

# Stadt + Handel

## Kurzstellungnahme

Bewertung der Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben (Edeka und/ oder Aldi) auf dem Zassenhausgelände in Schwelm

### Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12  
44147 Dortmund  
fon 0 231. 8 62 68 90  
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0 721. 14 51 22 62  
fax 0 721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

## I Ausgangslage und Zielstellung

Das sogenannte Zassenhausgelände im Schwelmer Stadtteil Oehde (Gebiet West) steht immer wieder im Fokus für eine mögliche Einzelhandelsentwicklung, u. a. mit Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Aktuell wird die Fläche in Bezug auf eine Verlagerung des Aldi-Marktes von der Metzger Straße und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes/ Verbrauchermarktes diskutiert. Die Bewertung eines solchen Vorhabens hängt maßgeblich davon ab, ob eine solche Einzelhandelsentwicklung auf dem Zassenhausgelände vom Grundsatz her den kommunalen Zielstellungen des sich derzeit in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm entspricht.

Insofern hat die CDU-Fraktion der Stadt Schwelm das Büro Stadt + Handel damit beauftragt, eine Stellungnahme bezüglich der Bewertung solcher Vorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzepts zu erarbeiten.

## II Einordnung des Vorhabens gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm (Stadt+Handel, Endbericht im Entwurf vom 01. Februar 2012)

Die städtebaulich-funktionale Bedeutung der Realisierung von (großflächigen) Nahversorgungsbetrieben auf dem Zassenhausgelände ist hinsichtlich der Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung und der darauf aufbauenden Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts einzuordnen. Im Einzelhandelskonzept werden folgende Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung genannt (vgl. Einzelhandelskonzept Seite 109, Tabelle 26):

## 1. **Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren**

- Innenstadtzentrum Schwelm (gesamstädtische Versorgungsfunktion)
- Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde (Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung)
- Sicherung der Standorte in den Zentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)

## 2. **Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung**

- Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (u. a. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)
- Ausbau der Nahversorgung in Loh: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu empfehlen
- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren
- Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebietes
- Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens im konkreten Einzelfall zu erbringen (Verträglichkeitsanalyse)
- **Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel**

Der im Kontext der Vorhabenplanung auf dem Zassenhausgelände relevante Ansiedlungsleit-satz II (vgl. Einzelhandelskonzept S. 127) greift die Handlungsprioritäten entsprechend auf. Für die Einordnung einer Einzelhandelsentwicklung auf dem Zassenhausgelände ist somit die städtebauliche Lage des Standortes von besonderer Bedeutung.

Der Vorhabenstandort Zassenhausgelände befindet sich im Stadtteil Oehde, Gebiet West, in einer als allenfalls städtebaulich teilintegriert zu bezeichnenden Lage (vgl. Karte 1). Die Ent-fernung zur Schwelmer Innenstadt beträgt rund 1 km. Der Standort wird durch die Viktoria-straße (L726) von den südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen getrennt. In nördlicher Richtung schließt die Bahnlinie an den Vorhabenstandort an. Nördlich der Bahntrasse sind gewerbliche Nutzungen prägend.

Abbildung 1: Lage des Zassenhausgeländes im Schwelmer Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03 und 04/2011; Kartengrundlage: Stadt Schwelm

Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich (Handlungspriorität 1). und ist aufgrund der großen Entfernung zum Innenstadtzentrum oder weiteren zentralen Versorgungsbereichen auch nicht als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung eines solchen anbind- oder entwickelbar.

Demnach gilt es zu prüfen, ob es sich um eine Entwicklung in einer siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung handelt (Handlungspriorität 2, s. o.)

Grundsätzlich sollen hier Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung der Bevölkerung im umliegenden Gebiet und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche möglich sein. Wie bereits beschrieben, ist das Zassenhausgelände allenfalls als teilintegriert zu bezeichnen, wengleich sich vor allem südlich der Viktoriastraße, die eine gewisse Barrierewirkung aufweist, Wohnsiedlungsbereiche anschließen. Ebenfalls ist festzustellen, dass die südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche bereits ganz überwiegend über fußläufig erreichbare Versorgungsmöglichkeiten verfügen. Eine (wesentliche) Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung ist durch einen neuen Nahversorger auf der Fläche daher nicht grundlegend zu erwarten.

### III Fazit

Die Einordnung der Vorhaben gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwelm verdeutlicht, dass die Lage und die vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente der diskutierten Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm nicht oder allenfalls eingeschränkt korrespondieren:

- Es handelt sich nicht um einen Standort innerhalb oder im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich.
- Es handelt sich des Weiteren um eine allenfalls teilintegrierte Lage. Der Standort ist demnach allenfalls eingeschränkt geeignet, die fußläufige Versorgung der Bevölkerung zu optimieren.
- In diesem Kontext ist aufgrund der Umsatzerwartung einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion des Marktes/ der Märkte über die Versorgung des umliegenden Gebietes hinausgehen würde.
- Es ist demnach mit Umsatzumverteilungen zu Lasten der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass vor allem die Lebensmittelanbieter in der Schwelmer Innenstadt (z. B. der Rewe-Markt im Schwelm-Center) Umsatzeinbußen hinnehmen müssten.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wären nur dann im Sinne der Schwelmer Entwicklungsziele (in einem gewissen, verträglichen Maße) hinzunehmen, wenn durch den Standort eine deutliche Verbesserung der Nahversorgung erzielt werden könnte. Dies ist hier nicht der Fall (s. o.).

In der Zusammenschau der vorgenannten Aspekte wird die Entwicklung eines größeren Lebensmittelvollsortimenters, etwa eines großen Supermarktes oder Verbrauchermarktes, im Hinblick auf die Zielstellungen und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts kritisch eingeordnet.

Die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Metzger Straße auf das Zassenhausgelände könnte dahingegen eine städtebaulich gangbare Option darstellen. Der jetzige Standort im Bereich der Metzger Straße ist als gewerbliche, autokundenorientierte und somit städtebaulich nicht integrierte Lage zu bezeichnen, der eine sehr geringe Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der Standort Zassenhausgelände verfügt zumindest im Süden über direkt anschließende Wohnbereiche. Hier wäre insbesondere eine verträgliche Größenordnung für eine Betriebsverlagerung auf das Zassenhausgelände zu prüfen. Ein solcher Lebensmittelanbieter sollte primär der Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung (500 bis 700 m Einzugsbereich) dienen quantitativ und qualitativ zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil beitragen. Aufgrund des Heranrückens an die Innenstadt wären auch die Auswirkungen auf diese zu überprüfen.

Dortmund, den 02.04.2012



Dipl.-Ing. Marc Föhrer | Geschäftsführer