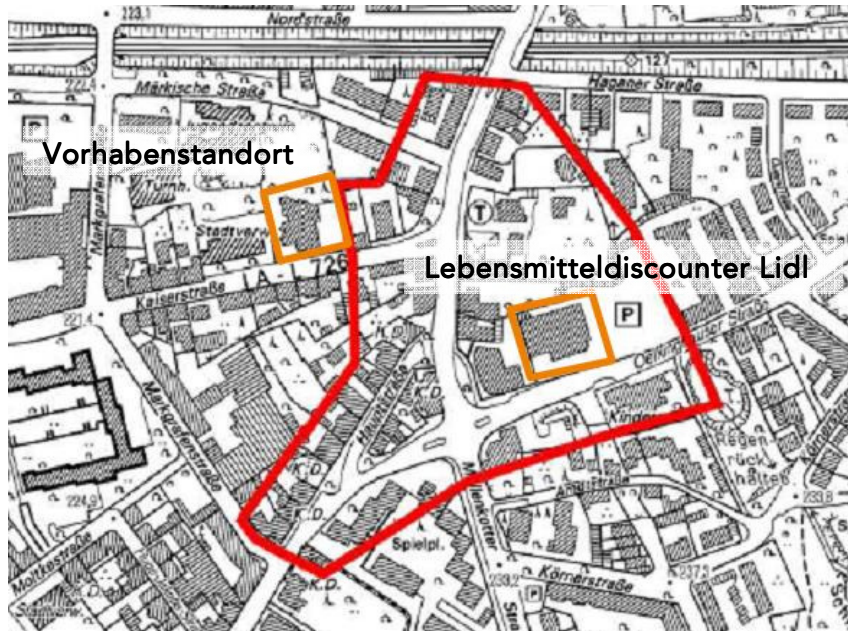
Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist vergleichsweise kompakt angeordnet und verfügt mit dem Schwelm-Center sowie einem weiteren Betrieb am Neumarkt über mehrere großflächige Ankerbetriebe.

Mit dem akzenta-Frischeland im Schwelm-Center und dem Discounter Plus an der Bahnhofstraße befinden sich zwei Lebensmittelbetriebe im Innenstadtzentrum, deren Angebot durch zahlreiche weitere Fachgeschäfte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergänzt wird.

## Nahversorgungszentrum Möllenkotten

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Möllenkotten ist als zweitwichtigster zentraler Versorgungsbereich neben dem Innenstadtzentrum im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm genannt (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwelm 2007 (Sortimentsliste), S. 21). Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, als Magnetbetrieb fungiert der Lidl Lebensmitteldiscounter. Der Einzelhandelsbestand wird durch weitere Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen, eingeschränkt auch aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen ergänzt. Neben Einzelhandelsbetrieben sind auch einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe im Nahversorgungszentrum angesiedelt.

**Abbildung 6: Nahversorgungszentrum Möllenkotten und Vorhabenstandort**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007, S. 22.

Die gute verkehrliche Anbindung, eine Standortstärke des Nahversorgungszentrums, wirkt sich gleichzeitig negativ auf die fußläufigen Wegebeziehungen und die Aufenthaltsqualität desselben aus. Die Leerstandsproblematik im Nahversorgungszentrum

tritt insbesondere im abgeordneten Teilbereich der Hauptstraße sowie auch im nördlichen Bereich des Zentrums negativ hervor. Auf Grund seiner Lage im südöstlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs östlich der Hauptstraße (L 527) kann der einzige Magnetbetrieb Lidl nur eine eingeschränkte Frequenzwirkung für den westlichen Teil des Nahversorgungszentrums entfalten.

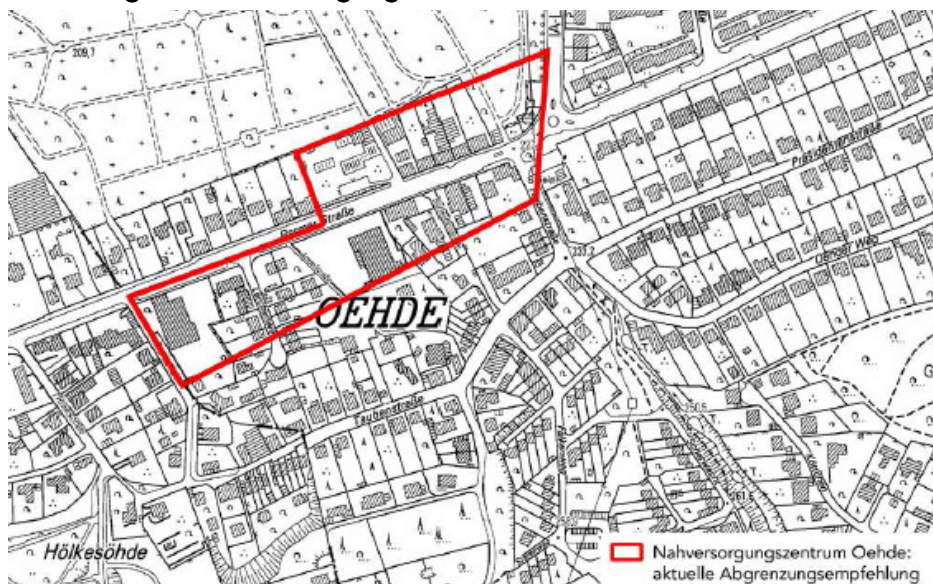
Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar an der westlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereichs in der Kaiserstraße an. Der Standort ist zudem auf Grund seiner direkten Grenzlage zum zentralen Versorgungsbereich als Erweiterungsstandort des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Möllenkotten zu benennen (vgl. Ausführungen Kapitel 3.1). Das Vorhaben entspricht zudem den übergeordneten Entwicklungszielen für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten (vgl. Ausführungen Kapitel 3.1).

## Nahversorgungszentrum Oehde

Im Nahversorgungszentrum Oehde sind fünf Einzelhandelsbetriebe ansässig, zusätzlich wird es um ein Café, einen Friseur sowie einen Gastronomiebetrieb ergänzt.

Die Entfernung des Nahversorgungszentrums zum Vorhabenstandort beträgt rd. 2,5 km.

Abbildung 7: Nahversorgungszentrum Oehde



Quelle: Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007, S. 23.

## Nahversorgungsstandort Loh

Am Nahversorgungsstandort Loh sind keine größeren Lebensmittelanbieter angesiedelt, lediglich ein Drogeriefachmarkt und eine Bäckerei sind an diesem Standort als Frequenzbringer ansässig. Es ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem als Nahver-





## 5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Planvorhabens

### 5.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen. Die städtebauliche Einordnung erfolgt anhand der Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm für die Stadt Schwelm ermittelten Umsatzumverteilungswerte, die durch Stadt + Handel ermittelten Umsatzumverteilungswerte werden im Anschluss für die einzelnen untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche zusätzlich bewertet.

Der Bewertung liegen die in Kapitel 3 bis 4 untersuchten Aspekte zu Grunde:

- (Sortimentspezifischer) Vorhabenumsatz/ Potenzielle Umsatzumverteilung durch das Vorhaben;
- Städtebauliche Charakterisierung betroffener zentraler Versorgungsbereiche.

#### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum verfügt als Hauptzentrum der Stadt Schwelm über ein umfassendes Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Wenngleich für diesen zentralen Versorgungsbereich durchaus nennenswerte Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, 4 – 6 % in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel und 1 – 2 % in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren, bleibt festzuhalten, dass auf Grund der endogenen Standortstärke des Zentrums (vgl. Kapitel 4.4) nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch das Vorhaben resultieren.

Letztendlich werden durch das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum resultieren.

#### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oehde**

Das geringe Maß der zu erwartenden Umsatzumverteilungen von max. 0,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der empirisch nicht nachweisbaren Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren verdeutlicht, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Be-

stand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Oehde resultieren.

### **Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Loh**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind für den Nahversorgungsstandort Loh Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar, es resultieren demnach keine mehr als unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Nahversorgungsstandort Loh durch das Vorhaben.

### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Möllenkotten**

Auf Grund der Lage des Vorhabens am direkten Rand des zentralen Versorgungsbereiches Möllenkotten resultieren für diesen naturgemäß die größten Umsatzumverteilungswerte. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel resultieren durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,4 – 0,6 Mio. Euro bzw. von rd. 8 – 11 % für den zentralen Versorgungsbereich. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren resultieren durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen von unter max. 0,05 Mio. Euro bzw. von rd. 6 – 8 %. Durch die Umsatzumverteilungen wird vorrangig der Bestandsbetrieb Lidl, der derzeit als einziger Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums fungiert, von den Umsatzumverteilungen betroffen sein. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist in erheblichem Maße abhängig von der Existenz des genannten Anbieters, daher sind die Umsatzumverteilungen im Kontext der Leistungsfähigkeit des Bestandsbetriebes zu werten. Der Bestandsbetrieb stellt sich als modern und leistungsfähig dar, eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ist demnach nicht zu erwarten. Auf Grund der Höhe der Umsatzumverteilungen in beiden Sortimentsbereichen sind negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten. Zugleich ist darauf zu verweisen, dass der zentrale Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit durch das Vorhaben gestärkt werden kann.

### **Auswirkungen auf die wohnungsnahen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum**

Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum resultieren anhand der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen nicht. Vielmehr wird das Nahversorgungsgerüst, welches in Schwelm primär durch die oben benannten zentralen Versorgungsbereiche gebildet wird, in seiner Funktionsfähigkeit und Attraktivität gestärkt.

## **5.2 Einordnung des Vorhabens in den Einzelhandelerlasses NRW und das LEPro NRW**

Das Vorhaben überschreitet nicht die Grenze der Großflächigkeit und liegt zudem in einem als Erweiterungsbereich für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten zu qualifizierenden Standort. Die absatzwirtschaftliche Einordnung der Umsatzumverteilungen hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung resultieren.

Das Vorhaben ist demnach hinsichtlich seiner Lage und Größe kongruent zu den Ausführungen des Einzelhandelerlass NRW sowie des LEPro NRW.



## 6 Zusammenfassung und Empfehlungen

Aus fachgutachterlicher Sicht sind aus dem potenziellen Markteintritt des Planvorhabens keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten weder des zentralen Versorgungsbereiches Möllenkotten noch anderer zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich zu erwarten. Im Gegenteil kann die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters am Vorhabenstandort durch den direkten räumlichen Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich<sup>15</sup> zu einer Attraktivierung und Stärkung des Nahversorgungszentrums beitragen:

- Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelanbieters im Nahversorgungszentrum Möllenkotten
  - Gleichstellung des Nahversorgungszentrums gegenüber den anderen zentralen Versorgungsbereichen in Schwelm hinsichtlich der Betriebsanzahl und der Verkaufsfläche;
  - Aufwertung des Nahversorgungszentrums gegenüber den Bestandsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel an nicht integrierten Standorten, welche nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm für Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr primär zur Verfügung stehen sollten.
  - entspricht dem Ansiedlungsleitsatz II (vgl. Stadt + Handel 2007, S. 10) nahversorgungsrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren anzusiedeln.
- Stärkung des Nahversorgungszentrums durch einen weiteren Magnetbetrieb
  - entspricht der städtebaulichen Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches in die Zentrenhierarchie der Stadt Schwelm als zweitwichtigstes Zentrum (Fortschreibung des EHKs für die Stadt Schwelm (Sortimentsliste) 2007, S. 21);
  - entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten (vgl. Stadt + Handel 2007, S. 9).
- Durch die Vorhabenansiedlung am westlichen Rand des Nahversorgungszentrums Schaffung eines zweiten Angebotsschwerpunkts im westlichen Bereich
  - Aufwertung des westlichen Bereiches des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Möllenkotten und bipolare Ausprägung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches;
  - Erzeugung endogener Agglomerations- und Frequenzvorteile für den westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Möllenkotten.

---

<sup>15</sup> Der Vorhabenstandort kann als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Möllenkotten benannt werden (vgl. Ausführungen 3.1). Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sollte als Ergänzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm kommunalpolitisch beschlossen werden, so dass der Vorhabenstandort planungsrechtlich vollwertig als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Möllenkotten eingestuft werden kann.

In der Abwägung der untersuchten Aspekte ist zu konstatieren, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt an der Kaiserstraße der – zur Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ‚notwendige‘ – Magnetbetrieb Lidl nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird. Vielmehr wird durch das Ansiedlungsvorhaben ein weiterer Magnetbetrieb – mit den für den westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums positiven Agglomerations- und Frequenzwirkungen – geschaffen. Die durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm vorgesehene Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums wird demnach nicht gefährdet, sondern erfährt vielmehr eine quantitative und qualitative Bestandsaufwertung.

Das Vorhaben ist als kongruent zu den Zielen des Einzelhandelserlasses NRW und dem LEPro NRW zu qualifizieren.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind als nicht mehr als unwesentlich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwelm zu qualifizieren. Zudem korrespondiert das Vorhaben mit den Entwicklungszielen für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabenstandort und Nahversorgungszentrum Möllenkotten	8
Abbildung 2:	Vorhabenstandort Kaiserstraße 71	9
Abbildung 3:	Perspektivischer Einzugsbereich des Vorhabens und zentrale Versorgungsbereiche	10
Abbildung 4:	Strategien: Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter im Vergleich	20
Abbildung 5:	Innenstadtzentrum Schwelm	22
Abbildung 6:	Nahversorgungszentrum Möllenkotten und Vorhabenstandort	23
Abbildung 7:	Nahversorgungszentrum Oehde	24
Abbildung 8:	Nahversorgungsstandort Loh	25

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandels- und untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro)	12
Tabelle 2:	Sortimentsgruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum	12
Tabelle 3:	Sortimentsgruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Untersuchungsraum	12
Tabelle 4:	Sortimentsgruppenspezifische Umsatzwerte im Untersuchungsraum	13
Tabelle 5:	Sortimentsgruppenspezifische Zentralitätswerte im Untersuchungsraum	13
Tabelle 6:	VKF und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten im Untersuchungsraum	14
Tabelle 7:	VKF und Umsatz im Sortimentsbereich Drogeriewaren in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten im Untersuchungsraum	15
Tabelle 8:	Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm mit Lebensmittelmärkten	16
Tabelle 9:	Sortimentspezifisches Flächenprogramm des Vorhabens (800 m <sup>2</sup> VKF)	17

Tabelle 10:	Soll-Umsatz des Vorhabens in Spannweiten_____	19
Tabelle 11:	Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel_____	21
Tabelle 12:	Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren _____	21

## Literatur- und Quellenverzeichnis

**BBE**, 2008: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

**EuroHandelsInstitut (EHI)**, 2007: Handel aktuell 2007/2008, Köln.

**GMA**, 2004: Schwelm als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA-Einzelhandelskonzept im Auftrag der Stadt Schwelm, Köln.

**IT.NRW**, Information und Technik NRW, <http://www.it.nrw.de/statistik/index.html>: Bevölkerungstand und Vorausberechnungen, 2009.

**KPMG**, 2006: Status quo und Perspektiven im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006, Köln.

**Stadt Schwelm**, 2007: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste), Dortmund.

**Stadt und Handel**, 2007: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm: *Ansiedlungsleitsätze zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben*, Dortmund.