

## **Ergänzende Stellungnahme zur *städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO für ein Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Schwelm (Dortmund, Juni 2009)***

### **Anlass und Untersuchungsziel**

Stadt + Handel hat im Juni 2009 eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen eines Nahversorgungsvorhabens im Stadtteil Möllenkotten, Schwelm erarbeitet. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger das beabsichtigte Flächenprogramm konkretisiert. Dies sieht neben der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt eine weitere Verkaufsflächen von 25 m<sup>2</sup> für einen Backshop vor. Damit überschreitet das Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit.

Da das Vorhabengelände als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden soll, ist zu prüfen, ob für das Vorhaben trotz der Großflächigkeit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. In diesem Kontext ist von besonderer Bedeutung, ob das Vorhaben trotz einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ganz überwiegend der wohnortnahen Versorgung dient und keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Schwelmer zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (§ 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4)

Zum Vorliegen von negativen Auswirkungen formuliert der Einzelhandelhandelserlass NRW folgende :

*„Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.*

*Bezogen auf Lebensmittelsupermärkte können sich solche Anhaltspunkte nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere aus*

- *der Größe der Gemeinde/des Ortsteils,*
- *aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und*
- *dem Warenangebot des Betriebes*

*ergeben.“ (Einzelhandelserlass NRW, S. 21 f.)*

Diese Stellungnahme ergänzt die Verträglichkeitsanalyse aus Juni 2009 um die Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkaufsfläche im Hinblick auf die Frage, ob auch bei > 800 m<sup>2</sup> VKF keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich vorliegen.

## Betriebliche, absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung

### Einordnung der betrieblichen Ausprägung

Das aktualisierte Flächenprogramm mit einem Lebensmitteldiscounter (800 m<sup>2</sup> VKF) und einer Bäckerei (25 m<sup>2</sup> VKF) stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 1: Sortimentsspezifisches Flächenprogramm des Vorhabens**

Sortimentsgruppen	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	665	2,9 – 3,9
Drogeriewaren	50	0,2 – 0,3
Sonstige Sortimente <i>Davon zentrenrelevant</i>	110 <i>Max. 80 m<sup>2</sup></i>	0,5 – 0,6 <i>max. 0,4-0,5</i>
<b>SUMME</b>	<b>825</b>	<b>3,6 – 4,8</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.

Die zentrenrelevanten Randsortimenten (vornehmlich als Aktionsware) werden 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Damit korrespondiert die betriebliche Ausprägung mit den Hinweisen des Einzelhandelserlasses im Hinblick auf ein Nahversorgungsvorhaben.

### Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die modifizierte Umsatzumverteilungsberechnung ergibt folgende Ergebnisse:

**Tabelle 2: Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung (Sortimentsbereich NuG)**

Stadt	Lage	Bestandsumsatz	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro*	in %
Schwelm	ZVB Innenstadtzentrum	10,5	0,5 – 0,7	5 – 6
	ZVB NVZ Möllenkotten	5,2	0,5 – 0,6	9 – 12
	ZVB NVZ Oehde	6,7	~ 0,1	~ 1
	Nahversorgungsstandort Loh	0,4	-	-
	Sonderstandort Prinzenstraße	12,2	0,7 – 0,9	6 – 7
	Sonstige Lagen	16,7	0,4 – 0,6	3 – 4
Ennepetal	Sonstige Lagen	26,0	0,6 – 0,8	2 – 3
Lagen außerhalb des Untersuchungsraum		***	0,1 – 0,2	***
<b>SUMME**</b>		<b>77,8</b>	<b>2,9 – 3,9</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.

Die Umsatzumverteilungswerte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verändern sich durch die zusätzliche Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> nur in sehr geringem Maße, so dass die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus dem Gutachten von Juni 2009 weiterhin Bestand hat. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum resultieren aus den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen nicht.

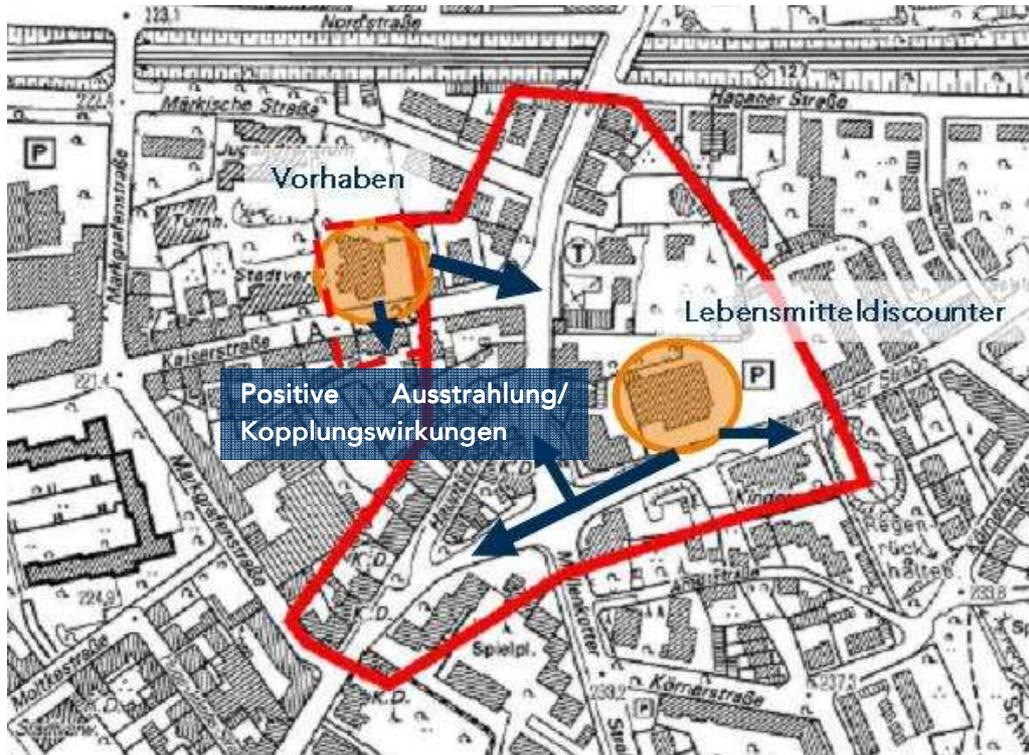
## Städtebauliche Einordnung

Der Vorhabenstandort ist aus folgenden Gründen als potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Möllenkotten geeignet:

- Das Vorhaben steht in Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten (Stadt + Handel 2007, S. 8):
  - 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.
- Aufgrund der direkten Randlage mit fußläufiger Anbindung zum Nahversorgungszentrum Möllenkotten sind Agglomerationswirkungen/ Synergieeffekte mit dem Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.
- Die durch das Einzelhandelskonzept vorgesehene Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums erfährt durch die Ansiedlung eines 2. Lebensmittelanbieters am Vorhabenstandort eine quantitative und qualitative Aufwertung:
  - Gleichstellung des Nahversorgungszentrums gegenüber den anderen zentralen Versorgungsbereichen und nicht integrierten Standorten in Schwelm bzgl. der Betriebsanzahl; dort sind jeweils 2 Lebensmittelmärkte verortet.
  - Stärkung des Nahversorgungszentrums durch einen weiteren Magnetbetrieb und Schaffung eines zweiten Angebotsschwerpunkts im westlichen Bereich
  - Erzeugung endogener Agglomerations- und Frequenzvorteile.
  - Entstehung einer Polstruktur aus zwei großflächigen Lebensmittelanbietern in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz.
- Der Vorhabenstandort entspricht letztlich dem Ansiedlungsleitsatz II des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm (vgl. Stadt + Handel 2007, S. 10): *Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum sowie in den Nahversorgungszentren.*

Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um den Vorhabenstandort ist daher i. S. der städtebaulichen Zielstellungen sinnvoll und sollte sich wie folgt darstellen:

Abbildung 1: Einbindung des Vorhabens in das Nahversorgungszentrum Möllenkotten



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

Die Erweiterung 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.

## Schlussfolgerung und Empfehlung

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an einem gemäß städtebaulichen Zielstellungen sinnvollen Ergänzungsstandort zum NVZ Möllenkotten. Das Vorhaben erfüllt dort in Verbindung mit den anderen Betrieben im Zentrum eine der Zentrenhierarchie entsprechende Nahversorgungsfunktion und stärkt die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches. Zudem resultieren aus dem Vorhaben – wie oben dargestellt – keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche.

Demnach erscheint für das Vorhaben trotz seiner leicht über der Schwelle zur Großflächigkeit liegenden Verkaufsflächengröße eine Sondergebietsausweisung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich.