

# Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens

## **in Schwerte–Holzen, Rosenweg**

im Hinblick auf das beschlossene städtebauliche Konzept der Stadt Schwerte sowie unter Würdigung der neuesten rechtlichen Rahmenvorgaben (insbesondere § 24 a LEPro NRW)

**Stefan Kruse  
Elisabeth Kopischke**

**Junker und Kruse**  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 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)

**Oktober 2008**

## Inhalt

1	Ausgangslage und Ziele der Untersuchung.....	3
2	Rahmenbedingungen zur Bewertung des Vorhabens .....	3
2.1	Räumliche Einordnung .....	3
2.2	Einzelhandelsrelevante Einordnung Vorhaben .....	4
2.3	Einzugsbereich.....	5
2.4	Grundversorgung im Einzugsbereich .....	6
3	Vereinbarkeit des Vorhabens mit landesplanerischen und kommunalen Zielvorgaben .....	7
4	Schlussfolgerung.....	13

## 1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung

---

Im Ortsteil Holzen-Rosen der Stadt Schwerte ist südlich des Rosenwegs auf einer Fläche gegenüber des bestehenden Lebensmittelmarktes Edeka die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (als Verlagerung / Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes) sowie eines Lebensmitteldiscounters geplant. Der Standort ist im Rahmen des im Jahre 2006 beschlossenen städtebaulichen Konzeptes<sup>1</sup> für die Stadt Schwerte positiv bewertet und aufgrund der Bestandssituation als Nahversorgungsstandort eingestuft worden.

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme soll nunmehr die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Aussagen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes sowie den landesplanerischen Zielvorgaben des § 24 a LEPro NRW (insbesondere Abs. 2 – sog. „Kongruenzgebot“ geprüft werden. Dabei liegt der Fokus der Untersuchung darauf, ob bzw. in welcher Ausdehnung für den Bereich Rosenweg ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Eine absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse ist dabei nicht Gegenstand der Betrachtungen.

## 2 Rahmenbedingungen zur Bewertung des Vorhabens

---

Als Grundlage der Bewertung des Vorhabens unter landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten wird zunächst eine räumliche und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabenstandortes bzw. der geplanten Angebotsbausteine vorgenommen.

### 2.1 Räumliche Einordnung

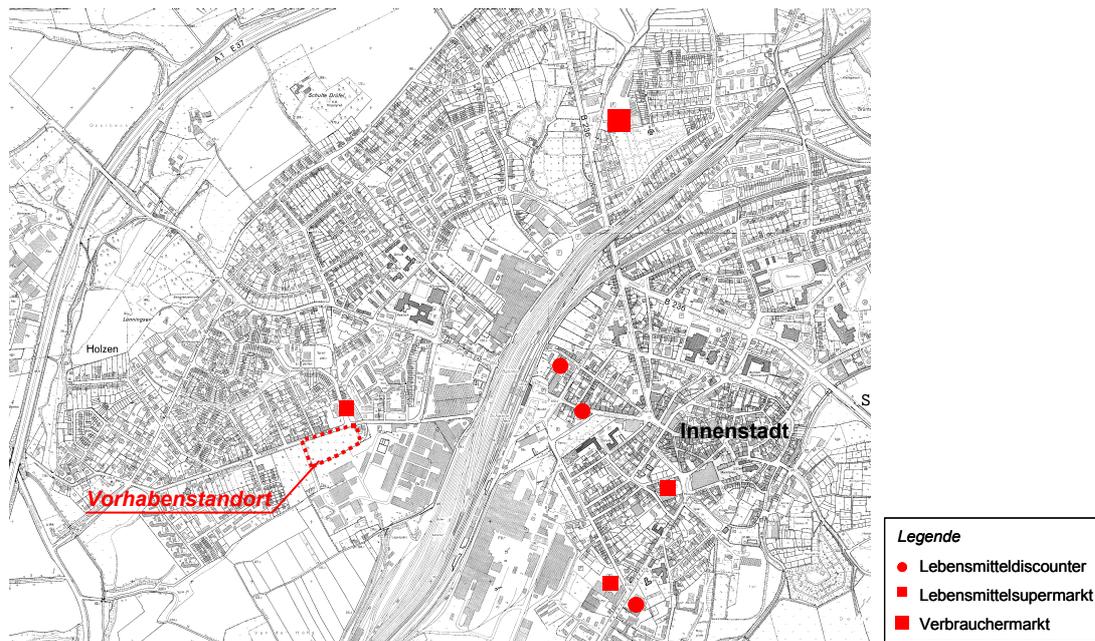
---

Der zu untersuchende potenzielle Standort liegt im Ortsteil Holzen-Rosen südlich des Rosenwegs, der die südliche Erschließungsachse im Siedlungsbereich einnimmt. Im Plangebiet besteht nach Räumung des ehemaligen Grabelandes eine Grünbrache, die sich nach Westen bis zur Wohnbebauung Zum Großen Feld fortsetzt. Im Norden und weiter im Westen befindet sich sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhausbebauung. Südlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich gewerbliche Nutzung, die das Betriebsgelände der Nickelwerke mit Produktionsstätten und dem Verwaltungsgebäude umfasst.

Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert, nimmt dabei jedoch zum Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils Holzen-Rosen eine periphere Lage ein.

---

<sup>1</sup> Die im Jahre 2005 vom Büro Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Schwerte erstellte Untersuchung zu Versorgungsstrukturen in Schwerte / Verträglichkeit geplanter Einzelhandelsnutzungen in Schwerte stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Schwerte dar und dient damit als Bewertungsgrundlage für das vorliegende Vorhaben.

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes**

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist für die Bewohner von Holzen-Rosen, wenn auch z.T. aufgrund einer höheren Entfernung (> 600 m, vgl. dazu Karte 2) eingeschränkt, gegeben. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Insgesamt stellen sich die betrieblichen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen vorteilhaft dar. Sowohl die Erreichbarkeit als auch die Andienungssituation sind für die Ansiedlung von Grundversorgungseinrichtungen im Ortsteil Holzen als gut einzustufen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist ergänzend dazu festzuhalten, dass sich im direkten Standortumfeld entlang des Rosenweges bzw. an der Friedrich-Hegel-Straße neben bestehenden Einzelhandelsbetrieben insbesondere verschiedene private Dienstleister aufreihen. Ein funktionaler zentraler Bereich zeichnet sich im Bestand somit im Ansatz ab.

## 2.2 Einzelhandelsrelevante Einordnung Vorhaben

Das Vorhaben weist zwei großflächige Einzelhandelsbausteine<sup>2</sup> auf:

- einen Lebensmittelvollsortimenter, der von der gegenüberliegenden Seite des Rosenweges an den Vorhabenstandort verlagert werden soll und dessen Verkaufsfläche von 870 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> (Gesamtverkaufsfläche) erweitert werden soll und
- einen Lebensmitteldiscounter mit einer avisierten Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Mit Blick auf die Bewertung des Vorhabens insbesondere auch unter Berücksichtigung landes-

<sup>2</sup> Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (vgl. dazu auch Einzelhandelserlass NRW-2008, Nr.2.2 und BVerwG, 24.11.2005 AZ 4 C 10.04)

planerischer Zielvorgaben gilt es aufzuzeigen, welcher Umsatz durch das Planvorhaben erwirtschaftet wird, wenn eine vorhabenübliche Flächenproduktivität angenommen wird. In Abhängigkeit von der Angebotsform bzw. dem konkreten Anbieter bestehen für Lebensmittelmärkte deutliche Unterschiede bei den jeweiligen Flächenproduktivitäten, wodurch auch die Auswirkungen möglicher Neuansiedlungen oder Erweiterungen unterschiedlich ausfallen können. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist daher von entsprechenden Maximalwerten auszugehen.

Bei der Ermittlung des Umsatzes wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf aktuelle, sekundärstatistische Daten zurückgegriffen<sup>3</sup>. Das Kernsortiment von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern umfasst die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Körperpflegeartikel. Für die üblichen Randsortimente, u.a. Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren u.ä. ergeben sich Umsätze, die jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht relevant sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente erreicht bei Lebensmitteldiscountern maximal bis zu ca. 15% und bei Lebensmittelvollsortimentern rund 5 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für den Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von Supermärkten<sup>4</sup> von 3.550 Euro/m<sup>2</sup> insgesamt ein Umsatz von **4,97 Mio. Euro** und für den Lebensmitteldiscounter bei einer Flächenproduktivität von 5.800 Euro/m<sup>2</sup> ein Umsatz von insgesamt **4,64 Mio. Euro**<sup>5</sup>.

## 2.3 Einzugsbereich

---

Der potenzielle Einzugsbereich des Vorhabens geht über den Nahbereich der fußläufigen Erreichbarkeit hinaus und umfasst einen klar abgrenzbaren, kompakten Siedlungskörper (vgl. dazu Karte 2). Er reicht im Norden bzw. Westen bis an den Siedlungsrand der Ortsteils Holzen (Holzener Weg / Westhellweg) sowie im Osten bis an die Hörder Straße (B 236). Südlich schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst rund 8.700 Einwohner<sup>6</sup>.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanter Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Für das Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 1.793 Euro /

---

<sup>3</sup> Quelle: EHI Retail Institute, Köln, Handel aktuell 2008/2009, S. 201 + 315

<sup>4</sup> Definition nach Handel aktuell 2008/2009, S. 396: Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

<sup>5</sup> Da der künftige Betreiber für den Lebensmitteldiscounter noch nicht bekannt ist sowie im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde auf die Flächenproduktivität des derzeitigen Marktführers im Raum Lidl zurückgegriffen.

<sup>6</sup> Angabe der Stadt Schwerte, 2008.

Kopf und für das Lebensmittelhandwerk von 290 Euro / Kopf. Dies entspricht einem einzelhandelsrelevanten Gesamtkaufkraftpotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund **18,12 Mio. Euro** (inkl. 2,52 Mio. Euro für Lebensmittelhandwerk).

## 2.4 Grundversorgung im Einzugsbereich

Im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung handelt es sich aus einzelhandelsrelevanter Sicht in erster Linie um die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzt wird diese Hauptbranche häufig durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote sind für die wohnungsnahen Grundversorgung als relevant zu bezeichnen:

**Tabelle 1: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung**

<b>Mindestausstattung</b>	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel
	Post, Bank Ärzte, Friseur Apothekerwaren
<b>Zusatzausstattung</b>	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen/Zeitschriften Bücher/Schreibwaren (Schnitt-)Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Ein entsprechendes Grundversorgungsangebot ist mit dem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und kleineren Anbietern aus dem Bereich des Einzelhandels, wie u.a. einer Apotheke, einem Blumenladen und einer Bäckerei sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (Sparkasse, Volksbank, Rechtsanwälte, Ärzte, Versicherung etc.) und gastronomischen Einrichtungen (Gaststätte, Pizzeria, Bistro etc.) am Standort vorhanden.

Die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich liegt mit 0,1 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,4 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner sowie dem bundesdurchschnittlichen Wert von rund 0,35 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner.

Der Lebensmittelvollsortimenter Edeka am Rosenweg stellt derzeit den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, der eine Nahversorgungsfunktion für das Einzugsgebiet übernimmt, dar. Die nächsten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich östlich der Hörder Straße (B 236) bzw. der Bahntrasse. Zum einen handelt es sich dabei um einen vornehmlich autokunden-

orientierten Standort eines Verbrauchermarktes (Kaufland) und zum anderen um diverse Anbieter im Stadtkern bzw. in der Schwerter Innenstadt. Eine fußläufige Erreichbarkeit im Sinne der Nahversorgung ist für diese Betriebe aufgrund städtebaulicher Barrieren (u.a. Gleiskörper, Hauptverkehrsachse) faktisch nicht gegeben.

**Karte 2: Fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägende Lebensmittelmärkte im Einzugsbereich bzw. in benachbarten Ortsteilen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Insgesamt stellt sich die Versorgungssituation im Stadtteil Holzen defizitär dar. Das Ziel einer Stärkung der Grundversorgung unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Rosenweg ist dabei aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Schwerte (2005) abzuleiten und hat heute nach wie vor Gültigkeit.

### 3 Vereinbarkeit des Vorhabens mit landesplanerischen und kommunalen Zielvorgaben

Da es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevantem bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt und im Sinne der beschlossenen Schwerter Sortimentsliste die vorhabenbezo-

genen Kernsortimente als zentrenrelevant einzustufen sind, sind bei der Bewertung die landesplanerischen Zielvorgaben nach dem Landesentwicklungsprogramm NRW zu berücksichtigen. Folgende Rahmenbedingungen im Sinne des § 24a Absatz 1 Satz 3 Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) kommen dabei zum Tragen:

- *[...] Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, [...].*
- *Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt.*
- *Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. [...]*

Die Stadt beabsichtigt, durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Planungsrecht für das Vorhaben am Standort zu schaffen.

Bezugnehmend auf die landesplanerischen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms NRW, welche ihre Konkretisierung im Einzelhandelserlass NRW (2008) finden, soll der z.Zt. als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich, künftig in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Nahversorgung - unter Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche umgewandelt werden.

Dazu ist der Nachweis zu erbringen, dass

1. das Kongruenzgebot (§ 24a Absatz 2 Satz 3 LEPro NRW) erfüllt wird und dass
2. des Standortbereich den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entspricht und als ein solcher abgegrenzt werden kann.

### **1. Kongruenzgebot**

Gemäß § 24a Absatz 2 Satz 3 LEPro NRW ist in der Regel davon auszugehen, dass, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft im funktional zugeordneten Stadtteil (Einzugsgebiet) nicht übersteigt, „keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S.v. Absatz 1 Satz 3 vorliegen.“ (Kongruenzgebot).

Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass sich für das Vorhaben ein sortimentspezifischer, potenzieller Umsatz für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel<sup>7</sup> von insgesamt 8,35 Mio. Euro<sup>8</sup> (in Summe beider Einzelbausteine) ergibt, dem ein entsprechendes einzelhandelsrelevantes

---

<sup>7</sup> Aufgrund der deutlich untergeordneten Flächen- und Umsatzanteile der übrigen Sortimentsbereiche können diese im Rahmen der Überprüfung des Kongruenzgebotes als irrelevant eingestuft und damit vernachlässigt werden.

<sup>8</sup> Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird bei der Bewertung des Vorhabens anhand landesplanerischen Zielvorgaben davon ausgegangen, dass der gesamte Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel getätigt wird.

Kaufkraftpotenzial von rund 18,12 Mio. Euro im Einzugsgebiet gegenübersteht. Dies entspricht einem Anteil des Umsatzes an der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 46 %.

- Das Kongruenzgebot im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung ist erfüllt.
- Darüber hinaus ist festzuhalten, dass ein einzelner Lebensmittelanbieter je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu 35 Prozent Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet im Sinne der wohnungsnahen Grundversorgung realisieren<sup>9</sup> kann, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu etwa 50 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungsbereich können in dem genannten Ausnahmefall noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs begründet.  
Für jeden einzelnen Lebensmittelmarkt im Rahmen des Vorhabens liegt die rechnerische sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung nicht über der 35 % Schwelle, für die summarische Betrachtung des geplanten Einzelhandelsbausteins ergibt sich mit 46 % ein Wert knapp unter 50 %, dieser kann aufgrund der defizitären Angebotsausstattung in Holzen sowie der kompakten Siedlungsstruktur (begrenzt durch städtebauliche Zäsuren wie Bahnlinie, Autobahn) noch als plausibel eingestuft werden, zeigt aber durchaus auch Grenzen für weitere Entwicklungen auf.

## 2. Zentraler Versorgungsbereich

Zentrale Versorgungsbereiche stellen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven beruht im Allgemeinen auf einem städtebaulichen Konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, wie beispielsweise einem Einzelhandelskonzept, welches damit als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung dient.

Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB sowie § 24a LEPro NRW und Einzelhandelserlass NRW) sind sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind, ihre räumliche Abgrenzung sowie Festlegung der Versorgungsfunktion ist Aufgabe der Gemeinden. Dabei müssen zentrale Versorgungsbereiche eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsgebietes (ASB) im Regionalplan aufweisen. Bei der Bewertung dieser Rahmenbedingungen sind auch die Zielaussagen der Einzelhandelsuntersuchung zu Versorgungsstrukturen in Schwerte (2005) zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren.

---

<sup>9</sup> Vgl. u.a. zur Prüfungs- und Genehmigungspraxis für großflächige Einzelhandelsbetriebe Bezirksregierung Köln: Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. 11(3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“, November 2004 oder Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Absatz 3 BauNVO (2002)

- Der Vorhabenstandort liegt im Übergangsbereich des im Regionalplan für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellten Bereiches, der sich westlich der Bahnanlagen befindet, zum sich daran anschließenden Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), der sich im weiteren westlichen Verlauf des Rosenweges nördlich und östlich aufspannt. Der Vorhabenstandort nimmt eine städtebaulich integrierter Lage ein und dient somit der Ergänzung und Entwicklung der Infrastruktur.

### Karte 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan



Quelle: Gebietentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Mai 2003)

- Die **Abgrenzung** zentraler Versorgungsbereiche ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der aktuellen Rechtsprechung insbesondere unter folgenden funktionalen **und** städtebaulichen Kriterien vorzunehmen:

#### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

#### Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und –präsentation

Diesbezüglich lässt sich für den Vorhabenstandort festhalten:

Im Bereich des südlichen Abschnittes der Friedrich-Hegel-Straße sowie auf der nördlichen Seite des Rosenweges zwischen Roonstraße und Fleitmannstraße weisen die Nutzungen städtebauliche und funktionale Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches auf.

Foto 1: Friedrich-Hegel-Straße



Quelle: eigene Aufnahme

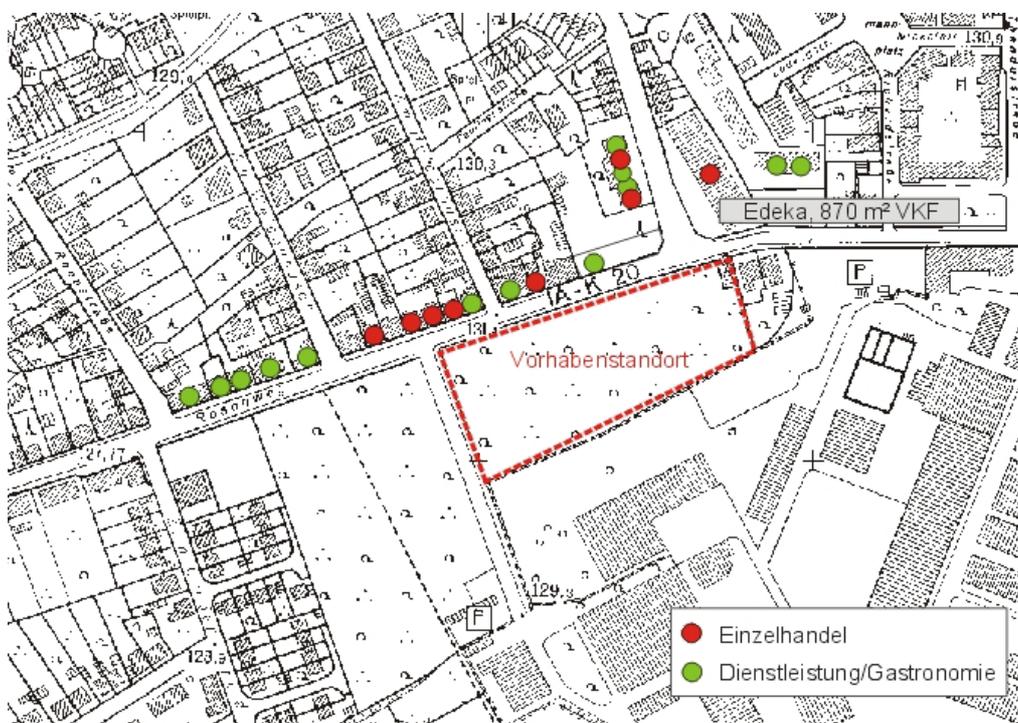
Foto 2: Rosenweg



Quelle: eigene Aufnahme

Unter funktionalen Gesichtspunkten ist vor allem eine Nutzungsmischung (Multifunktionalität) von Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel hervorzuheben (vgl. dazu Karte 4). Die Friedrich-Hegel-Straße ist im südlichen Abschnitt auf der östlichen Seite durch den Lebensmittelvollsortimenter Edeka (870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der den wesentlichen Frequenzbringer des zentralen Bereiches darstellt und auf der westlichen Seite durch Einzelhandelsnutzungen wie Apotheke und Kiosk aber vor allem auch einem hohen Anteil an Dienstleistungsbetrieben (im Erdgeschoss Sonnenstudio, Friseur, Fußpflege) geprägt. Der Einzelhandelsbesatz im Rosenweg ist mit Anbietern wie einer Bäckerei oder einem Blumenladen vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtet. Daneben wird der Nutzungsmix durch typische der Nahversorgung zuzurechnende Dienstleistungen (u.a. Sparkasse, Volksbank, Versicherung, Ärzte) sowie gastronomische Einrichtungen ergänzt.

Karte 4: Bestandssituation zentraler Bereich Rosenweg



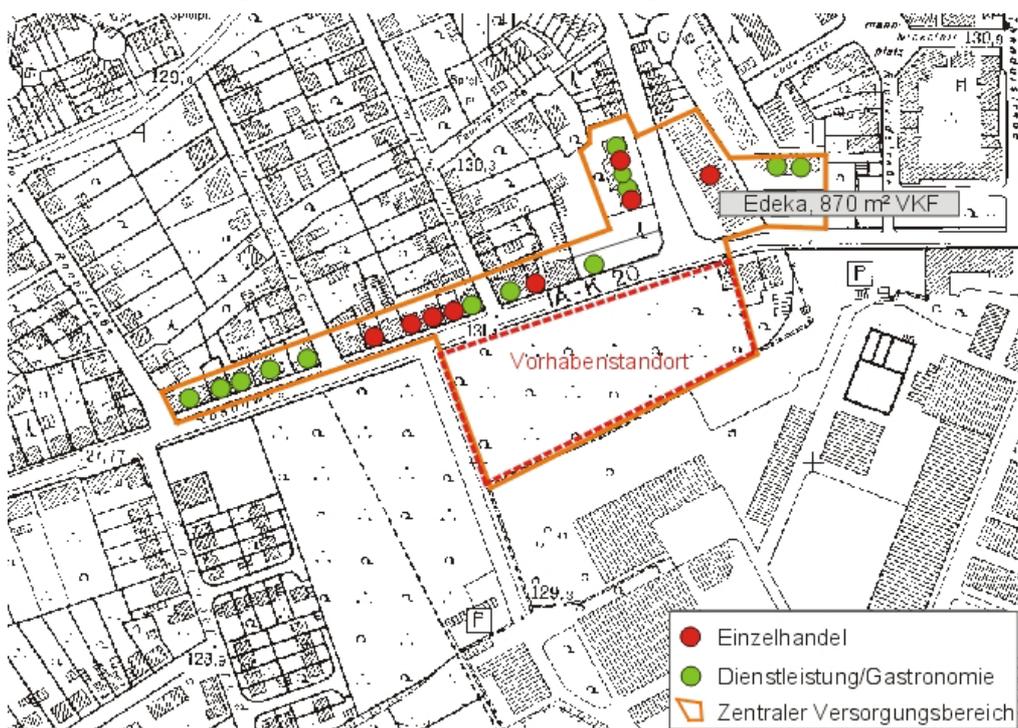
Quelle: eigene Darstellung

Darüber hinaus stellt sich dieser Bereich aufgrund der Gestaltung des Straßenraumes, der Stellplatzsituation (straßenbegleitend vor den Betrieben bzw. am Lebensmittelvollsortimenter), Begrünung im Straßenraum und nicht zuletzt auch wegen der guten Erreichbarkeit für den Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Fußgänger sowie der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unter städtebaulichen Gesichtspunkten als zusammenhängender zentraler Bereich dar, der funktional auf die Grund- bzw. Nahversorgung (vgl. dazu Tabelle 1) ausgerichtet ist.

Durch die geplante Verlagerung / Erweiterung des Edeka-Marktes sowie Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erhält dieser Bereich einen stabilen Einzelhandelsbaustein, der seine Grundversorgungsfunktion künftig stärkt und positive Synergieeffekte für die übrigen Nutzungen erwarten lässt. Im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist dieser Bereich künftig zu sichern und sollte daher aufgrund seiner bestehenden und potenziellen Ausstattung als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden.

Seine Abgrenzung orientiert sich zum einen an den bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) und berücksichtigt zum anderen darüber hinaus die Potenzialfläche südlich des Rosenweges (vgl. dazu Karte 5).

**Karte 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Holzen, Rosenweg**



Zur Folgenutzung am Altstandort bestehen z.Zt. noch keine Perspektiven. Aus gutachterlicher Sicht ist die Nutzung der hier bestehenden Verkaufsfläche durch einen weiteren Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounters nicht zu empfehlen, da in einem solchen Fall die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel im zentralen Versorgungsbereich (bei summarischer Betrachtung) im Hinblick auf die ihm zugedachte Versorgungsaufgabe (Grundver-

sorgung) deutlich überdimensioniert würde. Im Einzelfall ist eine Folgenutzung im Sinne einer atypischer Fallgestaltung, z.B. Getränkemarkt, eine Teilung der Fläche in kleinere Betriebseinheiten oder Nutzung in Richtung Nicht-Einzelhandel zu prüfen.

## 4 Schlussfolgerung

---

Die Vereinbarkeit des Vorhabens der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortiments Edeka sowie der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort südlich des Rosenweges in Schwerte-Holzen ist mit den landesplanerischen Zielvorgaben sowie mit den Zielaussagen der Einzelhandelsuntersuchung zu Versorgungsstrukturen in der Stadt Schwerte (beschlossen als städtebauliches Konzept 2006) gegeben.

- Das Vorhaben kann zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadtteil Schwerte-Holzen beitragen.
- Aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage, seiner günstigen Verkehrsanbindung sowie seiner Option auf eine sinnvolle städtebauliche und funktionale Verknüpfung mit bestehenden Strukturen im Bereich Rosenweg ist der Standort geeignet zur Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels.
- Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der Entwicklungsperspektiven durch das Vorhaben wird der Vorhabenstandort im Zusammenhang mit seinem funktionalen Umfeld als zentraler Versorgungsbereich (Grundversorgungszentrum) abgegrenzt werden. Seine Versorgungsfunktion ist auf die Grund- bzw. Nahversorgung des Stadtteils Holzen ausgerichtet (Grundversorgungszentrum).
- Das Kongruenzgebot gemäß § 24a Absatz 2 Satz 3 LEPro ist erfüllt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte sind damit nicht zu erwarten.
- Im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten einer Kommune wird eine Festsetzung für den Vorhabenstandort als Sondergebiet - Nahversorgung - mit entsprechenden Sortimentsfestsetzung für Kern- und Randsortimente sowie Verkaufsflächenbegrenzung empfohlen.