BBE Handelsberatung

Auswirkungsanalyse

Zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm

für die
BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
gepl. BV Schwelm, Viktoriastr./Carl-vom-Hagen-Str.
Hohewardstraße 345-349,
45699 Herten

vertreten durch:
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Herrn Markus Mozin
Saarstraße 25, 58332 Schwelm

Lidl Immobilien GmbH & Co. KG
Berliner Chaussee 13
16559 Liebenwalde/OT Kreuzbruch

vertreten durch:
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Herrn Jörg Beensen
Hornpottweg 11, 51375 Leverkusen

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Lötz
(Consultant)
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im April 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise 4
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung 4
1.2 Methodische Vorgehensweise 5
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 6
3 Projektplanung und Projektdaten 9
4 Makrostandort 11
5 Mikrostandort 14
6 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum der Stadt Schwelm 18
7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung 26
7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial 26
7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung der Planvorhaben 29
8 Auswirkungsanalyse 35
8.1 Umsatzumverteilungseffekte 35
8.2 Städtebauliche Bewertung der Planungen 39
8.3 Einordnung der Vorhaben in die Ziele des Landesentwicklungsplans 44
9 Fazit 48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel 6
Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 7
Abbildung 3: Lageplan für die Projektplanung 9
Abbildung 4: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung 11
Abbildung 5: Standortkonzept der Stadt Schwelm 13
Abbildung 6: Untersuchungsobjekt und Standortumfeld 14
Abbildung 7: Mikrostandort 15
Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes 16
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan 17
Abbildung 10: Wettbewerbssituation 19
Abbildung 11: Wettbewerber Hauptzentrum Innenstadt Schwelm 20
Abbildung 12: Wettbewerber Nahversorgungszentrum Möllenkotten 21
Abbildung 13: Wettbewerber Nahversorgungszentrum Oehde 22
Abbildung 14: Weitere Wettbewerber in Schwelm 23
Abbildung 15: Wettbewerber in Wuppertal und Ennepetal 24
Abbildung 16: Wettbewerber im Untersuchungsraum 25
Abbildung 17: Einzugsgebiet des Planvorhabens 27
Abbildung 18: Bestandsumsätze perspektivisch zu schließender Filialen 29
Abbildung 19: Veränderte Marktsituation durch perspektivische Filialschließungen 30
Abbildung 20: Prognostizierte Marktanteile und Umsatz der Planvorhaben 32
Abbildung 21: Umsatzsaldo (Planumsatz – Umsatzmitnahme durch Filialschließungen) 34
Abbildung 22: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben 37
Abbildung 23: Vergleich der fußläufigen Erreichbarkeiten (Planstandort vs. Aldi, Metzer Str.) 43

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Firma Pass Retail (Schwelm) plant zusammen mit dem Architekturbüro Eicker (Halver) die Er-richtung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten auf dem „Zassenhaus-Gelände“ an der Viktoriastraße in Schwelm. Nach der aktuellen Planung soll die Verkaufsfläche der beiden Märkte jeweils max. rund 1.400 m² umfassen.

Nach aktuellen Planungen wird es sich um Märkte der Betreiber Aldi und Lidl handeln, die in Schwelm gegenwärtig jeweils an drei bzw. zwei Standorten vertreten sind. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Neuaufstellung auf dem „Zassenhaus-Gelände“ jeweils zumindest ein Bestandsmarkt aufgegeben wird, bei dem die perspektivische Entwicklung am Altstandort eingeschränkt ist.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ist der Standort „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort eingeordnet worden. Auf welchem „bis zu zwei Lebensmitteldiscounter in marktfähiger Größendimension untergebracht werden [können], sofern es sich um die Verlagerung bereits in Schwelm vorhandener Filialen handelt […].“[1]

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“. Zur Realisierung der Planungen bedarf es allerdings einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse zu untersuchen, ob das nunmehr konkretisierte Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben kann.

Die beabsichtigte Bauleitplanung ist weiterhin gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es somit zu bewerten, ob die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW) entspricht.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

[1] s. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm, S. 70

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Stadt Schwelm bzw. im Untersuchungsgebiet. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE/IFH, Marktvolumen 2017 (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[2]

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

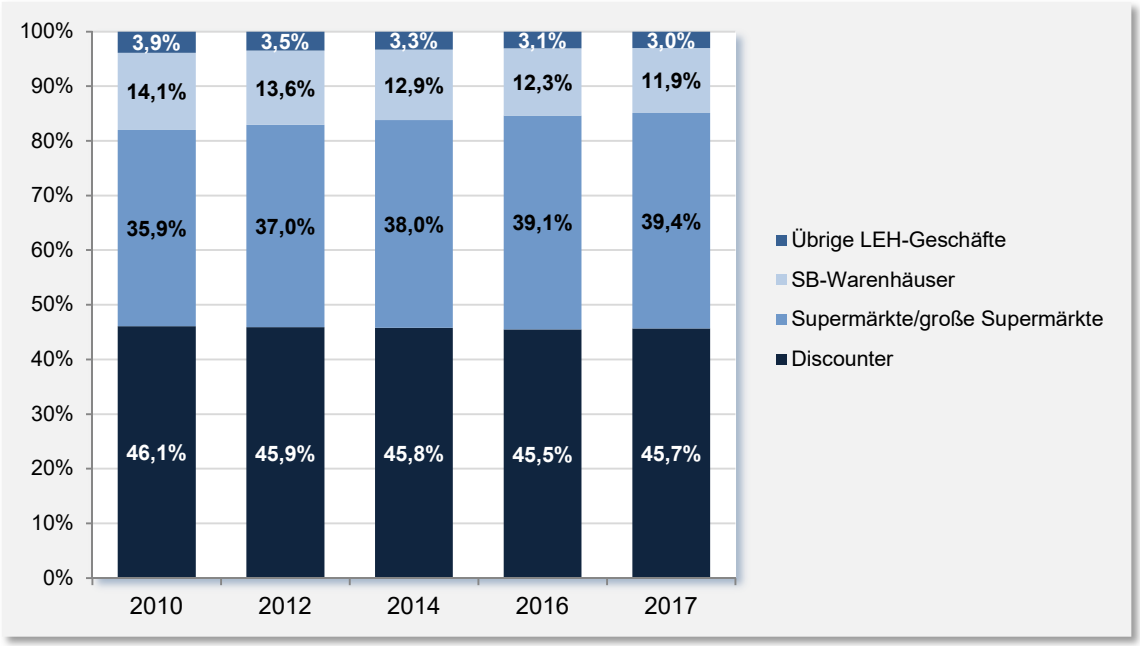
[2] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung 2019

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 521 Mrd. € entfallen rd. 225 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren).[3] Dies entspricht einem Anteil von rd. 43 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

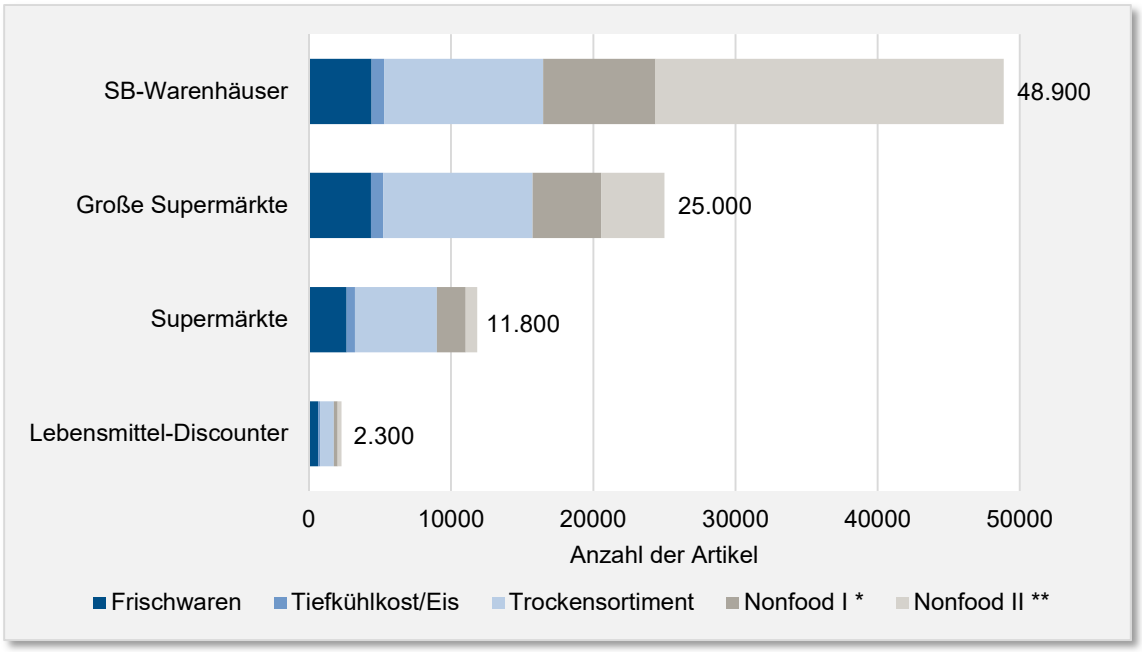
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und

[3] Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017

Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung 2019

In der jüngeren Vergangenheit hat jedoch der Kundenwunsch nach einer breiteren Auswahl und die Bereitschaft für qualitativ hochwertige Produkte Geld auszugeben dazu geführt, dass insbesondere wohnortnahe Supermärkte/ Große Supermärkte sich sehr positiv entwickelt haben. Um diesem Kundenwunsch zu entsprechen sind viele Discounter, u. a. Aldi und Lidl, dazu übergegangen zusätzliche Markenprodukte aufzunehmen und ihr Sortiment zu diversifizieren, wobei hierzu oftmals auch ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Insofern werden im Discountsegment seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Die Lebensmitteldiscounter realisieren einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen

höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen (max. 10 % der Verkaufsfläche).

- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann. So beziehen sich in der Regel rd. 80 % der zusätzlichen Verkaufsflächen auf Verkehrsflächen.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Regale mit Waren.

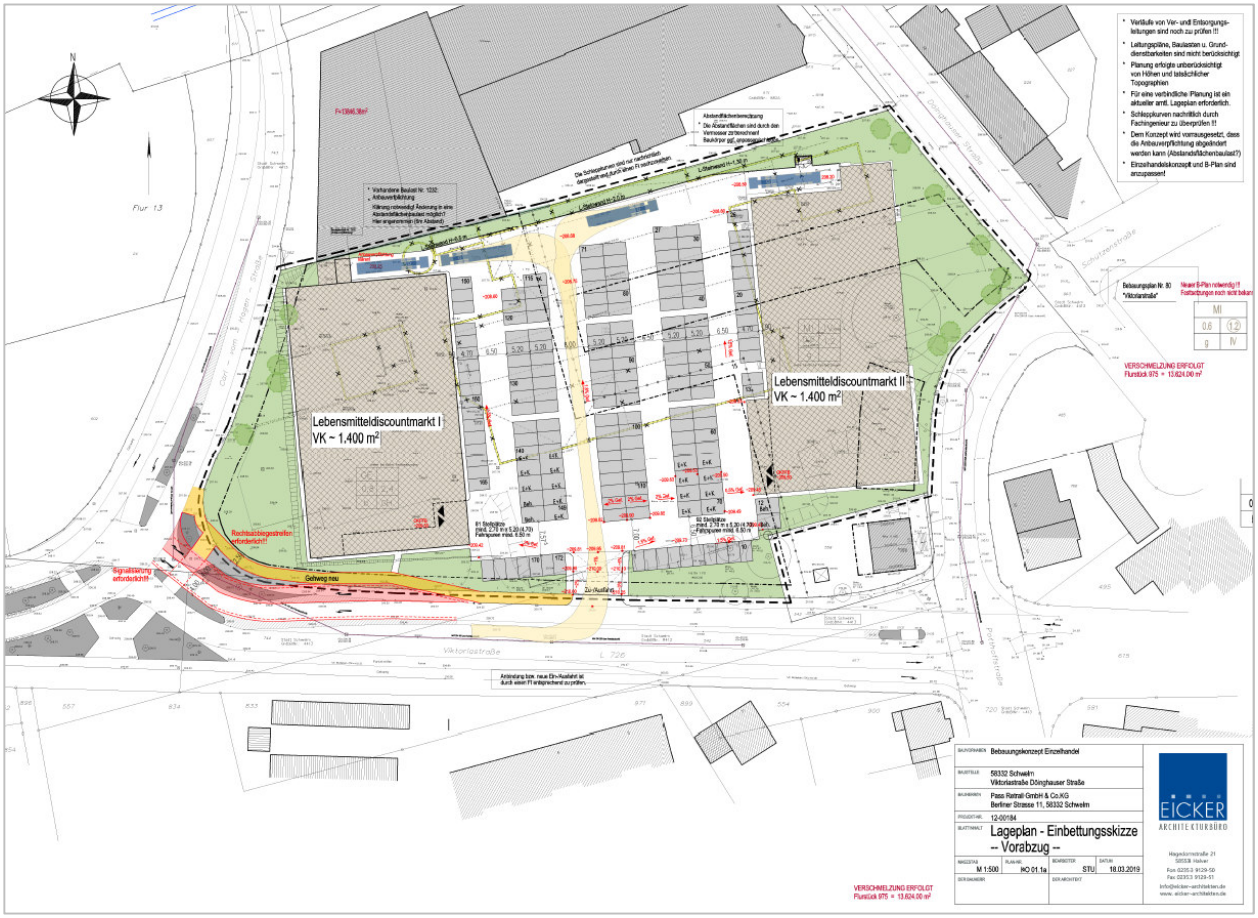
Im Fazit bieten Aldi und Lidl ein umfassendes Frische- und Trockensortiment durch discountorientierte Eigenmarken und ausgewählte Markenprodukte, sodass sie umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen können.

3 Projektplanung und Projektdaten

Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm hat gezeigt, dass viele der vorhandenen Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen von z. T. unter 800 m² über eine nicht mehr zukunftsfähige Größe verfügen, sich am aktuellen Standort aber auch nicht neu aufstellen können. Mit dem neu zu schaffenden Standort auf dem „Zassenhaus-Gelände“ soll gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes bis zu zwei Lebensmitteldiscountmärkten die Möglichkeit gegeben werden sich neu und zukunftsfähig zu positionieren.

Für die beiden Neubauten ist jeweils eine Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² vorgesehen. Die Objekte sollen sich gegenüber stehend und ohne dazwischen liegende Barrieren positioniert werden. Die zwischen den Märkten liegende Parkplatzanlage mit rd. 170 Parkflächen steht für beide Märkte zur Nutzung zur Verfügung. Die Anlieferung erfolgt im nördlichen Teil der beiden Objekte. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Viktoriastraße.

Abbildung 3: Lageplan für die Projektplanung



Quelle: Architekturbüro Eicker

Die Ausrichtung der in den Lebensmitteldiscountmärkten vorgehaltenen Waren wird auch in den neuen Objekten insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen werden, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Nach Auskunft der Betreiber zielt der gestiegene Verkaufsflächenbedarf nicht auf eine weitere Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Die Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Filialstandorte in Schwelm zu bewerten, die der Stabilisierung und dem Ausbau der erreichten Marktposition dienen.

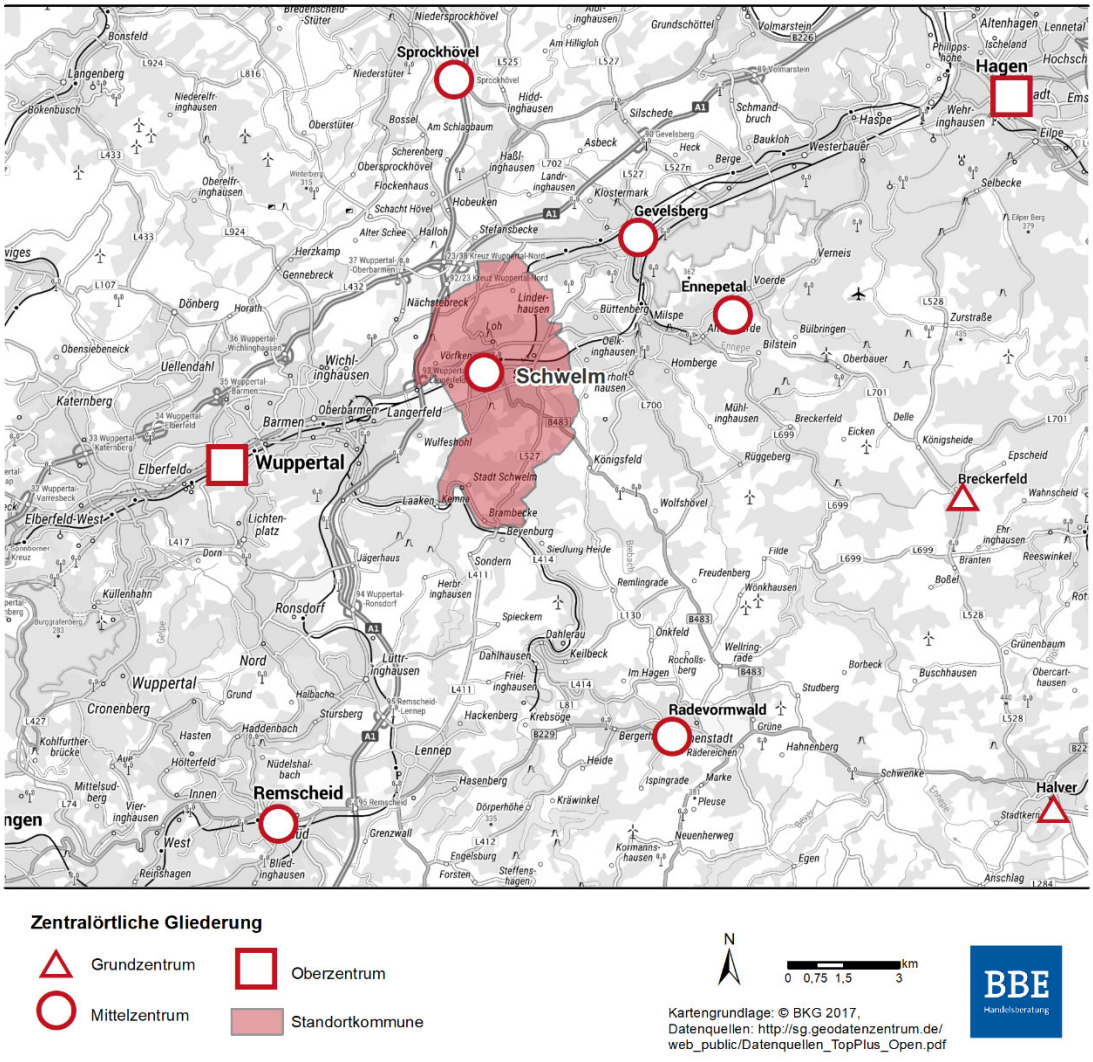
Da der neue Standort „Zassenhaus“ einen Verlagerungs- bzw. Alternativstandort für nicht weiterentwickelbare Bestandsstandorte darstellt, sollen im Zusammenhang mit der Planungsrealisierung perspektivisch Standorte der Betreiber Aldi und Lidl aufgegeben werden. Als Modellannahme wird nach Auskunft der Betreiber eine **Schließung** der Aldi-Märkte an der Metzer Straße und der Barmer Straße sowie des Lidl-Marktes an der Oelkinghauser Straße für die Annahme des **Worst-Case-Szenarios** zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.2 und 8.1).

4 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Stadt Schwelm, Kreisstadt im Süden des Ennepe-Ruhr-Kreises, ist dem nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg zugeordnet. Nachbarstädte von Schwelm sind im Norden die Städte Sprockhövel und Gevelsberg, in östlicher Richtung die Stadt Ennepetal und im Süden und Westen das Oberzentrum Wuppertal.

Abbildung 4: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Die Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum eingeordnet, das als solches insbesondere die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Waren des kurz- und

mittelfristigen Bedarfs gewährleisten soll. Auch den benachbarten Städten Sprockhövel, Gevelsberg und Ennepetal wird im Landesentwicklungsplan eine mittelzentrale Bedeutung zugewiesen, weswegen das Einzugsgebiet der Stadt Schwelm räumlich relativ stark begrenzt ist.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Die Stadt Schwelm besteht aus insgesamt acht Stadtteilen und weist in 2018 rund 28.442 Einwohner[4] auf. Die räumliche Struktur der Stadt wird stark von den Höhenlagen geprägt, sodass sich die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Wesentlichen auf die zentrale „Schwelmer Talmulde“ konzentrieren. Die Stadtteile Mitte, Oehde und Loh weisen folglich die höchsten Bevölkerungszahlen auf. Stadtteile in den Höhenlagen, wie Linderhausen und Süd, sind hingegen überwiegend ländlich geprägt. Bei einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 20,5 km² liegt die Einwohnerdichte in der gesamten Stadt Schwelm mit etwa 1.387 Einwohner/ km² auf einem vergleichsweise hohen Niveau[5]. Innerhalb der bevölkerungsstarken Kernstadt fällt diese selbstverständlich noch deutlich höher aus.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Schwelm verfügt mit einem unmittelbaren Anschluss an die Bundesautoahn A 1 (Ri. Kamen, Hagen u. Wuppertal, Köln) sowie über die mittelbare Anbindung auch an die A 43 (Ri. Witten, Bochum) und A 46 (Ri. Hagen, Iserlohn, Arnsberg u. Düsseldorf) über eine gute überregionale, verkehrliche Erreichbarkeit. Die das Schwelmer Stadtgebiet durchkreuzende B 483 bzw. Fortführung durch die L 706 stellt eine regionale Verbindung zwischen Wuppertal, Ennepetal und Gevelsberg dar. Weitere Hauptverkehrsachsen (u. a. L 726, L 527) gewährleisten eine gute innerörtliche Erschließung des Kernstadtgebietes.

Die Stadt Schwelm verfügt über einen eigenen Bahnhof mit einer Bedienung durch die Stadtbahnlinie S 8 sowie die Regional Expresslinien RE 4, RE 7 und RE 13 und damit vielfältige Anschlüsse an die nahegelegenen Oberzentren Wuppertal und Hagen. Die Straßenbahnlinie SB 37 bindet Schwelm zusätzlich an die Städte Sprockhövel, Hattingen und Bochum an. Der innerörtliche, öffentliche Personennahverkehr sowie der Anschluss an das Umland wird zudem durch eine Vielzahl von Buslinien im gesamten Stadtgebiet gewährleistet.

---

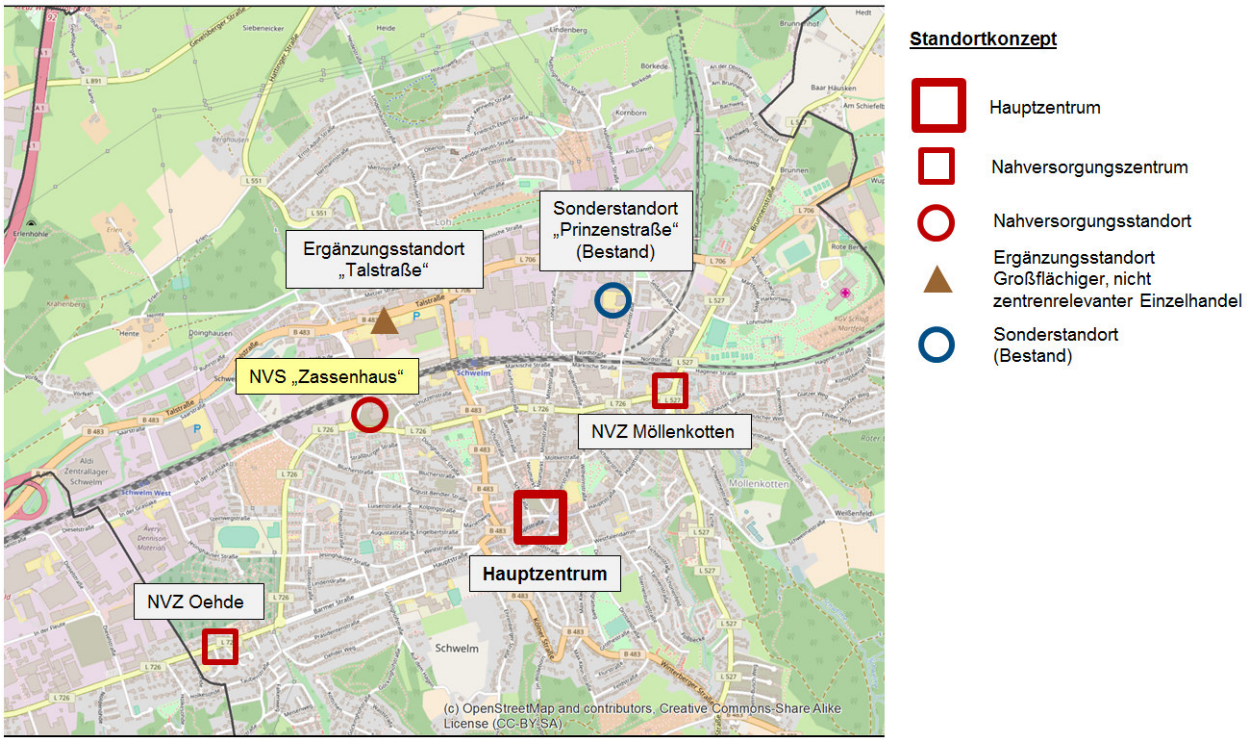
4 IT.NRW, Stand 30.06.2018

5 Zum Vergleich Ennepe-Ruhr-Kreis 793 EW/ km² und Nordrhein-Westfalen 525 EW/ km² (IT.NRW: Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 2018, Stand 31.12.2017

Einzelhandelsstrukturen

Die Einzelhandelsangebote in der Stadt Schwelm konzentrieren sich ausschließlich auf das vorhandene Siedlungsgefüge in der Tallage. Während in der Innenstadt von Schwelm eine breite Angebotspalette unterschiedlicher Sortimente und Bedarfsgruppen vorgehalten wird, gewährleisten die Nahversorgungszentren (Oehde und Möllenkotten) eine wohnortnahe Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Standort Berliner Str./Prinzenstr. und weitere Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Bahnhofstr., Metzer Straße) ergänzen dieses Angebot. Der Angebotsschwerpunkt des verkehrsgünstig gelegenen Standortbereiches Talstraße liegt u. a. mit den Anbietern Roller und Obi im Segment Baumarkt / Möbel.

Abbildung 5: Standortkonzept der Stadt Schwelm



Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Schwelm, BBE 2018

5 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im westlichen Kernstadtgebiet von Schwelm, südlich der Bahntrasse, im Kreuzungsbereich von Viktoriastraße, Am Ochsenkamp und Carl-vom-Hagen-Straße. Er liegt nordwestlich des Stadtzentrums, die Entfernung beträgt etwa 800 Meter. Die Projektplanung ist für den südlichen Teilbereich des **„Zassenhaus-Geländes“** vorgesehen. Die Fläche liegt seit vielen Jahren brach und ist für die Ansiedlung von zwei Discountmärkten ausreichend groß dimensioniert.

Abbildung 6: Untersuchungsobjekt und Standortumfeld

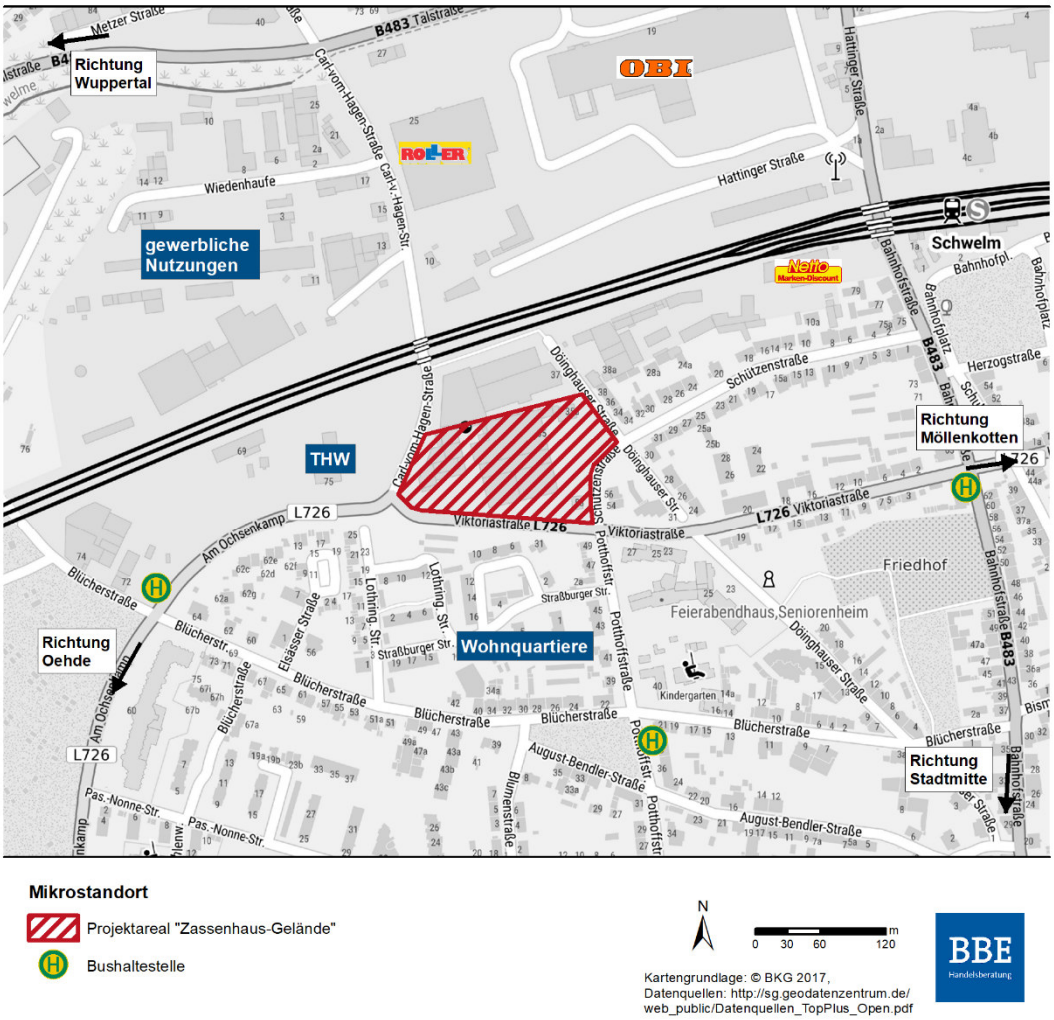
Quelle: BBE-Darstellung (Stand: April 2019)

Südlich und östlich des Planstandortes befinden sich größere Wohngebiete mit einer vergleichsweise dichten Siedlungsstruktur. Es ist damit eine gute Anbindung an die umliegenden Wohnquartiere gegeben. Das nördlich der Bahntrasse liegende Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art geprägt. Hier schließt sich zudem der durch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (u. a. Roller, Obi) geprägte Ergänzungsbereich Talstraße an.

Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Anbindung des Projektstandortes erfolgt problemlos von Süden über die „Viktoriastraße“. Aus Richtung Westen kommend existiert eine eigene Linksabbiegespur. Die „Viktoriastraße“ stellt in ihrer Verlängerung über die Straße „Am Ochsenkamp“ und die „Kaiserstraße“ eine der wichtigsten Erschließungsachsen der Schwelmer Kernstadt dar. In östliche (Ri. Stadtzentrum / Radevormwald) und in westliche Richtung (über die „Carl-vom-Hagen-Straße“, Ri. Wuppertal) bietet sie in knapp 500 m Entfernung eine Anbindung an die B 483. Für den Untersuchungsstandort ist damit sowohl eine gute innerstädtische Verkehrsanbindung als auch eine gute Erreichbarkeit aus den entfernteren Stadtteilen gegeben. In räumlicher Nähe des Planstandortes befinden sich die Bushaltestellen „Blücherstraße“, „Blücherplatz“ und „Bahnhofstraße“. Die hier verkehrenden Buslinien (u. a. Linien 556, 557, 586) bieten eine Anbindung an den örtlichen Personennahverkehr sowie auch an die Nachbarstädte (z. B. Gevelsberg, Sprockhövel). Auch der Schwelmer Bahnhof ist in nur rd. 650 m Fußweg erreichbar.

Abbildung 7: Mikrostandort

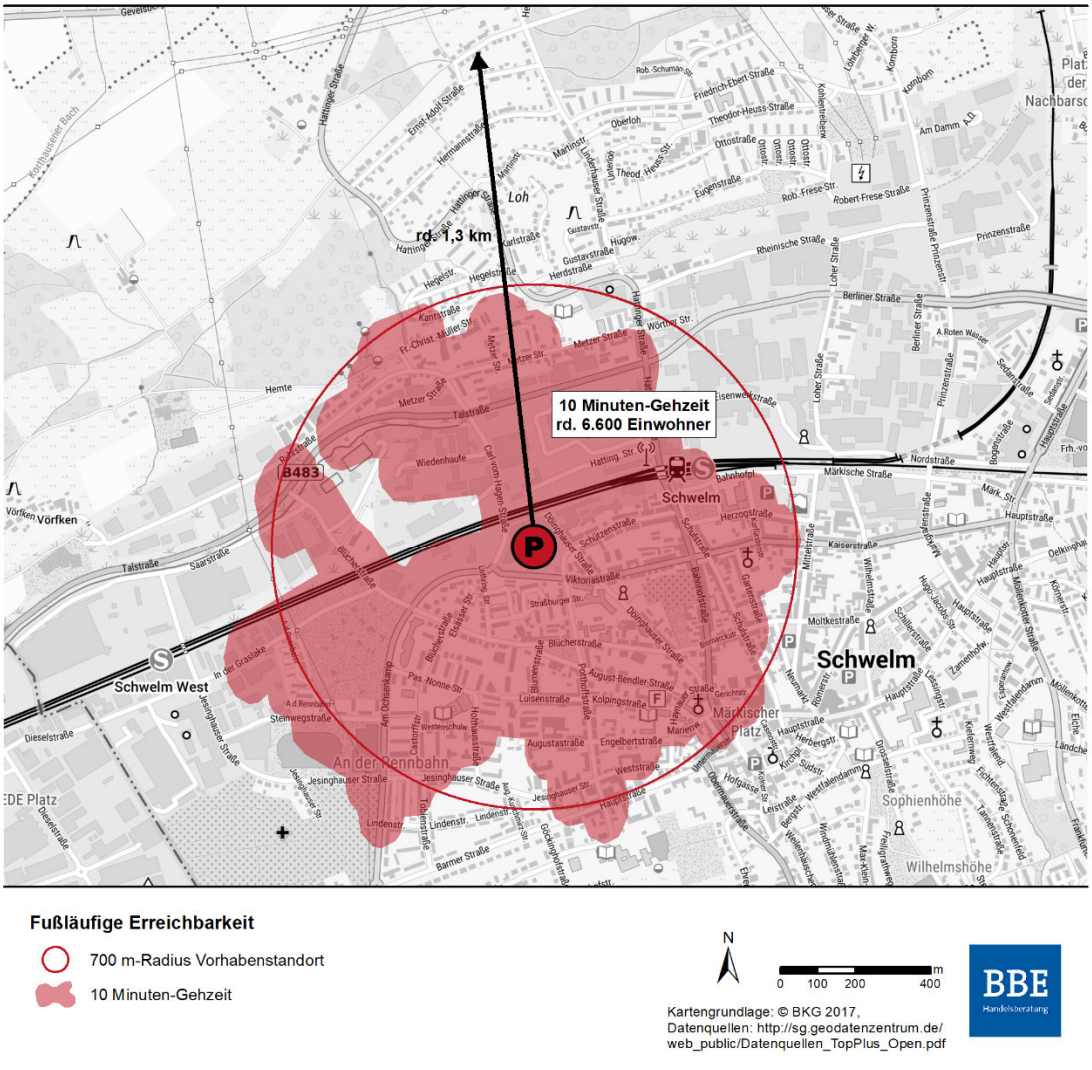


Quelle: BBE-Darstellung 2019

Fußläufige Erreichbarkeit

Die 10 Minuten-Gehzeitisochrone umschließt die in Abbildung 8 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und ist in etwa deckungsgleich mit dem 700 m-Radius um den Vorhabenstandort. Es zeigt sich, dass der Planstandort aus den umliegenden Wohnquartieren zwischen „Barmer Straße/Hauptstraße“, „Am Ochsenkamp“, „Viktoriastraße“ und „Schützenstraße“ überwiegend fußläufig erreichbar ist. Nördlich des Bahntrassenverlaufes erstreckt sich die fußläufige Erreichbarkeit zudem auf die nördlich der „Talstraße“ und südlich der „Hattinger Straße“ liegenden Wohngebiete. Innerhalb dieser fußläufigen Erreichbarkeitszone wohnen insgesamt etwa 6.600 Einwohner.

Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Quelle: BBE-Darstellung 2019

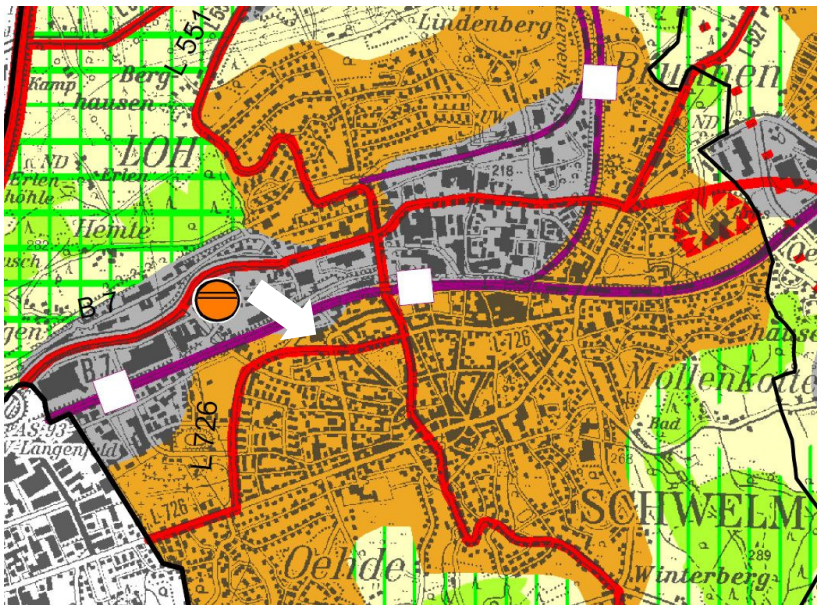
Der gesamte Siedlungsbereich „Loh“ verfügt über keinen eigenen größeren Nahversorger, so dass die meisten Einwohner hier auf eine Pkw-gestützten Einkauf angewiesen sind. Nach Aufgabe des Aldi-Mark-

tes an der Metzer Straße kann der Bereich zumindest in Teilen ebenfalls dem Planstandort räumlich zugeordnet werden, wenngleich die Entfernung zum Planstandort, gerade auch aufgrund der ausgeprägten Topographie, über die klassische Fußläufigkeit hinausgeht (rd. 10 Minuten oder 700 m).

Genehmigungsrechtliche Situation

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 5) innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), sodass die Ansiedlung/ Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe landesplanerisch grundsätzlich zulässig ist.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan



Quelle: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen; Blatt 5

Für den Standortbereich „Zassenhaus“ existiert der Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“ mit den teilräumlichen Festsetzungen eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes. Die Realisierung der Planungen von zwei Lebensmitteldiscountern mit je ca. 1.400 m² VKF bedarf somit einer Änderung der Festsetzungen in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangrundstück ebenfalls als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche dargestellt, sodass gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird. Im Rahmen des anstehenden Planungsverfahrens ist somit zu prüfen, ob im Falle der projektierten Neuansiedlung der beiden Discountmärkte mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstrukturen in Schwelm oder in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist zudem gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es ist somit aufzuzeigen, ob die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW) vereinbar ist.

6 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum der Stadt Schwelm

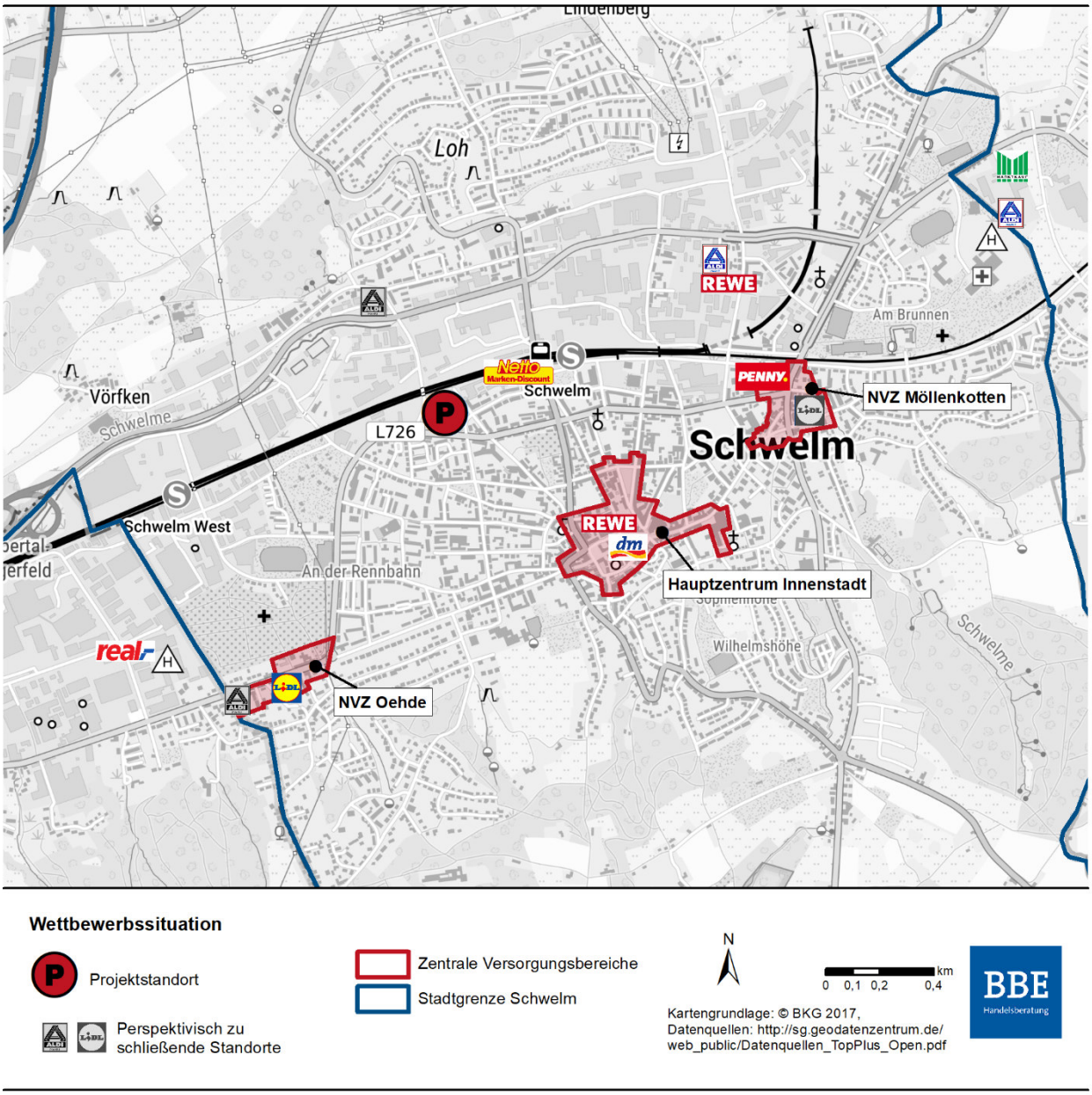
Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplanten Neuansiedlungen der beiden Lebensmitteldiscountmärkte hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Discounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discountmärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Da es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung zweier Lebensmitteldiscounters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Schwelm bzw. unmittelbar angrenzender Wettbewerbsstandorte in Wuppertal und Ennepetal. Die Hauptwettbewerber des Planvorhabens werden in Abbildung 10 kartografisch zusammengefasst.

Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche beherbergen einen Schwerpunkt des Einzelhandels in der Stadt Schwelm. Neben dem Hauptzentrum Innenstadt wurden die zwei Nahversorgungszentren Oehde und Möllenkotten abgegrenzt. In Ergänzung hierzu wurde der Planstandort als perspektivischer Nahversorgungsstandort definiert. Der Sonderstandort Prinzenstraße bietet ein ergänzendes Nahversorgungsangebot, am Ergänzungsstandort Talstraße liegt der Schwerpunkt hingegen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

Abbildung 10: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches **Hauptzentrum Innenstadt** von Schwelm stellt der Supermarkt **Rewe** (rd. 1.090 m² VKF) sowie ein Drogeriemarkt **dm** (rd. 600 m² VKF) die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Der Rewe-Markt befindet sich im Erdgeschoss des Schwelm-Centers, der weitere Besatz besteht aus Mietern, wie C&A, Deichmann, Kik und Tedi. Das Objekt ist deutlich in die Jahre gekommen und verzeichnet im Obergeschoss einige Leerstände. Die Modernisierung und Umstrukturierung des gesamten Centers ist aber seit einigen Jahren geplant und steht nach Verkauf des Ob-

jektes Ende 2017 nun bevor. Für den aktuell etwas beengten Rewe-Markt würden sich die Rahmenbedingungen und Zukunftsaussichten in einer modernen und ggf. größeren Betriebsanlage deutlich verbessern, so dass ihm aus gutachterlicher Sicht dann noch deutlich höhere Umsätze zuzutrauen wären als heute. Auch ein Drogeriemarkt soll nach Realisierung der Umbaupläne im Schwelm-Center Platz finden. Die Neupositionierung des Schwelm-Centers sowie auch die Entwicklung des benachbarten ehemaligen Brauereigeländes als neues Rathaus mit ergänzenden Nutzungen birgt ein hohes Entwicklungspotenzial für die gesamte Schwelmer Innenstadt.

Abbildung 11: Wettbewerber Hauptzentrum Innenstadt Schwelm

Rewe, Schwelm-Center

dm, Hauptstraße

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: April 2019)

Ergänzt wird das Angebot des Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriefachmarktes durch einen türkischen Supermarkt am Neumarkt. Aufgrund seiner sehr speziellen Zielgruppenausrichtung steht dieser allerdings nur sehr eingeschränkt im Wettbewerb mit den Planvorhaben. Als weitere nahversorgungsrelevante Angebote sind in der Innenstadt weitere Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und andere Fachgeschäfte (z. B. Reformhaus, Parfümerie) ansässig. Des Weiteren ist der innerstädtische Geschäftsbesatz überwiegend durch filialisierte und inhabergeführte Betriebe mit zentrenprägenden Sortimentsschwerpunkten (z. B. Bekleidung, Schuhe), genauso wie durch eine intensive Nutzungsmischung auch mit Dienstleistern, Gastronomie und zentralen öffentlichen Einrichtungen (u. a. Rathaus, Kreisverwaltung, Stadtbibliothek) gekennzeichnet.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche in Schwelm sind die **Nahversorgungszentren** Möllenkotten und Oehde. In beiden wird aktuell das Angebot zweier Lebensmitteldiscountmärkte sowie sehr eingeschränkt ergänzte kleinteilige Angebote oder Dienstleister zur Versorgung der umliegenden Wohnquartiere vorgehalten.

Im **Nahversorgungszentrum Möllenkotten** im östlichen Stadtgebiet haben sich die Anbieter **Lidl** und **Penny** positioniert und werden im projektrelevanten Sortimentsbereich ergänzt durch eine Apotheke, Bäckerei und Konditorei. Der Penny-Markt (rd. 800 m² VKF) verfügt über eine moderne, erst nach 2012 in Betrieb genommene Betriebsstätte und ist innerhalb des angrenzenden, recht dichten Wohnumfelds gut aufgestellt. Auch der Anbieter Lidl verfügt über eine moderne Betriebsstätte, die angesichts der Größenordnung (rd. 820 m² VKF) allerdings nicht mehr vollumfänglich den betreiberseitigen Ansprüchen an das eigene Filialkonzept entspricht. Vor dem Hintergrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, die bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm thematisiert wurden[6], hat sich die Firma Lidl entschieden den Standort an der Oelkinghauser Straße perspektivisch zu schließen.

Abbildung 12: Wettbewerber Nahversorgungszentrum Möllenkotten

Penny, Kaiserstraße

Lidl, Oelkinghauser Straße

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: April 2019)

Im **Nahversorgungszentrum Oehde**, welches an der südwestlichen Stadtgrenze zu Wuppertal liegt, befinden sich aktuell zwei Discountmärkte der Betreiber **Lidl** und **Aldi**. Wenngleich auch hier die konzeptionelle Einordnung als zentraler Versorgungsbereich getroffen wurde, entfaltet der Bereich angesichts nur sehr weniger, weiterer Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe entlang der Barmer Straße nur einen sehr eingeschränkten Zentrencharakter. Während der Lidl-Markt mit gut 920 m² Verkaufsfläche hier noch über die größte Dimensionierung im Schwelmer Stadtgebiet verfügt, befindet sich der Aldi-Markt aktuell in einem noch deutlich kleineren Objekt (rd. 750 m² VKF). Auch für diese Aldi-Filiale ist aus betrieblicher Sicht die perspektivische Aufgabe des Standortes vorgesehen.

[6] Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm, 2018, Kap. 4.3 und S. 75

Abbildung 13: Wettbewerber Nahversorgungszentrum Oehde

Lidl, Barmer Straße

Aldi, Barmer Straße

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: April 2019)

Im **Stadtgebiet von Schwelm** sind außerhalb der genannten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungszentren) noch weitere Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten. Hierzu zählen insbesondere:

- **Rewe** (rd. 1.370 m² VKF) mit separatem Getränkemarkt (rd. 510 m² VKF) sowie Bäckerei in der Vorkassenzone und **Aldi** (rd. 810 m² VKF), sehr gut frequentierter Verbundstandort an der Prinzenstraße, trotz insgesamt leistungsfähiger Betriebsanlage entsprechen die Objektgrößen nicht mehr den aktuellen Markteintrittsgrößen, angesichts der gewerblich geprägten Umfelds Pkw-orientiert (Sonderstandort „Prinzenstraße“)
- **Netto** (rd. 920 m²), durchschnittliche, solitär gelegene Discountfiliale an der Bahnhofstraße gegenüber von Bahnhof und Finanzamt, Randlage zu innerstädtischen Wohngebieten, keine besondere Versorgungsfunktion zugewiesen
- **Aldi** (rd. 710 m²), kleiner Solitärstandort des Discounters, Betriebsanlage nicht mehr wettbewerbsfähig mit nur wenigen Parkflächen in Hanglage, eingeschränkter Wohngebietsbezug durch B 483 und mehrseitig angrenzende Gewerbegebietslagen, aktuell räumlich nächstgelegener Standort für Siedlungsbereich „Loh“, aber nur zu geringem Anteil fußläufig erreichbar, Standort soll aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten perspektivisch geschlossen werden.

Der filialisierte Lebensmitteleinzelhandel in Schwelm wird über das gesamte Stadtgebiet verteilt darüber hinaus von einem weiteren türkischen Supermarkt sowie einer Vielzahl an Anbietern des Lebensmittelhandwerks (insb. Bäckereien, Metzgereien) und übrigen Lebensmitteleinzelhandels (u. a. Getränkehandel) ergänzt.

Abbildung 14: Weitere Wettbewerber in Schwelm

Rewe, Prinzenstraße

Aldi, Prinzenstraße

Netto, Bahnhofstraße

Aldi, Metzer Straße

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: April 2019)

Zudem sind in den westlich und östlich angrenzenden Städten **Wuppertal** und **Ennepetal** die beiden nächstgelegenen, großen Einzelhandelsstandorte als Wettbewerber auch für die Planungen in Schwelm zu berücksichtigten. Die beiden unmittelbar jenseits der Stadtgrenze gelegenen Standorte größerer SB-Warenhäuser ergänzen aufgrund der räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit faktisch die vorhandene Nahversorgungsstruktur.

- **Real** (rd. 4.700 m² VKF) zzgl. Getränkemarkt (rd. 700 m² VKF) und Vorkassenzone an der Dieselstraße in Wuppertal, Standort eines leistungsfähigen SB-Warenhauses in gewerblich geprägtem Umfeld und räumlicher Nähe zu einem Poco-Möbelfachmarkt.
- **Marktkauf** (rd. 4.500 m²) zzgl. Vorkassenzone, Aldi (rd. 1.200 m² VKF) und Getränkefachmarkt Trinkgut an der Kölner Straße in Ennepetal, modernes SB-Warenhaus und Discountmarkt Aldi (neustes Filialkonzept) im Umfeld weiterer Fachmärkte, wie u. a. Blumen Risse, Hammer.

Abbildung 15: Wettbewerber in Wuppertal und Ennepetal

Real, Dieselstraße Wuppertal

Marktkauf, Kölner Straße Ennepetal

Quelle: BBE-Darstellung (Stand: April 2019)

Im **Fazit** ist festzustellen, dass in der Stadt Schwelm mit dem Supermarkt in der Innenstadt, den Angeboten in den beiden Nahversorgungszentren sowie den ergänzenden Versorgungsstandorten ein nahezu flächendeckendes Versorgungsnetz mit Lebensmittelmärkten existiert, bei dem der weit überwiegende Teil der Bevölkerung auch fußläufig einen größeren Lebensmittelmarkt erreichen kann. Ausnahmen bilden die räumlich abgesetzt liegenden Stadtteile bzw. die aufgrund der Topographie nur schwierig fußläufig erreichbaren Wohnquartiere in höheren Lagen (u. a. Siedlungsbereich „Loh“). Dieses Versorgungsangebot aus Supermärkten und Discountern wird ergänzt durch zwei großformatige SB-Warenhäuser unmittelbar jenseits der Stadtgrenze zu Wuppertal und Ennepetal, an die ein gewisser Kaufkraftanteil der Einwohner Schwelms abfließt.

Jenseits der grundsätzlich nahezu flächendeckenden Versorgung ist allerdings anzumerken, dass die einzelnen Anbieter in Schwelm bestenfalls über durchschnittliche Marktgrößen verfügen. Lediglich der Rewe-Markt in der Innenstadt steht mit der Modernisierung und Umstrukturierung des Schwelm-Centers aktuell vor der Möglichkeit sich am bestehenden Standort neu zu positionieren. Den übrigen (gerade auch in den integrierten Lagen ansässigen) Lebensmittelmärkten fehlen hingegen Entwicklungsmöglichkeiten, um ihre Filialen marktgerecht und zukunftsfähig aufzustellen. Um zumindest für bis zu zwei Lebensmitteldiscounter geeignete Entwicklungsoptionen aufzeigen zu können, wurde bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm der Projektstandort „Zassenhaus“ als ergänzender Nahversorgungsstandort in das Standortkonzept eingebracht. Damit einher wird in der Folge allerdings auch eine Anpassung der Filialnetze der beiden betroffenen Discountbetreiber gehen, da der Standort eindeutig als Verlagerungsstandort für Bestandsfilialen definiert wurde.

Abbildung 16: Wettbewerber im Untersuchungsraum

Standort	Verkaufsfläche[1]	Umsatz[1,2]
	in m²	in Mio. €
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Schwelm *(Rewe, dm, Birlik Supermarkt)*	2.050	10,0
Nahversorgungszentren Schwelm	2.800	19,4
davon NVZ Möllenkotten *(Penny, Lidl*)*	1.400	8,8
NVZ Oehde *(Lidl, Aldi*)*	1.400	10,6
Sonstige Standorte Schwelm *(Rewe/Aldi, Prinzenstr.; Netto, Bahnhofstr.; Aldi Metzer Str.*)*	5.200	23,7
Wettbewerbsstandorte Ennepetal *(Marktkauf, Aldi)*	4.750	19,8
Wettbewerbsstandorte Wuppertal *(Real)*	4.000	14,2
Untersuchungsraum gesamt	**18.850**	**87,1**

* Standort soll perspektiv geschlossen werden

[1] nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
[2] Umsatz Ist-Situation, vor Anpassung der jeweiligen Filialnetze

Quelle: BBE-Berechnungen 2019

7 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

7.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[7]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

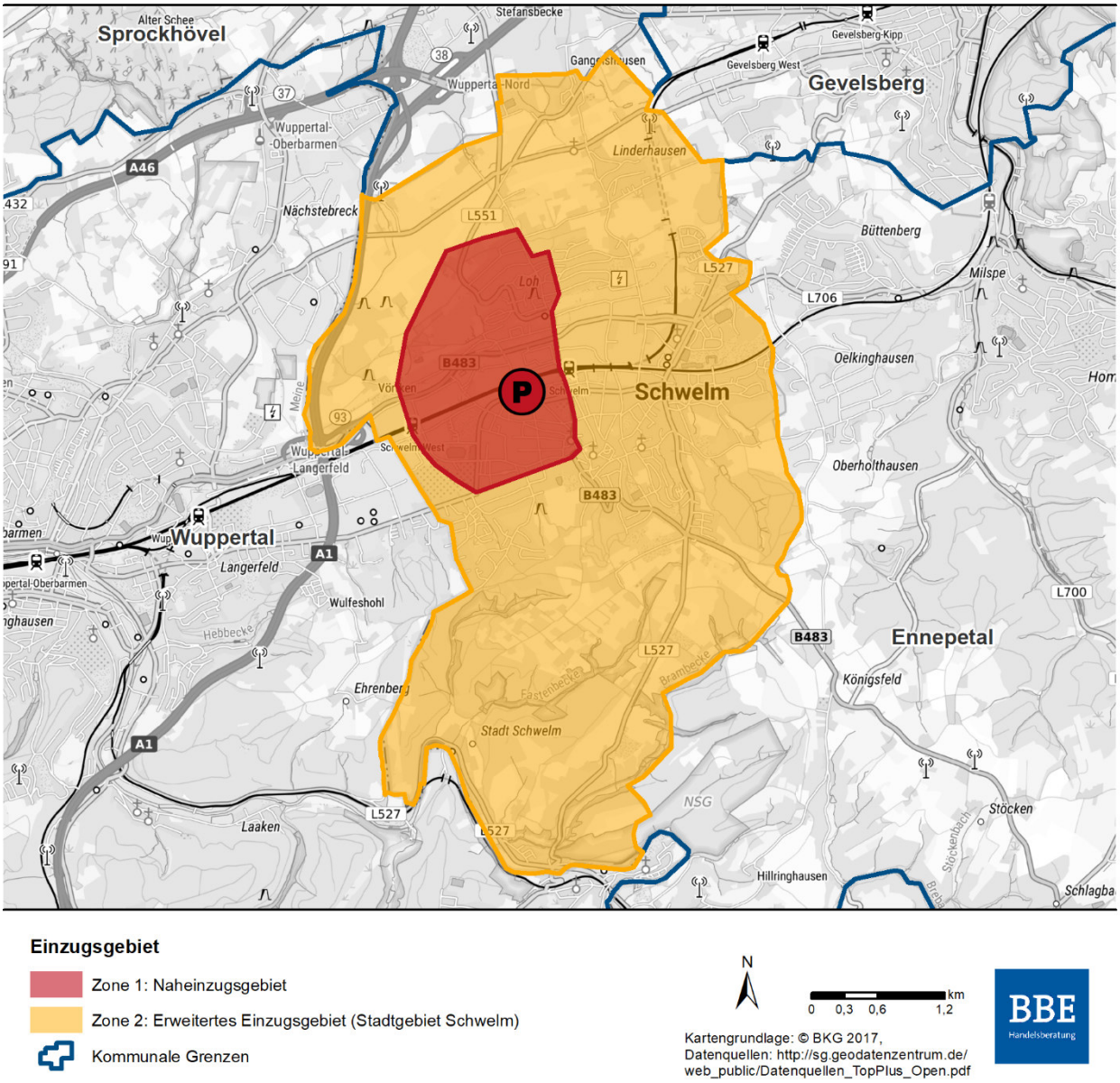
Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Eine besondere Bedeutung kommt bei der Abgrenzung im Normalfall auch der Eigenkonkurrenz durch die weiteren betreibergleichen Filialen im engeren und weiteren Standortumfeld zu. Im Fall der betrachteten Lidl- bzw. Aldi-Filialen in Schwelm wird es auch nach einer Straffung des Filialnetzes zukünftig noch

[7] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

jeweils eine zweite Filiale des Betreibers im Stadtgebiet geben. Wenngleich sich die räumliche Erreichbarkeit in Schwelm so darstellt, dass man aus dem gesamten Stadtgebiet jeden Standort vergleichsweise schnell erreichen kann, so hat die nächstgelegene Filiale des Betreibers doch Auswirkungen auf die Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes.

Abbildung 17: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Unter Berücksichtigung der sonstigen Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort „Zassenhaus“ ein sogenanntes **Naheinzugsgebiet (Zone 1)** abgrenzen, für das der Projektstandort eine wohnungsnahe Versorgung sicherstellt. Dieses orientiert sich zum einen sicherlich an der fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes (vgl. Abbildung 8), zum anderen schließt es aber auch Teile des Siedlungsbereiches „Loh“ ein, aus dem die Einwohner aufgrund der ausgeprägten Topographie sowieso auf einen Pkw-gestützten Einkauf angewiesen sind. Nach Aufgabe des bisherigen Aldi-Standortes an der Metzer Straße ist der Planstandort zumindest für einen großen Teil dieses Siedlungsbereiches als nächstgelegener Versorgungsstandort zu berücksichtigen. In diesem Naheinzugsgebiet (Zone 1) leben insgesamt ca. 8.200 Einwohner.

Mit den beiden geplanten Discountmärkten von Aldi und Lidl wird der neue Standort „Zassenhaus“ darüber hinaus eine gesamtstädtische Ausstrahlungskraft entfalten. Dem sogenannten **erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2)** ist demzufolge das gesamte übrige Stadtgebiet von Schwelm zuzurechnen, in dem weitere rd. 20.250 Einwohner wohnhaft sind.

Angesichts der projektrelevanten Wettbewerbssituation in den Nachbarstädten sowie der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse, nicht aber beispielsweise unmittelbar an der B 483, ist eine Bedeutung des Projektstandortes über die Stadtgrenzen Schwelms hinaus nicht zu erwarten. Über das abgegrenzte, auf Schwelm konzentrierte Einzugsgebiet hinaus sind daher nur geringe weitere Zuflüsse zu erwarten. Auf die einzelnen Herkunftsorte heruntergebrochen ergeben sich hier nur minimale Bindungsquoten, sodass diese Umsatzanteile der Planvorhaben unter die **diffusen Streuumsätze** zu fassen sind.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Schwelm verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Stadt Schwelm bei 104,9 und somit oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im Naheinzugsgebiet (Zone 1) ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. **23,6 Mio. €** im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. In übrigen Teil des Schwelmer Stadtgebietes (erweitertes Einzugsgebiet, Zone 2) stehen darüber hinaus ca. **58,1 Mio. €** nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung.

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet der geplanten Lebensmitteldiscounter vorrangig auf das westliche Kernstadtgebiet (zwischen Barmer Straße und B 483 zzgl. Siedlungsbereich „Loh“) von Schwelm und

darüber hinaus aber auch auf das restliche Stadtgebiet beziehen. Weitere Umsätze mit Kunden aus darüber hinausgehenden Gebieten werden sich auf nur sehr **geringe, diffuse Streuumsätze** beschränken.

7.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung der Planvorhaben

Die Einschätzung der durch die geplante Ansiedlung der Discountmärkte zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Perspektivische Schließung von Bestandsfilialen

Die Umsatzerwartung der Planvorhaben hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität. Im Zusammenhang mit den Neuansiedlungen am Standort „Zassenhaus“ kommt hinzu, dass dieser als Verlagerungsstandort für in Schwelm bereits ansässige Bestandsfilialen von Discountern zu bewerten ist, die aktuell keine Möglichkeiten haben sich zukunftsfähig aufzustellen. Perspektivisch wird demnach mit den Ansiedlungen im Bereich „Zassenhaus“ die Schließung der in Abbildung 18 aufgeführten Bestandsfilialen von Aldi und Lidl erfolgen.

Abbildung 18: Bestandsumsätze perspektivisch zu schließender Filialen

Standort	Bestandsumsatz aktuell
	in Mio. €
Aldi, Metzer Straße	3,8
Aldi, Barmer Straße	4,9
Lidl, Oelkinghauser Straße	5,7
Summe	**14,4**

Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Grundsätzlich wäre aus planungsrechtlicher Sicht die **Nachnutzung der Bestandsimmobilien** durch andere projektrelevante Anbieter (z. B. andere Betreiber wie Penny oder Netto) denkbar, wobei das Potenzial in Schwelm für den Eintritt vollständig neuer Märkte aus gutachterlicher Sicht begrenzt ist. Zudem können objektseitige Gründe einer bestimmten Nachnutzung entgegensprechen.

Das Aldi-Objekt an der Barmer Straße ist im Eigentum der Firma Aldi, so dass eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung durch einen vergleichbaren Wettbewerber hier vertraglich geregelt werden kann. Auf Basis der aktuellen Genehmigung kommt nur ein Lebensmittelmarkt in Frage, denn sie zulässigen Sortimente sind sehr genau definiert und lassen kaum Abweichungen vom Sortimentskonzept zu.

In dem Objekt an der Metzer Straße ist die Firma Aldi aktuell Mieter, eine adäquate Nachnutzung als wettbewerbsrelevanter Lebensmittelmarkt ist hier allerdings angesichts der Objekt- und Standorteigenschaften (Verkaufsfläche, Parkplatzanlage und -anbindung) auszuschließen.

Das Lidl-Objekt an der Oelkinghauser Straße ist nicht im Eigentum der Firma Lidl und verfügt angesichts der zentralen Lage im Nahversorgungszentrum mit einem intensiven Wohngebietsbezug über grundsätzlich positive Standortvoraussetzungen für einen Betreiber, der sich in einer Verkaufsflächengröße von maximal 800 m² bewegt. Auch für dieses Objekt lässt die aktuelle Genehmigung nur einen Lebensmittelmarkt zu, sodass eine entsprechende Nachnutzung durchaus wahrscheinlich ist.

Es ist zu erwarten, dass es den beiden Betreibern gelingen wird, von den durch den Gutachter geschätzten aktuellen Bestandsumsätzen einen gewissen **Kundenstamm bzw. Umsatzanteil** mit an den neuen Standort „Zassenhaus“ zu **übertragen**. Mit in der Summe rd. 7,6 Mio. € ist zu erwarten, dass mehr als die Hälfte des Bestandsumsatzes an den neuen Standort mitgenommen werden kann. Dabei fällt der Anteil für den Aldi an der Metzer Straße, der die größten Überschneidungen auch mit dem Naheinzugsgebiet des Planstandortes aufweist, am höchsten aus.

Abbildung 19: Veränderte Marktsituation durch perspektivische Filialschließungen

Standort	Umsatz vorher[1]	Umsatz nachher[1]
	in Mio. €	in Mio. €
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Schwelm *(Rewe, dm, Birlik Supermarkt)*	10,0	10,4
Nahversorgungszentren Schwelm	19,4	13,4
davon NVZ Möllenkotten *(Penny, Altstandort Lidl)*	8,8*	5,5
NVZ Oehde *(Lidl)*	10,6*	7,9
Sonstige Standorte Schwelm *(Rewe/Aldi, Prinzenstr.; Netto, Bahnhofstr.)*	23,7*	21,9
Wettbewerbsstandorte Ennepetal *(Marktkauf, Aldi)*	19,8	19,9
Wettbewerbsstandorte Wuppertal *(Real)*	14,2	14,2
Untersuchungsraum gesamt[2]	**87,1***	**79,5**
Umsatzmitnahme an neuen Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“	**./.**	**7,6**

[1] nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
[2] ohne Planstandort „Zassenhaus“
* inkl. der jeweils perspektivisch zu schließenden Standorte (Lidl Oelkinghauser Str., Aldi Barmer Str. bzw. Aldi Metzer Str.)
Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Zugleich ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und eingeübten Einkaufsmuster allerdings auch davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Umsatzes der Bestandsfilialen nach Schließung zukünftig zunächst **durch andere Wettbewerber gebunden werden kann** (z. B. in räumlicher Nähe der Bestandsstandorte) bzw. im Falle einer Nachnutzung des Standortes an der Oelkinghauser Straße auch am Standort verbleibt. Von der Schließung der Aldi-Filiale an der Metzer Straße werden somit die Standorte Aldi, Prinzenstraße sowie Netto, Bahnhofstraße durch Umsatzgewinne profitieren. Die Aufgabe des Aldi-Standortes an der Barmer Straße führt im Ergebnis hingegen zu einem hohen Umsatzgewinn beim benachbarten Lidl-Standort. Bei der Schließung des Lidl-Marktes an der Oelkinghauser Straße ist für den ebenfalls im Nahversorgungszentrum ansässigen Penny-Markt von einer deutlichen Umsatzsteigerung auszugehen. Die Nachnutzung des Altstandortes ist aufgrund der aktuellen Genehmigung lediglich durch einen Lebensmittelmarkt möglich. Dies ist insofern auch durchaus zu erwarten, als der Stadt nach eigener Darstellung Interessenten aus diesem Segment bekannt sind, für die sich in Schwelm ansonsten kaum Standortalternativen ergeben.

Die veränderte Markt- bzw. Umsatzsituation innerhalb des Untersuchungsraumes sowie der Anteil des an den Standort „Zassenhaus“ übertragbaren Umsatzes werden in Abbildung 19 dargestellt.

Umsatzprognose der Planvorhaben

Unter Berücksichtigung räumlicher Erreichbarkeiten, der Wettbewerbssituation und der veränderten Marktsituation können sowohl der geplant Aldi- als auch Lidl-Markt als marktführende Lebensmitteldiscountmärkte je rd. 15 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Naheinzugsgebiet (Zone 1: ca. 23,6 Mio. € Kaufkraft) binden. Im übrigen Stadtgebiet von Schwelm (Zone 2: ca. 58,1 Mio. € Kaufkraft) bewegt sich der zu prognostizierende Marktanteil bei 6 % (Aldi) bzw. 7 % (Lidl). Mit einem durchschnittlichen Marktanteil im gesamten Einzugsgebiet von zusammen rd. 18 % wird der neue Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ zwar eine wichtige, aber keine dominierende Rolle im Versorgungsnetz der Stadt Schwelm übernehmen.

Abbildung 20: Prognostizierte Marktanteile und Umsatz der Planvorhaben

Bereich	Kaufkraft	Aldi		Lidl		Planung gesamt	
		Marktanteil	Umsatz	Marktanteil	Umsatz	Marktanteil	Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1: Naheinzugsgebiet	23,6	15	3,5	15	3,5	30	7,0
Zone 2: Erweitertes Einzugsgebiet	58,1	6	3,5	7	4,1	13	7,6
Einzugsgebiet gesamt	**81,7**	**9**	**7,0**	**9**	**7,6**	**18**	**14,6**
Diffuse Umsatz-zuflüsse	./.	./.	0,4	./.	0,4	./.	0,8
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	**./.**	**./.**	**7,4**	**./.**	**8,0**	**./.**	**15,4**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	1,0	./.	1,0	./.	2,0
Summe	**./.**	**./.**	**8,4**	**./.**	**9,0**	**./.**	**17,4**

Quelle: BBE-Berechnungen 2019, Rundungsdifferenzen möglich

Damit kann nach Neuansiedlung der beiden Lebensmitteldiscounter am Standort mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet (Zone 1) voraussichtlich ein Umsatz von zusammen rund 7,0 Mio. € (je 3,5 Mio. €) im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich erzielt werden. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz der geplanten Märkte entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von knapp 46 %. Ein Anteil von zusammen rd. 49 % des Umsatzes (ca. 7,6 Mio. €) wird mit Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet (Zone 2) erzielt. Mit einem Umsatzanteil von je max. etwa 5 % liegen die (diffusen) Streuumsätze in einer nur minimalen Größenordnung, so dass deutlich wird, dass der neue Nahversorgungsstandort fast ausschließlich zur Versorgung der Schwelmer Bevölkerung dienen wird.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi-Filiale in Deutschland rd. 5,7 Mio. €, bei einer Lidl-Filiale liegt der Wert bei rd. 6,4 Mio. €. Dies entspricht für die Firma Aldi bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 860 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 6.650 € je m² Verkaufsfläche. Die durchschnittlichen Filialgröße bei der Firma Lidl liegt mit 870 m² Verkaufsfläche knapp darüber, woraus eine Flächenproduktivität von ca. 7.400 € je m² Verkaufsfläche resultiert.[8] Grundsätzlich gilt für die Märkte beider Betreiber, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können

[8] Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019

als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen). Der erzielbare Umsatz der Filialen steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass die am Standort „Zassenhaus“ geplanten Filialen von Aldi und Lidl unter Berücksichtigung von Standortqualität und modernstem Marktauftritt, der Angebotssituation und des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz überdurchschnittliche Umsatzleistung von rd. 8,4 Mio. € (Aldi) bzw. 9,0 Mio. € (Lidl) erzielen können. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 7,4 Mio. € (Aldi) bzw. 8,0 Mio. € (Lidl) und auf Nonfood-Sortimente jeweils rd. 1,0 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Da die **Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes** häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Nach eigenen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %.

Angesichts einer überdurchschnittlichen Marktgröße der beiden neuen Filialen von je rd. 1.400 m² Verkaufsfläche ist zu erwarten, dass eine im Filialnetz unterdurchschnittliche Flächenleistung von ca. 6.000 € / m² bei Aldi und ca. 6.430 € / m² bei Lidl erzielt wird. Angesichts der angeführten durchschnittlichen Filialumsätze und der Wettbewerbssituation in Schwelm sowie den Nachbarkommunen ist die prognostizierte Umsatzleistung aber dennoch als **realistische Worst-Case-Betrachtung** zu bewerten.

Umsatzsaldo

Da der neue Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“, wie bereits erläutert, faktisch eine Verlagerung von Bestandsstandorten darstellt, ist von dem prognostizierten Umsatz der neuen Standorte der Umsatzanteil abzuziehen, der auf die Umsatzmitnahme nach Schließung der Bestandsfilialen zurückzuführen ist. Im **Saldo** ist unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Annahmen bei der Schließung von zwei Bestandsstandorten für den neuen Aldi-Markt damit nur noch von einem Umsatzzuwachs von rd. 2,7 Mio. € auszugehen, für den neuen Lidl-Standort sind es rd. 5,2 Mio. €.

Abbildung 21: Umsatzsaldo (Planumsatz – Umsatzmitnahme durch Filialschließungen)

Betreiber	Planumsatz Standort „Zassenhaus“[1]	Umsatzmitnahme durch Filialschließungen[1]	Zusätzlicher Umsatz - Saldo[1]
	Umsatzerwartung in Mio. €		
Aldi	7,4	4,7	+ 2,7
Lidl	8,0	2,8	+ 5,2
Summe	**15,4**	**7,6**	**+ 7,9**

[1] nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)

Quelle: BBE-Berechnungen 2019

8 Auswirkungsanalyse

8.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten der Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der neue Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ nach Realisierung im Stadtgebiet von Schwelm übernehmen kann.

Als Alternativstandort für die für die auf größere Verkaufsflächen ausgelegten Betreiberkonzepte von Aldi (Metzer Straße, Barmer Straße) und Lidl (Oelkinghauser Straße) übernimmt der Planstandort in Schwelm eine wichtige, zukunftsfähig ausgerichtete Versorgungsfunktion in Ergänzung zum bestehenden Versorgungsnetz.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die durch die Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Angesichts der perspektivischen Schließung der genannten Bestandsfilialen ist allerdings zu erwarten, dass nicht unerhebliche Umsatzanteile der Bestandsmärkte mit an den Planstandort genommen werden können, ohne dass sich diese als umverteilungsrelevant für die übrigen Wettbewerber darstellen. Diese Mitnahmeeffekte können somit von dem prognostizierten Planumsatz abgezogen werden, wie es auch bei Erweiterungsplanungen in Bezug auf den Bestandsumsatz des Standortes regelmäßig der Fall ist.[9]

Es ist somit nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus dem neuen Standort sowie der deutlichen Attraktivitätssteigerung infolge der modernen Betriebsstätten ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Ansiedlung der Planvorhaben nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

---

[9] Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten Cent-rO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden (Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07). Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmig-ten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.
Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist […] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“
Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die woh-nungsnahe Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Im Ergebnis wird für den neuen Aldi-Markt damit ein nahversorgungsrelevanter Mehrumsatz in Höhe von maximal 2,7 Mio. € prognostiziert, für den neuen Lidl-Markt sind es 5,2 Mio. €. Insgesamt ist für die Planungen auf dem „Zassenhaus-Gelände“ damit von einem **Mehrumsatz** von maximal **7,9 Mio. €** auszugehen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Neuansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber der beiden Discountmärkte in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
  Dieser Annahme liegt die Marktbeobachtung zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Aufgrund der geringen Distanzen innerhalb Schwelms sind grundsätzlich alle genannten größeren Angebotsstandorte der Nahversorgung als Wettbewerber zu bewerten. Besonders betroffen werden als räumlich nächstgelegene Standorte das Nahversorgungszentrum Oehde und der Netto-Markt an der Bahnhofstraße sein. Für die unmittelbar an die Schwelmer Stadtgrenze angrenzenden Wettbewerber in Wuppertal und Ennepetal sind hingegen nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

Bei der Detailbetrachtung der Aldi- im Vergleich zur Lidl-Neuansiedlung wird deutlich, dass aus der Lidl-Neuansiedlung deutlich höhere Umlenkungseffekte resultieren als aus der Planung des Wettbewerbers Aldi. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass Aldi im Zusammenhang mit der Neuansiedlung auf dem „Zassenhaus-Gelände“ zwei Filialen schließen wird, so dass Marktanteile von immerhin zwei Filialen – zumindest anteilig – an den neuen Standort mitgenommen werden können. Diese fallen bei Aldi zudem etwas höher aus, da Filialen in räumlicher Nähe mit einer deutlichen Überschneidung des Einzugsgebietes (Aldi, Metzer Straße) perspektivisch geschlossen werden. Für die Firma Lidl ist im Vergleich lediglich eine perspektivische Filialschließung zu berücksichtigen, aus der aufgrund der Lage im östlichen Kernstadtgebiet mit einer hohen Siedlungsintegration zudem eine geringere Umsatzmitnahme

abzuleiten ist. Der Mehrumsatz durch die Neuansiedlung, der sich auch auf die bestehenden Anbieter in räumlicher Nähe des Standortes „Zassenhaus“ auswirken wird, fällt bei Lidl dementsprechend höher aus.

Abbildung 22: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Derzeitiger Wettbewerbsumsatz[2]	Umsatzumverteilung		
		Aldi	Lidl	Planvorhaben gesamt
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt Schwelm *(Rewe, dm, Birlik Supermarkt)*	10,4	0,2	0,5	0,7	7
Nahversorgungszentren Schwelm	13,4	0,8	2,0	2,8	21
davon NVZ Möllenkotten *(Penny, Altsto. Lidl)*	5,5	0,1	0,3	0,4	7
NVZ Oehde *(Lidl)*	7,9	0,7	1,7	2,4	30
Sonstige Standorte Schwelm *(Rewe/Aldi, Prinzenstr.; Netto, Bahnhofstr.)*	21,6	1,1	1,8	2,9	13
Wettbewerbsstandorte Ennepetal[1] *(Marktkauf, Aldi)*	19,9	0,3	0,2	0,5	3
Wettbewerbsstandorte Wuppertal[1] *(Real)*	14,2	0,2	0,4	0,6	4
Untersuchungsraum gesamt	**79,5**	**2,6**	**4,9**	**7,5**	**9**
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	0,1	0,3	0,4	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	**2,7**	**5,2**	**7,9**	./.

[1] nur untersuchungsrelevante Wettbewerber
[2] nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Lebensmittel/Drogeriewaren), Umsatzsituation nach Schließung der Bestandsfilialen zugrunde gelegt.

Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Die durch die Planungen induzierten Umsatzumverteilungen betreffen mit in der Summe 0,7 Mio. € bzw. 7 % der aktuellen Bestandsumsätze den **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum** (vgl. Abbildung 22). Diese resultieren daraus, dass da sich das Kerneinzugsgebiet des Planstandortes zumindest anteilig (Wohngebiete westlich der Innenstadt) mit dem des Rewe-Marktes in der Innenstadt von Schwelm überschneidet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Anbieter Rewe als Markt mit einem Lebensmittelvollsortiment nur eingeschränkt im Wettbewerb mit den Planvorhaben steht und zudem deutlich von den Frequenzeffekten sowie dem weiteren Einzugsgebiet der Innenstadt profitiert. Zudem besteht für den Rewe-Markt im Zuge der Modernisierungs- und Umstrukturierungsplanungen des Schwelm-Centers die Möglichkeit sich ebenfalls neu zu positionieren und damit seine aktuellen Marktanteile noch weiter auszubauen. Als einer von lediglich zwei Lebensmittelvollsortimentern stehen seine Chancen hierzu optimal.

Die weiteren im Hauptzentrum von Schwelm ansässigen nahversorgungsrelevanten Anbieter (türkischer Supermarkt, dm, Ladenhandwerksbetriebe, Parfümerien, etc.) stellen aufgrund der spezialisierten Angebots- und Zielgruppenausrichtung hingegen keinen direkten Wettbewerber des Planvorhabens dar, sodass hierauf nur marginale Umverteilungseffekte entfallen, die für die einzelnen Anbieter nicht von Relevanz sind.

Deutlich höhere Wettbewerbswirkungen werden allerdings gegenüber den Lebensmittelmärkten in den beiden Schwelmer **Nahversorgungszentren** ausgelöst, so dass hier ein detaillierter Blick auf die Anbieter in den beiden zentralen Versorgungsbereichen geworfen werden soll.

Das **Nahversorgungszentrum Möllenkotten** ist durch Umsatzumverteilungen von ca. 0,4 Mio. € bzw. 7 % der der Bestandsumsätze betroffen. Diese wirken sich überwiegen auf den innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verbleibenden Anbieter Penny aus. Dieser kann hingegen gleichzeitig auch von einem deutlichen Umsatzzugewinn durch die Aufgabe des Lidl in der Nachbarschaft profitieren. D. h. auch nach Abzug der zu prognostizierenden Umlenkungseffekte durch die Neuansiedlungen auf dem „Zassenhaus-Gelände“ wird der Penny-Markt noch einen leicht überdurchschnittlichen Filialumsatz generieren können, so dass ein Fortbestand gerade auch aufgrund des guten Nahbereichspotenzials nicht in Frage steht. Die Nachbelegung des aufgegebenen Lidl-Objektes durch einen anderen Betreiber erscheint durchaus realistisch, weil es nach Auskunft der Stadt Interessenten gibt und die aktuelle Genehmigung eine lediglich eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt zulässt.

Auf das **Nahversorgungszentrum Oehde** entfallen mit rd. 2,4 Mio. € bzw. etwa 30 % der Bestandsumsätze aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort die weitaus höheren Umlenkungseffekte. Auch hier ist vorab der Umsatzgewinn für den fortbestehenden Lidl-Markt nach Schließung des benachbarten Aldi-Standortes zu berücksichtigen. Allerdings wird auch deutlich, dass der Planstandort eine hohe räumliche Nähe zum Nahversorgungszentrum Oehde aufweist, so dass gerade auch aus der Neuansiedlung des Lidl-Marktes auf dem „Zassenhaus-Gelände“ hohe Wettbewerbseffekte für den Bestandsstandort von Lidl an der Barmer Straße resultieren. Trotz der hohen absoluten Umlenkungseffekte ist zu erwarten, dass der Lidl-Markt im Nahversorgungszentrum auch nach Realisierung des neuen Standortes noch einen Umsatz etwa auf Höhe des durchschnittlichen Filialumsatzes der Firma Lidl generieren kann. Aufgrund der betrieblichen Entscheidung diesen Standort aufrechtzuerhalten ist daher mit einem Fortbestand des Marktes innerhalb des Nahversorgungszentrums zu rechnen. Wie zuvor dargestellt, kann eine Nachnutzung des aufgegebenen Aldi-Standortes auch in diesem Fall nur durch einen Lebensmittelmarkt erfolgen.

Die absolut höchsten Umsatzumverlagerungen beziehen sich mit zusammen maximal 2,9 Mio. € bzw. 13 % der Bestandsumsätze auf die **sonstigen Standortlagen in Schwelm**, wobei sich diese auf mehrere Betriebe in unterschiedlichen Standortlagen verteilen. Betroffen ist hiervon in erster Linie der Standort von **Netto** an der **Bahnhofstraße**. Aufgrund der räumlichen Nähe und der deutlichen wettbewerblichen Überlegenheit des Planstandortes mit der Auswahl zweier Discountmärkte ist zu erwarten, dass der

Planstandort von einem hohen Kundenanteil dem Netto-Standort zukünftig vorgezogen wird. Eine Betriebsaufgabe des Netto-Marktes an der Bahnhofstraße ist in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen. Da der Netto-Markt allerdings keine besondere Versorgungsbedeutung zugewiesen bekommen hat und durch die Realisierung des Planstandortes die räumlich flächendeckende Versorgung auch weiterhin sichergestellt wird, wäre dies lediglich als betriebliche Beeinträchtigung, nicht aber als negative städtebauliche Folgewirkung zu bewerten. Ebenfalls betroffen ist in den sonstigen Standortlagen Schwelms der der Standort von **Aldi** und **Rewe** an der **Prinzenstraße**. Aufgrund der Verbundlage und den hieraus resultierenden gegenseitigen Frequenzeffekte ist der Standort grundsätzlich sehr wettbewerbsresistent aufgestellt und aus Betreibersicht attraktiv, allerdings kann er aus planungsrechtlichen Gründen (insbesondere Lage im GIB gemäß Regionalplan) nicht ausgebaut werden.

Die Wettbewerbsstandorte in den **Nachbarstädten Ennepetal** (Marktkauf, Aldi) und **Wuppertal** (Real) hingegen sind mit rd. 0,5 Mio. € und 0,6 Mio. € bzw. 3 % und 4 % der Bestandsumsätze nur in geringem Maße von Umsatzeinbußen durch die Vorhabenplanungen betroffen. Vielmehr sind diese Effekte als Rückholung bislang an diese Standorte abfließender Kaufkraft aus Schwelm zu bewerten.

Außerhalb des Untersuchungsraumes wird ein geringer Umsatzanteil von zusammen max. 0,4 Mio. € im Rahmen einer **diffusen Umverteilung** generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber der Vielzahl an Anbietern und Standorten im weiteren Umfeld sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe nicht nachweisbar und somit grundsätzlich auszuschließen.

8.2 Städtebauliche Bewertung der Planungen

Für die städtebauliche Bewertung der Planvorhaben ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.[10] Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung der Lebensmitteldiscounter solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versor-

[10] Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

gungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge der Planvorhaben flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- die Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- die Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuansiedlung bzw. Verlagerung der beiden Lebensmitteldiscountmärkte in Schwelm keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Schwelm sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass die Planvorhaben Nahversorgungsbetriebe in einer mittlerweile üblichen Markteintrittsgröße (ca. 1.400 m² VKF) darstellen. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Aktionswaren) angeboten
- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ ist für die beiden Neuansiedlungen von Aldi und Lidl ein Umsatz von zusammen maximal 17,4 Mio. € zu prognostizieren, wobei auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit rd. 15,4 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen wird.
- Da der neue Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ als Alternativstandort für Bestandsbetriebe vorgesehen ist, die an ihrem Altstandort keine Entwicklungsmöglichkeiten für eine zukunftsorientierte Neupositionierung haben, ist im Rahmen der Neuansiedlungen von einer Schließung bestehender Filialen von Aldi (Metzer Straße und Barmer Straße) und Lidl (Oelkinghauser Straße) in Schwelm auszugehen. Hierdurch können zumindest gewisse Umsatz- bzw. Marktanteile der zu schließenden Märkte mit an den neuen Standort genommen werden, ohne dass

sich diese als umverteilungsrelevant für die übrigen Wettbewerber darstellen. Es ergibt sich bei einer unterstellten Umsatzmitnahme von rd. 7,5 Mio. € bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten damit nur noch ein projektrelevanter Mehrumsatz von maximal 7,9 Mio. € (für beide Märkte). Auf den neuen Aldi-Markt entfallen (bei Schließung zweier Bestandsfilialen) davon rd. 2,7 Mio. €, auf den neuen Lidl-Markt (bei Schließung einer Filiale) etwa 5,2 Mio. €.

- Auf das Hauptzentrum in der Innenstadt von Schwelm entfallen durch die Neuplanungen Umsatzumverteilungen von rd. 0,7 Mio. € bzw. 7 % der Bestandsumsätze. Wie im vorangehenden Kapitel bereits erläutert, beziehen sich diese überwiegend auf den Lebensmittelmarkt Rewe im Schwelm-Center. Dieser übernimmt nicht nur eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Stadtkern lebende Bevölkerung sondern dient gleichzeitig auch als wesentlicher Magnetbetrieb und Stabilisator der innerstädtischen Kundenfrequenz. Wenngleich eine gewisse Wettbewerbsverschärfung durch den modernen und leistungsfähigen Verbundstandort der beiden marktführenden Discountanbieter an der Viktoriastraße zu erwarten ist, verfügt der Rewe-Markt als einziger größerer Lebensmittelmarkt innerhalb der Innenstadt und als einer von nur zwei Vollsortimentsbetrieben im Stadtgebiet über stabile Ausgangsvoraussetzungen, so dass durch die Planungen keine Betriebsaufgabe des Marktes in der Innenstadt abzuleiten ist.

  Vielmehr ergeben sich durch die angekündigte Modernisierung und Umstrukturierung des Schwelm-Centers wie auch die Entwicklung des benachbarten ehemaligen Brauereigeländes sehr gute Möglichkeiten zur Neupositionierung des Anbieters Rewe sowie auch zum bedarfsgerechten Ausbau der lokalen Angebotssituation und einer Stabilisierung des gesamten Innenstadtbereichs. Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird durch die Planungen somit nicht eingeschränkt. So wurde hingegen bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm ganz bewusst zum Schutz der Innenstadt die Ansiedlung eines Vollsortimenters und Drogeriemarktes auf dem „Zassenhaus“-Gelände ausgeschlossen

- Von den projektierten Planungen deutlich stärker betroffen, stellen sich die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet dar. So sind die Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde angesichts der Filialnetzoptimierung der Betreiber Aldi und Lidl von der Schließung je eines Marktes betroffen. Allerdings sind hieraus als solches keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen abzuleiten, da die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren weiterhin durch einen verbleibenden größeren Lebensmittelmarkt aufrechterhalten wird und eine Nachnutzung der aufgegebenen Objekte von Aldi und Lidl durch einen anderen Lebensmittelmarkt insofern realistisch ist, als es offenbar in Schwelm weitere Interessenten gibt und keine Standortalternativen bekannt sind. Zudem lässt die aktuelle Genehmigung in beiden Fällen nur einen Lebensmittelmarkt zu. Der perspektivische Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ wurde überhaupt nur in

das Versorgungs- und Standortnetz der Stadt Schwelm einbezogen, weil anderswo eine zukunftsfähige Positionierung der Betreiber Lidl und Aldi mit ihren aktuellen Verkaufsflächenanforderungen nicht möglich ist.

- Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten würde nach Schließung des Lidl-Marktes der Anbieter Penny zunächst allein die wohnortnahe Versorgung übernehmen und kann so – trotz einiger Umsatzeinbußen durch die mögliche Umorientierung einiger Verbraucher an den neuen Verbundstandort „Zassenhaus“ – höhere Marktanteile aus dem Umfeld für sich gewinnen. Die wohnortnahe Versorgung in den östlich des Stadtzentrums gelegenen Wohnquartieren bliebe jedoch nach wie vor auch mit nur einem Anbieter gesichert. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist mit Blick auf die absehbare Nachnutzung des aufgegebenen Lidl-Standortes nicht zu erwarten.

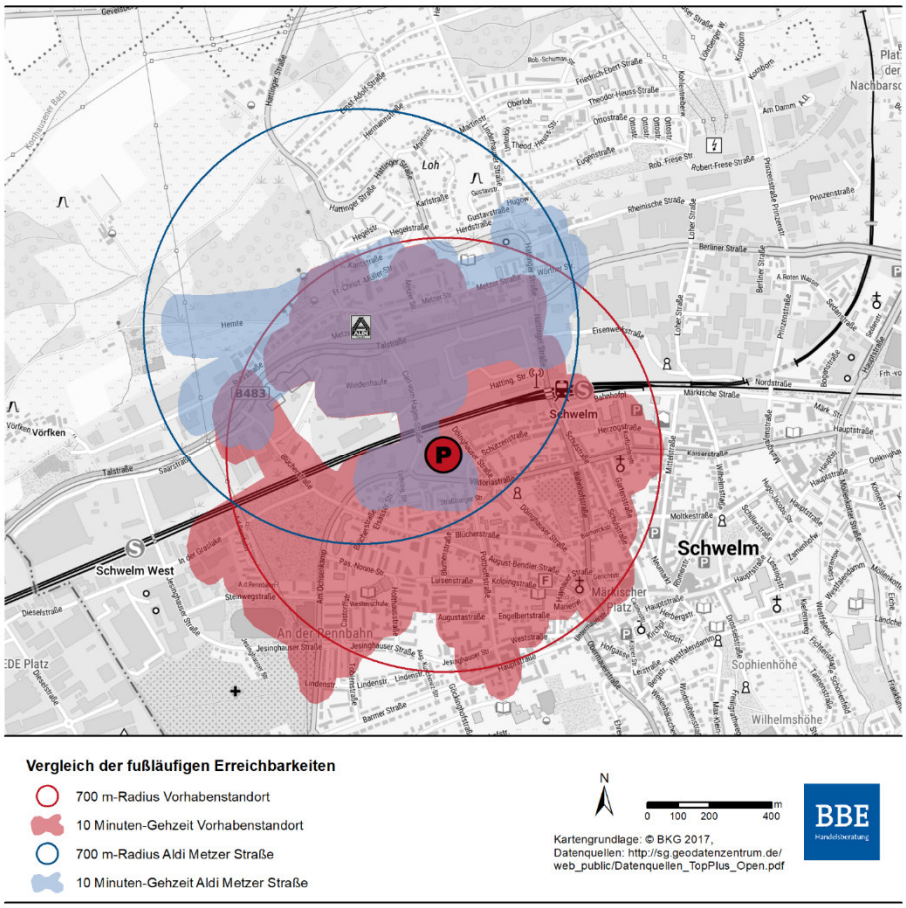
- Im Nahversorgungszentrum Oehde ist die Schließung des Aldi-Marktes[11] angedacht, aufrechterhalten wird die Versorgung dort fortan durch die verbleibende Lidl-Filiale. Aufgrund der räumlichen Nähe sind durch die attraktiven Neuansiedlungen am nur etwa 1,3 km entfernt liegenden Standort „Zassenhaus“ erhöhte wettbewerbliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Trotz der hohen absoluten Umlenkungseffekte ist aber zu erwarten, dass der Lidl-Markt als alleiniger Anbieter in diesem Teilbereich auch zukünftig noch einen etwa durchschnittlichen Umsatz generieren wird. Die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums ist unter Berücksichtigung der ebenfalls absehbaren Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Standortes nicht in Frage gestellt.

- Die Entwicklungsfähigkeit der Nahversorgungszentren wäre – auch ohne die Vorhabenplanung – bereits durch die festgestellten fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe limitiert.

- Auch die Schließung der Aldi-Filiale an der Metzer Straße führt angesichts der Planungsrealisierung nicht zu einer Verschlechterung der flächendeckenden Nahversorgung. So wird von dem neuen Standort ein etwa identischer fußläufiger Nahbereich abgedeckt (vgl. Abbildung 23). Es zeigt sich, dass im nördlichen Bereich der Gehzeitzone nur sehr wenige Wohnlagen nicht mehr fußläufig abgedeckt werden (rd. 400 Einwohner weniger). Der überwiegende Teil des Siedlungsbereiches „Loh“ lag hingegen auch schon außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des Aldi-Marktes an der Metzer Straße. Hingegen werden in den zentralen und vergleichsweise dicht besiedelten Wohnquartieren südlich des Planstandortes sehr viel mehr Einwohner fußläufig erreicht.

[11] Das Objekt befindet sich im Eigentum der Firma Aldi, die Nachnutzung durch eine Lebensmittelmarkt kann somit ausgeschlossen werden.

Abbildung 23: Vergleich der fußläufigen Erreichbarkeiten (Planstandort vs. Aldi, Metzer Str.)



Quelle: BBE-Darstellung 2019

- Den übrigen durch Umsatzumverteilungen betroffenen Standortlagen (z. B. Sonderstandort Prinzenstraße und Netto, Bahnhofstraße) ist kein besonderer städtebaulicher Schutzcharakter zuzuschreiben. Eine angesichts der prognostizierten Umlenkungseffekte grundsätzlich denkbare Betriebsaufgabe des Netto-Marktes lässt keine Beeinträchtigung der flächendeckenden Nahversorgung in Schwelm erkennen, da das Umfeld auch weiterhin durch andere Versorgungsstandorte abgedeckt wäre (u. a. Innenstadt, Planstandort).

- Der Planstandort wird eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb des flächendeckenden Versorgungsnetzes der Stadt Schwelm einnehmen, mit rd. 18 % Marktanteil im Einzugsgebiet aber keine dominierende Marktstellung übernehmen. Bei den Planungen handelt es sich aufgrund der Schließung langfristig nicht mehr wettbewerbsfähiger Filialen faktisch um die Verlagerungen von Bestandsstandorten. Wenngleich das bestehende Nahversorgungsnetz deutlich modifiziert wird, sind keine negativen Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung abzuleiten. Die flächendeckende Nahversorgung innerhalb der

Stadt Schwelm wird im Zusammenspiel mit den übrigen Anbietern zukunftsfähig ausgerichtet und langfristig gesichert.

- Wesentliche Marktwirkungen für die Wettbewerbsstandorte in Ennepetal und Wuppertal sind angesichts der geringer Umverteilungswerte auszuschließen und damit auch negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in den Nachbarkommunen.

- Für die sonstigen Sortimente/ Non-Food-Sortimente ist bei einem prognostizierten Umsatz beider Märkte von zusammen rd. 2 Mio. € davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmitteldiscountmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Schwelm und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der angeführten Gründe ausgeschlossen werden.

8.3 Einordnung der Vorhaben in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar (vgl. Kap. 5), das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist:

Die geplanten Ansiedlungen der Lebensmitteldiscountmärkte am Planstandort sind als Sicherung der Nahversorgung in der Schwelmer Kernstadt zu bewerten. Das Hauptzentrum Innenstadt kann die Grundversorgung der Schwelmer Bevölkerung allein aus räumlich-versorgungsstruktureller Sicht nicht sicherstellen.

Die derzeitigen städtebaulichen Strukturen der Schwelmer Innenstadt weisen auch keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters auf. Die bauliche Struktur des Innenstadtbereiches ist durch eine verdichtete, kleinteilige Altstadtbebauung geprägt, aus der sich relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben. Demnach ist auch die vorhandene Einzelhandelsstruktur von eher kleinteiligen Betriebseinheiten geprägt. Im Schwelm Center, in welchem fünf der acht größten innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe vorzufinden sind, befinden sich keine Leerstände, die für die Ansiedlung eines Discounters herangezogen werden könnten.

Angesichts bestehender Freiflächen befinden sich innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs sowie direkt hieran angrenzend eine Brachfläche sowie zwei Stellplatzanlagen („Wilhelmsplatz“ und „Neumarkt“). Die Stadt Schwelm verfolgt das Ziel, auf der Brachfläche das neue Rathaus der Stadt inkl. dreier nicht großflächiger Gewerbeflächen zu realisieren (siehe hierzu auch die Sitzungsvorlage 121/2019). Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Schwelm verdeutlicht darüber hinaus, dass auch der Wilhelmsplatz sowie der Neumarkt nicht für eine bauliche Inanspruchnahme eines Discounters zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Rathausneubaus wird am westlichen Rand des Wilhelmsplatzes das städtische „Kulturzentrum“ errichtet. Der weitergehende Teil des Wilhelmsplatzes sowie der Neumarkt sollen als Stellplatzanlagen erhalten bleiben.

Aufgrund der in der Innenstadt damit fehlenden Möglichkeiten zur Aufnahme von entsprechenden gesamtstädtische relevanten Angebotsstrukturen sind in der Stadt Schwelm zudem zwei Nahversorgungszentren definiert, die im Sortimentsbereich Nahversorgung ebenfalls eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen. Auch unter Berücksichtigung dieser drei Standortlagen, die als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden können, wäre keine flächendeckende, wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Schwelm möglich. Hinzu kommt, dass an den bestehenden Standorten (gerade auch in den Nahversorgungszentren) keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten zur Positionierung zukunftsorientierter und marktfähiger Formate existieren.[12]

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm wurde aus diesen Gründen der perspektivische Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ in das Standortnetz einbezogen. Die seit vielen Jahren brachliegende Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, um bis zu zwei Lebensmitteldiscounter in marktfähiger Größenordnung anzusiedeln, und weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf. So ist der Planstandort in einer Gehzeitzone von 10 Minuten von rd. 6.600 Einwohnern fußläufig erreichbar (vgl. Abbildung 8). Zudem sind auch aus Sicht der Stadtverwaltung keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar. Eine hohe Versorgungsbedeutung hat der Planstandort zudem auch als nächstgelegener Versorgungsstandort für Teile der Bevölkerung im Siedlungsbereich „Loh“, die über keine eigenen größeren Versorgungsangebote verfügen und demnach auf den Pkw-gestützten Einkauf angewiesen sind.

Angesichts der fehlenden Möglichkeiten zur Neuausrichtung bestehender Betriebsstätten, wäre in Schwelm mittelfristig sicherlich mit Betriebsaufgaben zu rechnen, welche eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsausstattung und zumindest in Teilbereichen auch drohende räumliche Versorgungsdefizite zur Folge hätten, wenn diesem nicht entgegengewirkt wird. Der Vorhabenstandort übernimmt unter räumlichen und funktionalen Aspekten somit eine wichtige Funktion

[12] Vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Schwelm, BBE 2018, Kap. 4.3

zur Neuausrichtung des **wohnortnahen Versorgungsnetzes** innerhalb des Stadtgebietes von Schwelm.

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

  Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von den Vorhaben keine „mehr als unwesentlichen Auswirkungen“ auf die Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit von den Vorhaben gewahrt.

9 Fazit

- Die Firma Pass Retail (Schwelm) plant zusammen mit dem Architekturbüro Eicker (Halver) die Er-richtung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten auf dem „Zassenhaus-Gelände“ an der Viktoriastraße in Schwelm. Nach der aktuellen Planung soll die Verkaufsfläche der beiden Märkte jeweils max. rund 1.400 m² umfassen. Voraussichtlich wird es sich um Märkte der Betreiber Aldi und Lidl handeln, die in Schwelm gegenwärtig jeweils an drei bzw. zwei Standorten vertreten sind. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Neuaufstellung auf dem „Zassenhaus-Gelände“ jeweils zumindest ein Bestandsmarkt aufgegeben wird, bei dem die perspektivische Entwicklung am Altstandort eingeschränkt ist.

- Die Ausrichtung der in den Lebensmitteldiscountmärkten vorgehaltenen Waren wird auch in den neuen Objekten insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen. Der höhere Verkaufsflächenbedarf zielt nicht auf eine weitere Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Die Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Filialstandorte in Schwelm zu bewerten, die der Stabilisierung und dem Ausbau der erreichten Marktposition dienen.

- Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm hat gezeigt, dass viele der vorhandenen Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen von z. T. unter 800 m² über eine nicht mehr zukunftsfähige Größe verfügen, sich am aktuellen Standort aber auch nicht neu aufstellen können. Mit dem neu zu schaffenden Standort auf dem „Zassenhaus-Gelände“ soll gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes bis zu zwei Lebensmitteldiscountmärkten die Möglichkeit gegeben werden sich neu und zukunftsfähig zu positionieren.

- Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“. Zur Realisierung der Planungen bedarf es allerdings einer Anpassung der bisherigen Festsetzungen in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse zu untersuchen, ob das nunmehr konkretisierte Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben kann. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist weiterhin gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es somit zu bewerten, ob die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW) entspricht.

- Der Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf und ist in einer Gehzeitzone von 10 Minuten von rd. 6.600 Einwohnern fußläufig erreichbar. Eine hohe Versorgungsbedeutung hat der Planstandort zudem auch als nächstgelegener Versorgungsstandort für Teile der Bevölkerung im Siedlungsbereich „Loh“, die über keine eigenen größeren Versorgungsangebote verfügen und demnach auf den Pkw-gestützten Einkauf angewiesen sind.

- Das Einzugsgebiet der geplanten Lebensmitteldiscounter wird sich vorrangig auf das westliche Kernstadtgebiet (zwischen Barmer Straße und B 483 zzgl. Siedlungsbereich „Loh“) von Schwelm und darüber hinaus aber auch auf das restliche Stadtgebiet beziehen. Weitere Umsätze mit Kunden aus darüber hinausgehenden Gebieten werden sich auf nur sehr geringe, diffuse Streuumsätze beschränken.

- Da der neue Standort „Zassenhaus“ einen Verlagerungs- bzw. Alternativstandort für nicht weiterentwickelbare Bestandsstandorte darstellt, sollen im Zusammenhang mit der Planungsrealisierung perspektivisch Standorte der Betreiber Aldi und Lidl aufgegeben werden. Als Modellannahme wird nach Auskunft der Betreiber eine Schließung der Aldi-Märkte an der Metzer Straße und der Barmer Straße sowie des Lidl-Marktes an der Oelkinghauser Straße für die Annahme des Worst-Case-Szenarios zugrunde gelegt.

- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ ist für die beiden Neuansiedlungen von Aldi und Lidl ein Planumsatz von zusammen maximal 17,4 Mio. € zu prognostizieren, wobei auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit rd. 15,4 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen wird. Bei den übrigen Umsätzen handelt es sich um Nonfood-Sortimente aus vornehmlich wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

- Durch die Schließung der o. g. Bestandsfilialen können zumindest gewisse Umsatz- bzw. Marktanteile der zu schließenden Märkte mit an den neuen Standort genommen werden, ohne dass sich diese als umverteilungsrelevant für die übrigen Wettbewerber darstellen. Es ergibt sich bei einer unterstellten Umsatzmitnahme von rd. 7,5 Mio. € bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten damit nur noch ein projektrelevanter Mehrumsatz von maximal 7,9 Mio. € (für beide Märkte). Auf den neuen Aldi-Markt entfallen (bei Schließung zweier Bestandsfilialen) davon rd. 2,7 Mio. €, auf den neuen Lidl-Markt (bei Schließung einer Filiale) etwa 5,2 Mio. €.

- Unter Berücksichtigung räumlicher Erreichbarkeiten, der Wettbewerbssituation und der veränderten Marktsituation können sowohl der geplant Aldi- als auch Lidl-Markt als marktführende Lebensmitteldiscountmärkte je rd. 15 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Naheinzugsgebiet (Zone 1: ca. 23,6 Mio. € Kaufkraft) binden. Im übrigen Stadtgebiet von Schwelm (Zone 2: ca. 58,1 Mio. € Kaufkraft) bewegt sich der zu prognostizierende Marktanteil bei 6 % (Aldi) bzw. 7 % (Lidl). Mit einem durchschnittlichen Marktanteil im gesamten Einzugsgebiet von

zusammen rd. 18 % wird der neue Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ zwar eine wichtige, aber keine dominierende Rolle im Versorgungsnetz der Stadt Schwelm übernehmen.

- Aufgrund der geringen Distanzen innerhalb Schwelms sind grundsätzlich alle genannten größeren Angebotsstandorte der Nahversorgung als Wettbewerber zu bewerten. Besonders betroffen werden als räumlich nächstgelegene Standorte das Nahversorgungszentrum Oehde und der Netto-Markt an der Bahnhofstraße sein. Für die unmittelbar an die Schwelmer Stadtgrenze angrenzenden Wettbewerber in Wuppertal und Ennepetal sind hingegen nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten.

- In der Innenstadt von Schwelm wird schwerpunktmäßig der innerstädtische Rewe-Markt von einer gewissen Wettbewerbsverschärfung durch den modernen und leistungsfähigen Verbundstandort der beiden marktführenden Discountanbieter an der Viktoriastraße betroffen sein. Allerdings verfügt der Anbieter Rewe über eine stabile Marktposition, so dass durch die Planungen keine Betriebsaufgabe des Marktes in der Innenstadt abzuleiten ist. Vielmehr ergeben sich durch die angekündigte Modernisierung und Umstrukturierung des Schwelm-Centers wie auch die Entwicklung des benachbarten ehemaligen Brauereigeländes sehr gute Möglichkeiten zur Neupositionierung des Anbieters Rewe sowie auch zu einer Weiterentwicklung des gesamten Innenstadtbereichs. Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird durch die Planungen somit nicht eingeschränkt. So wurde hingegen bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm ganz bewusst zum Schutz der Innenstadt die Ansiedlung eines Vollsortimenters und Drogeriemarktes auf dem „Zassenhaus“-Gelände ausgeschlossen.

- Von den projektierten Planungen deutlich stärker betroffen, stellen sich die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet dar. Zum einen sind sowohl des Nahversorgungszentrum Möllenkotten als auch Oehde angesichts der Filialnetzoptimierung der Betreiber Aldi und Lidl von der Schließung je eines Marktes betroffen. Allerdings sind hieraus als solches keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen abzuleiten, da die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren weiterhin durch einen verbleibenden größeren Lebensmittelmarkt aufrechterhalten wird und in beiden Fällen für die aufgegebenen Objekte realistische Nachnutzungsmöglichkeiten durch einen anderen Lebensmittelmarkt bestehen.
  Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten würde nach Schließung des Lidl-Marktes der Anbieter Penny zunächst alleine die wohnortnahe Versorgung übernehmen und kann so höhere Marktanteile aus dem Umfeld für sich gewinnen. Die wohnortnahe Versorgung in den östlich des Stadtzentrums gelegenen Wohnquartieren und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wäre nicht in Frage gestellt.
  Im Nahversorgungszentrum Oehde ist die Schließung des Aldi-Marktes angedacht, aufrechterhalten wird die Versorgung dort fortan durch die verbleibende Lidl-Filiale. Aufgrund der räum-

lichen Nähe sind durch den neuen Standort „Zassenhaus“ erhöhte wettbewerbliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Trotz der hohen absoluten Umlenkungseffekte ist aber zu erwarten, dass der Lidl-Markt als alleiniger Anbieter in diesem Teilbereich auch zukünftig noch einen etwa durchschnittlichen Umsatz generieren wird. Bei Fortbestand des Lidl-Marktes und einer realistischen Aussicht auf die Nachnutzung des Aldi-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums voraussichtlich gegeben.

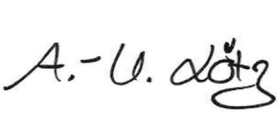
- Wenngleich das bestehende Nahversorgungsnetz deutlich modifiziert wird, sind keine negativen Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung abzuleiten. Die flächendeckende Nahversorgung innerhalb der Stadt Schwelm wird im Zusammenspiel mit den übrigen Anbietern zukunftsfähig ausgerichtet und langfristig gesichert. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.

- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann aus gutachterlicher Sicht die Wahrung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden. Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm können allein keine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Angesichts fehlender Entwicklungsmöglichkeiten dort bereits ansässiger Betriebe berücksichtigt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm bereits die Aufnahme des perspektivischen Nahversorgungsstandortes „Zassenhaus“ in das Versorgungsnetz. Die seit vielen Jahren brachliegende Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf und ist im Regionalplan als ASB-Fläche dargestellt. Zudem sind auch aus Sicht der Stadtverwaltung keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar.

- Angesichts der fehlenden Möglichkeiten zur Neuausrichtung bestehender Betriebsstätten, wäre in Schwelm mittelfristig sicherlich mit Betriebsaufgaben zu rechnen, welche eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsausstattung und zumindest in Teilbereichen auch drohende räumliche Versorgungsdefizite zur Folge hätten. Der Vorhabenstandort übernimmt unter räumlichen und funktionalen Aspekten somit eine wichtige Funktion zur Neuausrichtung des wohnortnahen Versorgungsnetzes innerhalb des Stadtgebietes von Schwelm.

Köln, im April 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Ann-Kathrin Lötz

i. V. Jörg Lehnerdt