

Ergänzende Stellungnahme zur Bewertung zweier großflächiger Einzelhandelsvorhaben

in Schwerte–Holzen, Rosenweg

im Hinblick auf das beschlossene städtebauliche Konzept
der Stadt Schwerte sowie unter Würdigung rechtlicher
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; info@junker-kruse.de

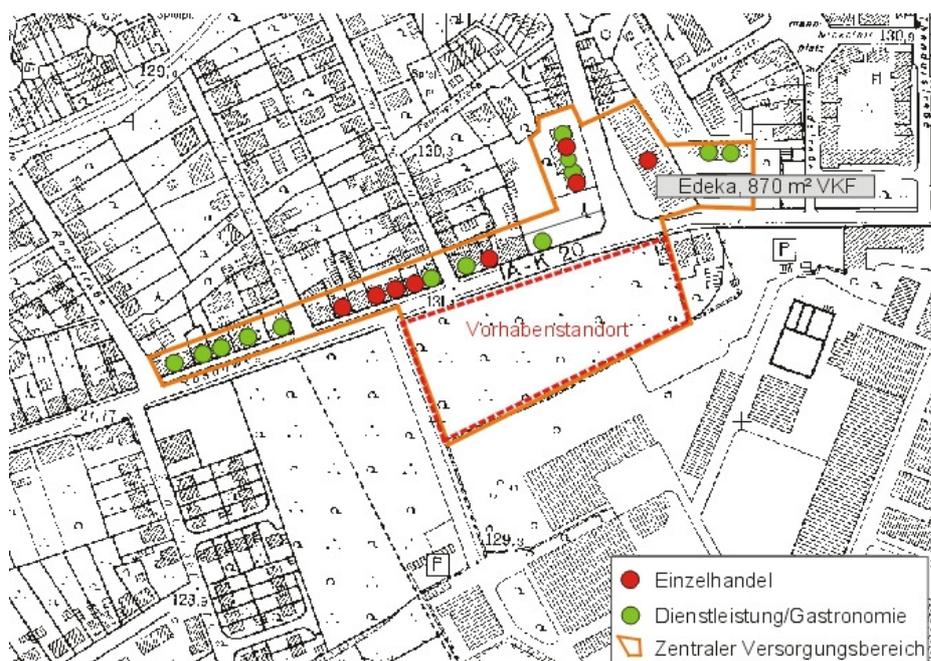
Januar 2010

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 Konzeptes¹ für die Stadt Schwerte positiv bewertet und aufgrund der Bestandssituation als Nahversorgungsstandort eingestuft worden.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde 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 und als erfüllt dargelegt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der Entwicklungsperspektiven durch das Vorhaben kann der Vorhabenstandort im Zusammenhang mit seinem funktionalen Umfeld als zentraler Versorgungsbereich (Grundversorgungszentrum) eingestuft und entsprechend abgegrenzt werden². Seine Versorgungsfunktion ist auf die Grund- bzw. Nahversorgung des Stadtteils Schwerte-Holzen ausgerichtet (Grundversorgungszentrum i.S. des städtebaulichen Konzeptes).

Karte 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Holzen, Rosenweg



Quelle: Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Schwerte-Holzen, Rosenweg, Oktober 2008

¹ 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.

² Vgl. dazu Urteile des BVerwG Leipzig vom 17.12.2009, wonach auch sog. Nahversorgungsbereiche zentrale Versorgungsbereiche sein können, die vor schädlichen Auswirkungen durch Einzelhandel außerhalb dieses Bereichs zu schützen sind.

Hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich aktuell u.a. aufgrund bautechnischer und einzelbetrieblicher Prämissen, im Vergleich zu den der Bewertung aus Oktober 2008 zugrunde gelegten Eingangswerten, leicht veränderte Verkaufsflächen für das Vorhaben. Es ist somit von einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² für den Lebensmittelvollsortimenter (zuvor 1.400 m²) und 900 m² für den Lebensmitteldiscounter (zuvor 800 m²) auszugehen. Unter Berücksichtigung dieser Eingangswerte ist im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit kommunalen und landesplanerischen Zielvorstellungen der Nachweis der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Schwerte-Holzen zu erbringen.

2 Einzelhandelsrelevante und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Vorhaben weist zwei großflächige Einzelhandelsbausteine³ auf:

- einen Lebensmittelvollsortimenter, der von der gegenüberliegenden Seite des Rosenweges an den Vorhabenstandort verlagert werden soll und dessen Verkaufsfläche von 870 m² auf 1.500 m² (Gesamtverkaufsfläche) erweitert werden soll und
- einen Lebensmitteldiscounter mit einer avisierten Gesamtverkaufsfläche von 900 m².

Mit Blick auf die Bewertung des Vorhabens insbesondere auch unter Berücksichtigung landesplanerischer 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.

Bei Nachweis der Nahversorgungsfunktion wird auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel der projektierten Märkte abgestellt. Für die üblichen, übrigen Randsortimente u.a. Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren u.ä. ergeben sich Umsätze, die jedoch im Rahmen der Überprüfung einen deutlich untergeordneten Stellenwert einnehmen würden und daher nicht relevant sind. Bei der Ermittlung des Umsatzes wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf aktuelle, sekundärstatistische Daten zurückgegriffen⁴.

Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht i.d.R. bei Lebensmitteldiscountern maximal bis zu ca. 80 % und bei Lebensmittelvollsortimentern rund 90 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für den Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität

³ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m² (vgl. dazu auch Einzelhandelserlass NRW-2008, Nr.2.2 und BVerwG, 24.11.2005 AZ 4 C 10.04)

⁴ Quelle: EHI Retail Institute, Köln, Handel aktuell 2009/2010

von Supermärkten⁵ von 3.600 Euro/m² für den Anteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von **4,32 Mio. Euro** und entsprechend für den Lebensmittelcounter bei einer Flächenproduktivität von 5.500 Euro/m² ein Umsatz von insgesamt **4,21 Mio. Euro**.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird 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, welches sich im Wesentlichen auf den Stadtteil beschränkt und nach Angaben der Stadt Schwerte rund 8.700 Einwohner umfasst, ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von 1.832 Euro / Kopf und für das Lebensmittelhandwerk von 275 Euro / Kopf. Dies entspricht einem einzelhandelsrelevanten Gesamtkaufkraftpotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund **18,33 Mio. Euro** (inkl. 2,39 Mio. Euro für Lebensmittelhandwerk)⁶.

Kongruenzgebot und Nahversorgungsfunktion

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 Genussmittel⁷ von insgesamt rund 8,5 Mio. Euro (in Summe beider Einzelbausteine) ergibt, dem ein entsprechendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 18,33 Mio. Euro im Einzugsgebiet gegenübersteht. Dies entspricht einem Anteil des Umsatzes an der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 47 %.

- 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 realisieren⁸ kann, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft

⁵ Definition nach Handel aktuell 2008/2009, S. 396: Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

⁶ BBE Retail Experts GmbH & Co. KG, Köln, 2009

⁷ 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.

⁸ Vgl. u.a. zur der 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)

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 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht über der 35 % Schwelle (Lebensmittelvollsortimenter 24 %, Lebensmitteldiscounter 23 %), für die summarische Betrachtung des geplanten Einzelhandelsbausteins ergibt sich mit 47 % ein Wert knapp unter 50 %, dieser kann aufgrund der defizitären Angebotsausstattung in Schwerte-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.

3 Schlussfolgerung

Die Vereinbarkeit des Vorhabens der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche sowie der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (max. 900 m² Verkaufsfläche) 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.