

# Städtebauliche Wirkungsanalyse

## **i.S.v. § 11 (3) BauNVO zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Schwerte, Am Eckey**

Untersuchung im Auftrag der Stadt Schwerte – Hansestadt an der Ruhr

Stefan Kruse  
Elisabeth Kopischke



Markt 5  
44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0  
Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)  
[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Juni 2021

### **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.*

*Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.*

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Untersuchung als städtebauliche Wirkungsanalyse erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### **Kontaktdaten der Verantwortlichen**

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

## **Inhalt**

|          |                                                                                                                                      |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Methodische Vorgehensweise.....</b>                                                                                               | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung und Einordnung des Vorhabens.....</b>                                                                                | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im<br/>Untersuchungsraum.....</b>                                                               | <b>12</b> |
| 4.1      | Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....                                                                                              | 12        |
| 4.2      | Untersuchungsrelevante Nachfragesituation.....                                                                                       | 14        |
| 4.3      | Untersuchungsrelevante Angebotssituation.....                                                                                        | 14        |
| 4.4      | Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens.....                                                                                            | 15        |
| <b>5</b> | <b>Mögliche Auswirkungen des Vorhabens.....</b>                                                                                      | <b>18</b> |
| <b>6</b> | <b>Einordnung und Bewertung der Vorhaben vor dem<br/>Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzel-<br/>handelskonzeptes .....</b> | <b>21</b> |
| <b>7</b> | <b>Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit<br/>dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.....</b>                       | <b>22</b> |
| <b>8</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                                                                                         | <b>23</b> |



## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte dient – auch mit seiner Fortschreibung aus dem Jahre 2014 – durch den politischen Beschluss des Stadtrates (19.02.2014) als Grundlage für anstehende Entscheidungen im Zusammenhang mit Fragestellungen zur Einzelhandelsentwicklung sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung.

Im nördlichen Stadtgebiet an der Straße Am Eckey / Ecke Alter Dortmunder Weg ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Rewe, Gesamtverkaufsfläche 1.300 m<sup>2</sup>) sowie 200 m<sup>2</sup> Gastronomie (z. B. Café) geplant. Bei dem Projekt handelt es sich im bauplanungsrechtlichen Sinne um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches in die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO (Vermutungsregel des §11 (3) S.3 BauNVO) fällt. Gemäß LEP NRW sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (zu diesen zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) in bestehende oder auch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu lenken (bzw. dort zu entwickeln). Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, dazu zählt auch der Vorhabenstandort, sind vor dem Hintergrund des Ziels 6.5-2 des LEP NRW nur unter bestimmten Bedingungen zulässig und daher einer besonderen Prüfung zu unterziehen.

Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse geprüft, ob eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW besteht. Dazu ist der Nachweis einer **städttebaulichen Atypik (Nahversorgung)** des Vorhabens zu führen. Darüber hinaus dürfen von dem Vorhaben **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Schwerte bzw. benachbarten Gemeinden ausgehen. Dies wird anhand einer Gravitationsrechnung und anschließenden städtebaulichen Bewertung geprüft.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung:

- Welchen Umsatz wird das Ansiedlungsvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie ist der Vorhabenstandort unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des kommunalen Einzelhandelskonzepts gegeben?

## 2 Methodische Vorgehensweise

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus einer primärstatistischen Erhebung des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** in der Stadt Schwerte, die für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes durch das Büro Junker + Kruse im Januar 2013 durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung / Befahrung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Betriebe des Einzelhandels i. e. S. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen der Warengruppen differenziert erhoben. Diese Daten wurden für eine städtebauliche Wirkungsanalyse eines Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort nach Rücksprache mit der Stadt Schwerte aktualisiert (Stand: April 2019). Auf dieser Grundlage wurden die für diese Wirkungsanalyse relevanten Betriebe ermittelt. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, die die Sortimente der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment oder relevantes Nebensortiment führen.

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

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Schwerte (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) abgeleitet und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Stadt Schwerte liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie Abgrenzungen und Definitionen der möglicherweise betroffenen Zentren enthält. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf dessen Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet erfolgt.

### **Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen**

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen der Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen.

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**<sup>1</sup> kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur warengruppenspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- das vorhandene untersuchungsrelevante **Verkaufsflächenangebot** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende warengruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Warengruppe und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse

---

<sup>1</sup> vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; In: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964, S. 34-38.  
Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptuelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

### **Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen**

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung<sup>2</sup> in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der untersuchten Angebotsstandorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>3</sup>

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben sind daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städttebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>4</sup> bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.<sup>5</sup>

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass **der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

<sup>3</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

<sup>4</sup> vgl. Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

<sup>5</sup> vgl. u. a. Janning, Heinz: Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, In: BauR 2005–Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht 36 (11), S.1723-1733

<sup>6</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007



Als Ergebnis wird das Vorhaben hinsichtlich einer städtebaulichen Atypik (Nahversorgung) sowie im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

### 3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Bereich des Schwerter Hauptsiedlungsbereichs. Nördlich verläuft in west-östlicher Richtung die Trasse der Bundesautobahn A1. Über den Alten Dortmunder Weg bzw. eine Brücke über die A1 wird nördlich der Siedlungsbereich Schwerter Heide erreicht.

Karte 1: Siedlungsräumliche Lage des Vorhabenstandortes



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

Der Standort dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, die ca. 8.500 m<sup>2</sup> umfasst. Südlich schließen sich die Ausläufer eines Wohnsiedlungsbereiches an. Nördlich und westlich wird der Vorhabenstandort durch die Straße Am Eckey begrenzt, die nach Westen eine Anbindung an die Hörder Straße (B236) sowie nach Osten zum östlichen Wohnsiedlungsbereich der Schwerter Heide, zum Gewerbegebiet Binnerheide sowie zum Wohnsiedlungsbereich Schwerte Ost darstellt. Der Bereich nördlich der Straße Am Eckey, zwischen Vorhabenstandort und der Trasse der A1, wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Westlich bis zur Anschlussstelle Schwerte der A1 sind gewerbliche Nutzungen (u. a. Baustoffhandel) zu verzeichnen. Östlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Dachdeckerbetrieb, daran schließen sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

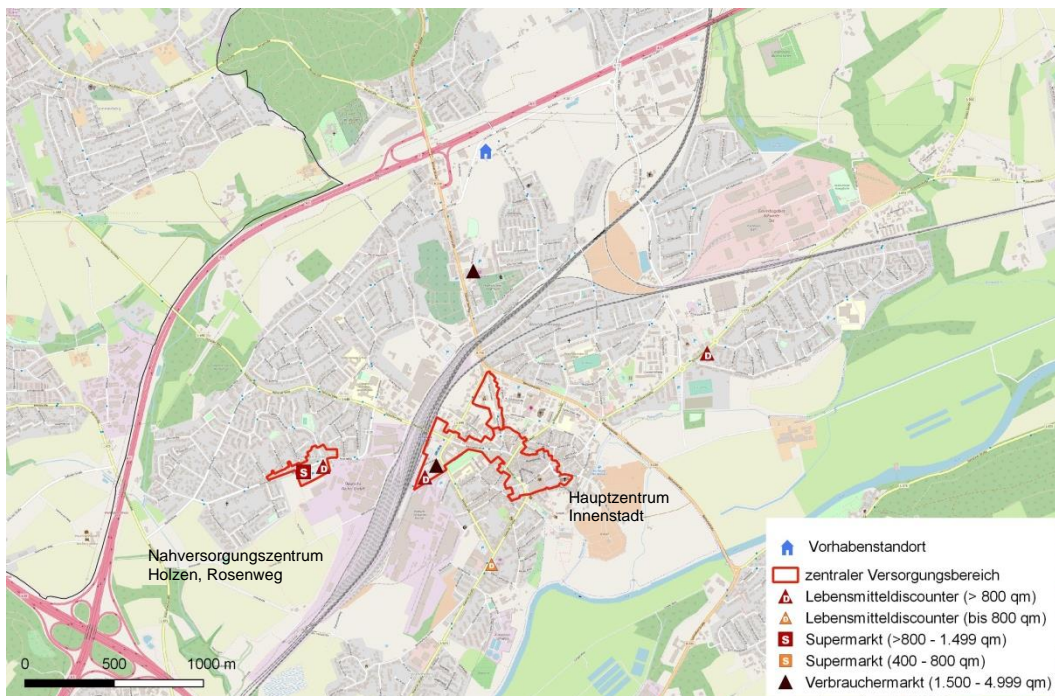
## Karte 2: Luftbild zum Umfeld des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: GoogleEarth, Zugriff: November 2018

Eine Erschließung des Standortes für den Kfz-Verkehr sowie den Fahrradverkehr ist über die Straße Am Eckey / Alter Dortmunder Weg gegeben. Unmittelbar am Alten Dortmunder Weg befindet sich die Bushaltestelle Osthellweg, darüber ist außerdem eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs gegeben. Vor dem Hintergrund der dispersen siedlungsräumlichen Struktur ist eine fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben.

## Karte 3: Wettbewerbssituation des Vorhabenstandortes



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

Der nächstgelegene und auch einzige Wettbewerbsstandort im nördlichen Stadtgebiet ist der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum (siehe dazu Karte 3), welcher in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 750 m (Luftlinie) liegt. Die Innenstadt, als nächstgelegener zentraler Versorgungsbereich, befindet sich südlich des Standortes in rund 1,5 km Entfernung (Luftlinie). Prägende Anbieter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind hier ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord) in Standortgemeinschaft im südlichen Bahnhofsumfeld. Das Nahversorgungszentrum Holzen liegt in einer Entfernung von 2,3 km (Luftlinie). Hier stellen ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) die funktionstragenden Einzelhandelsbetriebe dar.

Das vorgelegte Konzept weißt für den projektierten Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) eine Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und für gastronomische Einrichtungen (z. B. Café) eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> aus.

### **Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens**

Das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters Rewe besteht aus Waren, die vor allem der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Warengruppe an der Gesamtverkaufsfläche liegt bei Lebensmittelvollsortimentern (und so auch beim Betreiber Rewe) regelmäßig bei rund 86 %. Zu den übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel (rund 7 %) sowie ergänzende zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimentsangebote (insgesamt rund 7 %), u. a. die Sortimente zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften.

Basierend auf diesen Überlegungen zur **sortimentsspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung** ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters von maximal rund 1.300 m<sup>2</sup> eine Verkaufsfläche von **rund 1.120 m<sup>2</sup>** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Mit Blick auf den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – voraussichtlich erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung<sup>7</sup> verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst-Case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler, realitätsnaher Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) für die folgende Berechnung und Bewertung die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird.

Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben maximal erzielbaren untersuchungsrelevanten Umsatzes dar. Zur Berechnung dieses Umsatzes wird in der Regel auf durchschnittliche, warengruppenspezifische und / oder

<sup>7</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07.12.2000, S. 53 ff.

betreiberspezifische Flächenproduktivitäten zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren<sup>8</sup>.

Für einen Lebensmittelvollsortimenter am Vorhabenstandort und in der angestrebten Größenordnung kann – auch mit Blick auf die aktuelle Wettbewerbssituation in Schwerte – eine maximale **Flächenproduktivität** von insgesamt rund **4.250 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**<sup>9</sup> angesetzt werden. Somit ergibt sich für das Vorhaben ein prognostizierter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **rund 4,8 Mio. Euro**.

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

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

### 4.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

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

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

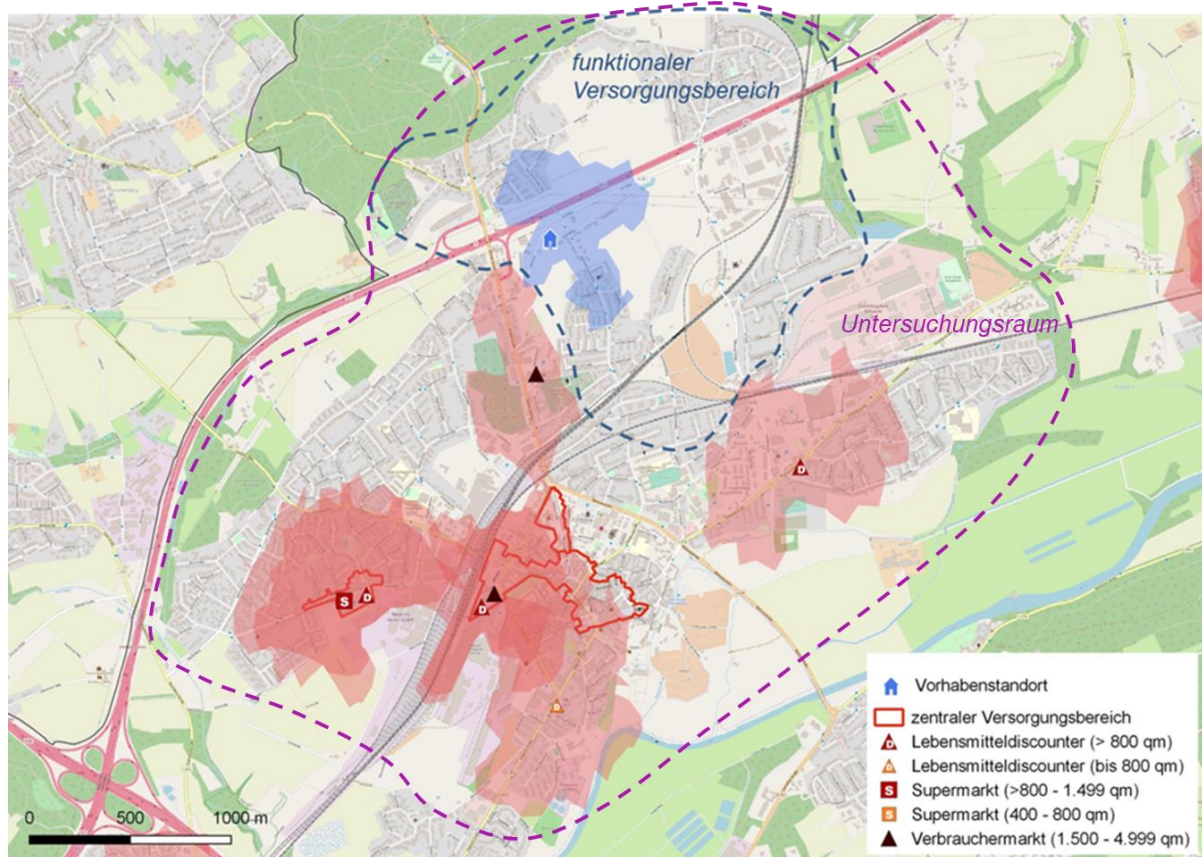
Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Warengruppen üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Dabei besteht im Lebensmitteleinzelhandel aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im nördlichen Bereich des Stadtteils Mitte. Er ist verkehrlich, insbesondere für die Bewohner im umliegenden Wohnumfeld fußläufig zu erreichen. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Ansiedlungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der siedlungsstrukturellen, städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf Teile der Siedlungsbereiche des Stadtteils Mitte in Schwerte beziehen.

---

<sup>8</sup> vgl. Hahn Gruppe (2017): Retail Real Estate Report – Germany, 12. Ausgabe 2017 / 2018, S. 38

<sup>9</sup> gemäß Angaben des künftigen Betreibers Rewe

**Karte 4: Funktionales Versorgungsgebiet und Abgrenzung des Untersuchungsraums**

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

Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Kunden des Vorhabens aus dem Nahbereich bzw. dem funktionalen Versorgungsgebiet (siehe dazu Karte 4) stammen wird, da hier ein enger räumlicher Bezug zwischen umliegenden Wohnstandorten und Angebotsstandort besteht. Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da durch das Vorhaben die Versorgungsstruktur auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährdet werden darf. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 5-7 Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Diese umfasst in wesentlichen Teilen den Stadtteil Mitte (mit dem Stadtkern und den Teilbereichen Schwerter Heide, Schwerte-Ost, Schwerte-Nord, vgl. Karte 4). Aufgrund einer hohen Bevölkerungszahl in dem eingegrenzten Untersuchungsraum sowie einem umfassenden Angebot an Lebensmittelbetrieben kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Vorhabenstandort nicht nennenswert über diese Entfernung hinausgehen. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind bedeutsame Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Standorten (in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten) sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraumes stammen; die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen, so dass Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraumes nicht zu erwarten sind.

## 4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Im Untersuchungsraum (vgl. Karte 2) leben derzeit insgesamt rund **29.600 Einwohner**<sup>10</sup>. Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Schwerte liegt bei einem Wert von **104,27** und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100)<sup>11</sup>.

Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt bei **2.767 Euro**<sup>12</sup>. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die rund **29.400 Einwohner** im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **81,4 Mio. Euro**<sup>13</sup> in der projektrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

Das funktionale Versorgungsgebiet des Vorhabens stellt einen Teilbereich des Untersuchungsraums dar. Hier leben rund **6.500 Einwohner** mit einer **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** in Höhe von rund **18,0 Mio. Euro**.

## 4.3 Untersuchungsrelevante Angebotsituation

Der Untersuchungsraum weist einen vielfältigen Betriebstypen-Mix auf. Im Untersuchungsraum existieren sieben strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich um zwei Verbrauchermärkte, einen Supermarkt und vier Lebensmitteldiscounter. Diese Betriebe befinden sich im Hauptzentrum Innenstadt (Aldi Nord, Rewe, Margot-Röttger-Rath-Straße) und im Nahversorgungszentrum Holzen (Edeka, Lidl, Rosenweg). Bei den Anbietern in Streulagen handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage (Lidl, Schützenstraße), einen Verbrauchermarkt (Kaufland, Am Dohrbaum), nördlich der Innenstadt (städtebaulich nicht integriert) sowie einen Lebensmitteldiscounter (Penny, Hagener Straße), südlich der Innenstadt. Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig **60 Einzelhandelsbetriebe** mit einem Kernsortiment in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und einer warengruppenspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt rund **10.700 m<sup>2</sup>**. Daraus ergibt sich im Untersuchungsraum eine **Verkaufsflächenausstattung von 0,36 m<sup>2</sup> pro Einwohner**. Dieser Wert liegt unter dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,40 - 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner, und weist auf eine annähernd gute, quantitative Angebotsausstattung hin, bestätigt auf der anderen Seite jedoch auch das räumliche Defizit im nördlichen Stadtbereich. Der auf dieser Fläche generierte **warengruppenspezifische Umsatz** beträgt rund **50,9 Mio. Euro**. Es ist zudem hervorzuheben, dass sich die quantitative Ausstattung im Untersuchungsraum mit der Schließung eines Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt und eines Supermarktes an der Beckestraße tendenziell rückläufig darstellt.

---

<sup>10</sup> Quelle: Stadt Schwerte (Stand 31.12.2018)

<sup>11</sup> IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

<sup>12</sup> inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021

<sup>13</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Schwerte); Stand 31.12.2018 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

Durch die Gegenüberstellung des errechneten warengruppenspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der entsprechenden Kaufkraft im Untersuchungsraum lässt sich die Zentralität<sup>14</sup> in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Diese beläuft sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf **0,63**<sup>15</sup>. Dieser Wert weist darauf hin, dass derzeit per Saldo mehr als ein Drittel der lokalen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes abfließen.

#### 4.4 Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte ist von einem städtebaulich sinnvollen solitären **Nahversorgungsstandort** auszugehen, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs (in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich) handelt und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens nicht höher ist als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (Nahbereich).

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Siedlungsrandbereich in solitärer Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im fußläufigen Nahbereich, innerhalb einer 600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort, was einer maximal akzeptierten Fußwegeentfernung von bis zu 10 Gehminuten entspricht, leben lediglich rund 600 Personen<sup>16</sup>. Darüber hinaus kann als funktionales Versorgungsgebiet des potenziellen Standortes ein heute räumlich unterversorgter Bereich (bezogen auf eine fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte) definiert werden, hier leben in Schwerter Heide, Schwerte-Ost sowie Schwerte Nord (anteilig) insgesamt rund 6.500 Einwohner.<sup>17</sup>

---

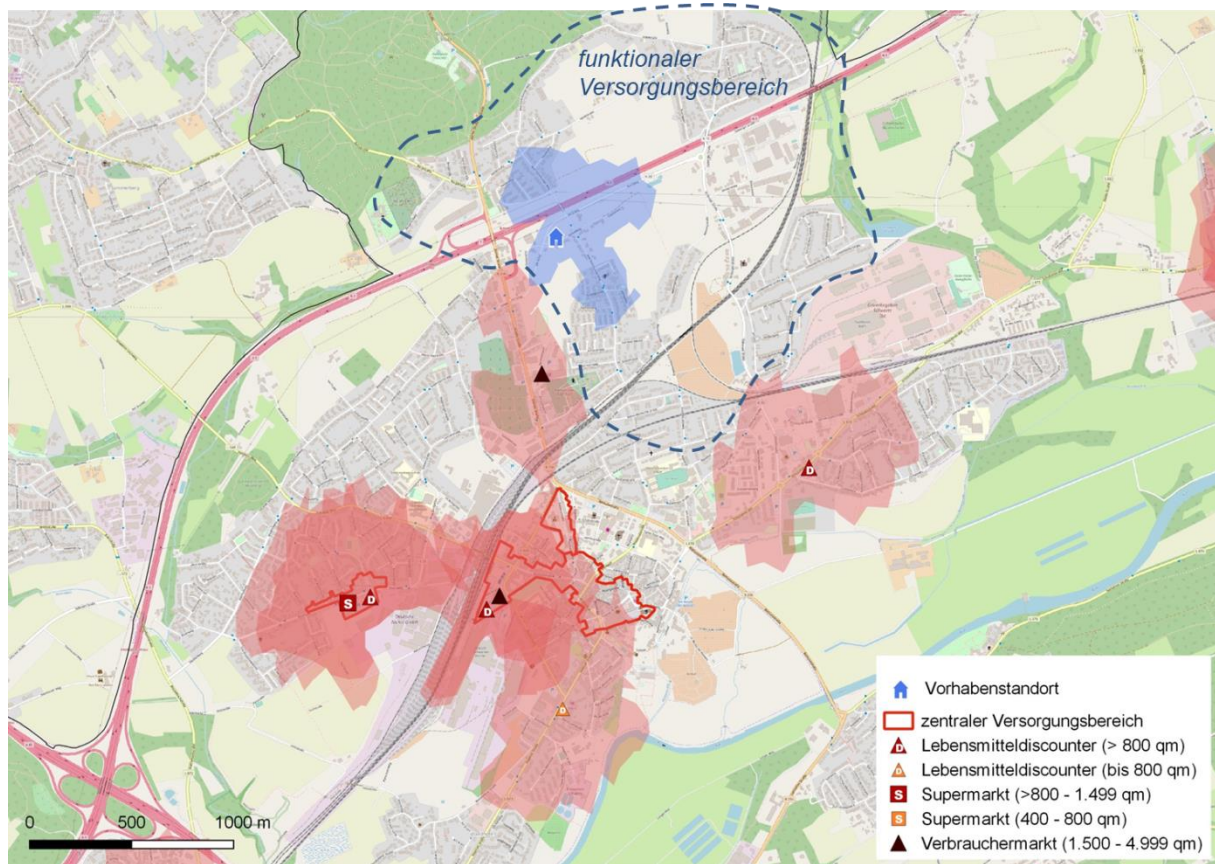
<sup>14</sup> Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Warengruppen üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zu Grunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

<sup>15</sup> eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Schwerte); Stand 31.12.2018 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2021)

<sup>16</sup> Interpolierter Wert auf Grundlage von Angaben der Stadt Schwerte (2013, 2018) sowie Zensus NRW 2011

<sup>17</sup> Interpolierter Wert auf Grundlage von Angaben der Stadt Schwerte (2013, 2018) sowie Zensus NRW 2011

**Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes und konkurrierende Angebotsstandorte**



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

### Berechnung der potenziellen Kaufkraftabschöpfung des geplanten Vorhabens

Unter Berücksichtigung des **untersuchungsrelevanten Umsatzes** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in Anbetracht des entsprechenden **Kaufkraftpotenzials** im fußläufigen Einzugsbereich (600 m-Isodistanz) bzw. im funktionalen Versorgungsgebiet des Ansiedlungsvorhabens stellt sich die Kaufkraftabschöpfung wie folgt dar:

#### Einwohner im zu versorgenden Gebiet

600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort ..... ca. 600  
 funktionales Versorgungsgebiet ..... ca. 6.500

#### Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Schwerte

pro Einwohner und Jahr<sup>18</sup> ..... 2.767 Euro  
 insgesamt innerhalb der 600 m-Isodistanz ..... 1,7 Mio. Euro  
 insgesamt innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes ..... 18,0 Mio. Euro

<sup>18</sup> Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2021



## Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Lebensmittelvollsortimenter Rewe ..... 4,8 Mio. Euro

## Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben

Innerhalb der 600 m-Isodistanz um den Vorhabenstandort ..... 282 %

innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes ..... 27 %

Die rechnerische Betrachtung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass sich das Vorhaben allein auf Grundlage des Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Nahbereich (600 m-Isodistanz) zunächst absatzwirtschaftlich nicht tragfähig darstellt. Bezieht man darüber hinaus die heute räumlich unterversorgten Bereiche in Schwerter Heide, Schwerte Ost und (anteilig) in Schwerte Nord mit ein, ergibt sich in diesem funktionalen Versorgungsgebiet (1.500 m-Isodistanz) eine Kaufkraftabschöpfung von rund 27 %. Entsprechend kann dem Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion im funktionalen Versorgungsgebiet zugeordnet werden.

## Städtebauliche Atypik: Nahversorgung

Neben der, auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Situation abgeleiteten Nahversorgungsfunktion gemäß Einzelhandelskonzept, bestehen für das Vorhaben Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung gemäß § 11 (3) BauNVO aufgrund einer städtebaulichen Atypik (Nahversorgung) des Vorhabens. Diese ergeben sich aus der Gliederung und Größe der Stadt Schwerte bzw. der Strukturen im Untersuchungsraum, dem Ziel der Sicherung und Stärkung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet sowie dem Warenangebot eines Vorhabens. Im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben ist zu berücksichtigen, dass für Lebensmittelmärkte, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, nicht zwingend negative (städtebauliche) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr durch ein Vorhaben anzunehmen sind, wenn

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ ist sowie
- der Standort städtebaulich integriert ist und
- die verbrauchernahe Versorgung sichert.<sup>19</sup>

Bei der Bewertung des geplanten Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Rewe), Am Eckey wurde hinsichtlich der sortimentspezifischen Differenzierung des Angebotes auf Schlüsselwerte (ermittelt anhand eigener Erhebungen) zurückgegriffen, die die übliche Sortimentsaufteilung des geplanten Betreibers bzw. eines Lebensmittelvollsortimenters wiedergeben. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt umfasst das nahversorgungsrelevante Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters Rewe die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 86 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie die Warengruppe Drogerie- und Körperpflegeartikel (rund 7 % der Gesamtverkaufsfläche). Auf **ergänzende sonstige zentrenrelevante und nicht**

<sup>19</sup> Vgl. dazu: „Fachkommission Städtebau: „Leitfaden zum Umgang mit § 11 (3) BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, 28.09.2017

**zentrenrelevante Randsortimentsangebote** (u. a. die Sortimente zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften) entfallen damit insgesamt **maximal rund 7 % der Gesamtverkaufsfläche**.

Der Vorhabenstandort befindet sich zwar in einer Siedlungsrandlage, weist aber innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes, in dem es keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, einen deutlichen **Bezug zu den umliegenden Wohngebieten** auf, die aus versorgungsstruktureller bzw. verbrauchernaher Sicht derzeit unterversorgt sind. Er ist fußläufig, mit dem Fahrrad, mit dem öffentlichen Nahverkehr und auch mit dem Auto gut erreichbar. Dabei ist davon auszugehen, dass das Vorhaben **voraussichtlich keinen wesentlichen gebietsfremden Verkehr auslösen** wird.<sup>20</sup>

Die Betrachtungen zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens haben gezeigt, dass im funktionalen Versorgungsgebiet in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich eine Kaufkraftabschöpfung von rund 27 % realisiert wird. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Orientierungsmaßstab zur Ableitung einer Nahversorgungsfunktion von 35 % Kaufkraftabschöpfung. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben der Nahversorgung in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich dient. Hinsichtlich des Nachweises einer städtebaulichen Atypik ist damit auch der Aspekt der **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung** erfüllt.

Mit dem zuvor geführten **Nachweis der städtebaulichen Atypik des Vorhabens** ist die notwendige Voraussetzung für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen (siehe dazu Kapitel 5 und 6) im vorliegenden Einzelfall gegeben.

## **5 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens**

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

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

---

<sup>20</sup> Die Berechnung des Umfangs der induzierten Quell- und Zielverkehre des Vorhabens sowie deren verkehrliche Bewertung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung. Siehe dazu Begründung, Teil A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Eckey / Alter Dortmunder Weg“, Umweltbericht.

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>21</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**<sup>22</sup>.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.<sup>23</sup>

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

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

### **Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens wird durch ein städtebauliches Worst-Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4, Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 dargestellten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) des Vorhabens zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>, die im Wesentlichen entsprechende Umsätze im Untersuchungsraum generieren wird. Dieses Umsatzvolumen ist jeweils für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters bestehenden Standorten / Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. In einem

<sup>21</sup> Vgl. Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

<sup>22</sup> Vgl. u. a. Janning, Heinz: Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, In: BauR 2005–Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht 36 (11), S.1723, 1725

<sup>23</sup> BverwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

Gravitationsmodell wurden im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung 90 % des projizierten umverteilungsrelevanten Umsatzes (rd. 4,3 Mio. Euro) im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei ergeben sich für die einzelne Standortbereiche bzw. insbesondere zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstandorte die nachfolgenden Umsatzumverteilungsquoten.

**Tabelle 1: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum**

| Angebotsstandorte                        | Umsatzumverteilungen   |               |
|------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                          | monetär (in Mio. Euro) | Anteil (in %) |
| <b>zentrale Versorgungsbereiche</b>      |                        |               |
| Innenstadt (Hauptzentrum)                | 1,2                    | 7,9 %         |
| Holzen, Rosenweg (Nahversorgungszentrum) | 0,7                    | 7,5 %         |
| <b>sonstige Standorte</b>                |                        |               |
| sonstige integrierte Lagen               | 1,0                    | 7,9 %         |
| sonstige nicht integrierte Lagen         | 1,4                    | 9,5 %         |
| <b>Summe</b>                             | <b>4,3</b>             | <b>8,4 %</b>  |

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

### Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Tabelle 1 zeigt für die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, die sich bei der Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters (Rewe), Am Eckey auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case.

Mit der Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters ist von einem zusätzlichen, umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des Vorhabens von rund **4,3 Mio. Euro** auszugehen. Dies entspricht rund 8 % des branchenspezifischen Umsatzes im definierten Untersuchungsgebiet.

- Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zeigen die Berechnungen für den **Worst Case** monetäre Umsatzumverteilungen, die sich in einem Spektrum von maximal 0,9 Mio. bis 1,2 Mio. Euro bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultieren Umverteilungsquoten von 7,5 bis 7,9 %.
- Für die Anbieter in sonstigen integrierten Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 1,0 Mio. Euro, was einer Umsatzumverteilungsquote von rund 7,9 % entspricht.
- Für die Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 1,4 Mio. Euro bzw. 9,5 %.

### Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

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

- Vor dem Hintergrund der bestehenden Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen ist aufgrund der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Höhe von bis zu 8 % ebenso wie der Umverteilungsquoten von insgesamt rund 8 % an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten.
- Im Hinblick auf die bestehende Versorgungsstruktur in der Stadt Schwerte würde Umsetzung des Vorhabens zu einer Sicherung und Stärkung des wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes im nördlichen Stadtgebiet dienen. Dabei sind vor dem Hintergrund der dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die übrige Versorgungsstruktur erwartet.

## 6 Einordnung und Bewertung der Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Im Sinne der übergeordneten Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte ist (im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Untersuchung) das Grund- und Nahversorgungsangebot im gesamten Stadtgebiet zu sichern und zu stärken<sup>24</sup>. Zur Bewertung künftiger Vorhaben im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Ansiedlungsregel 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten heranzuziehen:

„b. Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen (bau- und planungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sind hierbei auszuschließen.“<sup>25</sup>

In Kapitel 4.4 wurde der Nachweis der Nahversorgungsfunktion gemäß Einzelhandelskonzept geführt.

Diesbezüglich ist herauszuhalten, dass – bezogen auf Ansiedlungsregel 1 b – ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment für das Vorhaben gegeben ist, da es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (rund 86 % der Verkaufsfläche) handelt.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Rande eines Wohngebietes. Er ist ausgehend vom Wohnsiedlungsbereich Schwerter Heide sowie Schwerte Nord teilweise fußläufig erreichbar. Aufgrund der dispersen, wenig zusammenhängenden Siedlungsstruktur im nördlichen Stadtgebiet Schwertes ist der Versorgungseinkauf mit dem Fahrrad, Auto oder mit dem öffentlichen Nahverkehr jedoch für viele Einwohner erforderlich. Entsprechend besitzt der potenzielle Markt einen Bezug zu den Wohnsiedlungsbereichen Schwerter Heide, Schwerte Ost sowie anteilig Schwerte Nord.

<sup>24</sup> vgl. Junker und Kruse (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte, S. 77ff

<sup>25</sup> Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte (2014), Kapitel 9.1.1, S. 115f.

Durch die Entfernung zur Innenstadt sowie zu anderen zentralen Versorgungsbereichen besteht keine Überschneidung mit den Einzugsbereichen dort ansässiger Anbieter. Der nächstgelegene Wettbewerbsstandort ist der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum, welcher jedoch aufgrund seiner Dimensionierung und autokundenorientierten Lage grundsätzlich auf ein weiteres Einzugsgebiet und damit nicht allein auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Auch hier ist keine Überlappung der 600 m-Isodistanz mit der des Vorhabenstandortes festzustellen.

Die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet beläuft sich auf rund 27 %. Sie ist damit einer Nahversorgungsfunktion für diesen funktionalen Versorgungsgebiet angemessen.

Grundsätzlich kann der Standort als städtebaulich sinnvoller solitärer **Nahversorgungsstandort** eingestuft werden. Darüber hinaus können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur in Schwerte (und auch darüber hinaus) ausgeschlossen werden. **Somit ist das Vorhaben kompatibel mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte.**

## **7 Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ formulierten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)<sup>26</sup>. Dabei handelt es sich um folgende Festlegungen, die zu beachten sind:

### ***6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen***

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

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil. Dieser wurde durch den zuständigen Regionalrat aufgestellt und ist am 17.06.2004 durch das Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW genehmigt worden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans ist eine Umwandlung der Fläche in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) beabsichtigt. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes wird die Prüfung der weiteren Vorgaben vorgenommen.

Für das Vorhaben konnte eine städtebaulichen Atypik: Nahversorgung nachgewiesen werden (siehe dazu Kapitel 4.4). In diesem Sinne

---

<sup>26</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 08.02.2017

- beträgt der Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- besitzt der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten und
- kann das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern.
- Darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird.

Somit ist das Vorhaben nicht sondergebietspflichtig und Ziel 1 nicht einschlägig.

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (...)**

**Ausnahme: nahversorgungsrelevante Kernsortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wenn nachweislich**

- eine Lage innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Im nördlichen Stadtgebiet Schwertes besteht kein zentraler Versorgungsbereich. Darüber hinaus ist auch die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept, nicht zuletzt auch aufgrund der bestehenden dispersen Siedlungsstruktur, nicht vorgesehen. Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort wird voraussichtlich zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet beitragen.

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wird nachgewiesen, dass im Zuge einer Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Schwerte (und auch darüber hinaus) voraussichtlich nicht zu erwarten ist.

Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen 6.5-2+3 ist damit gegeben.

## **8 Zusammenfassung**

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Rewe), Am Eckey in Schwerte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.300 m<sup>2</sup> (zuzüglich 200 m<sup>2</sup> gastronomisch genutzte Fläche).

Im nördlichen Stadtgebiet sind insbesondere die Bereiche Schwerter Heide und Schwerte Ost derzeit quantitativ wie räumlich unterversorgt. Im funktionalen Versorgungsgebiet (ca. 1.500 m-

Isodistanz um Vorhabenstandort) wird der geplante Lebensmittelvollsortimenter voraussichtlich eine Kaufkraftabschöpfung von rund 27 % generieren und dient damit der Sicherung der Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet.

Im Hinblick auf § 11 (3) S. 3 BauNVO wird eine **städtebauliche Atypik: Nahversorgung** nachgewiesen, d. h. negative (städtebauliche) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr durch das Vorhaben sind nicht zwingend anzunehmen, da

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten besitzt.
- Der geplante Lebensmittelvollsortimenter kann außerdem die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern.
- Darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird.

Zur Beurteilung des Vorhabens i. S. v. § 11 (3) S.2 BauNVO wird eine Gravitationsrechnung durchgeführt. Dabei wird der prognostizierte Umsatz in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum umverteilt. Folgende Untersuchungsergebnisse sind festzuhalten:

- Bei der Bestimmung des potenziellen Umsatzes werden maximale, realistische Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen im Sinne eines realitätsnahen Worst Case zu berechnen. Für das untersuchungsrelevante Sortiment wird eine Umverteilungsrechnung durchgeführt, dabei werden im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 4,3 Mio. Euro umverteilt.
- Im Rahmen der Gravitationsrechnung ergeben sich für das Vorhaben im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rund 7,5 – 9,5 %. Die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Holzen, Rosenweg weisen Umverteilungsquoten von rund 7,9 bzw. 7,5 % auf. Für die Anbieter in sonstigen integrierten Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 1,0 Mio. Euro, was einer Umsatzumverteilungsquote von rund 7,9 % entspricht. Die höchste Umverteilungsquote wird in städtebaulich nicht integrierter Lage mit 9,5 % bzw. 1,4 Mio. Euro erreicht.

**Insgesamt ist unter Berücksichtigung der örtlichen Situation ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur in Schwerte sowie anderer Gemeinden nicht zu erwarten.**

- Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte sowie mit den einschlägigen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW gegeben ist.