

Städtebauliche Wirkungsanalyse

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
info@junker-kruse.de

März 2025

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 | www.junker-kruse.de*

Inhalt

Inhalt3

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	5
2	Methodische Vorgehensweise.....	6
3	Beschreibung und Einordnung des Vorhabens.....	10
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	16
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	16
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation.....	18
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation.....	19
4.4	Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens.....	21
5	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens.....	27
6	Einordnung und Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes	36
7	Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit dem Landesentwicklungs-plan Nordrhein-Westfalen	38
7.1	Städtebauliche Atypik des Vorhabens.....	38
7.2	Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW für das Vorhabens	39
7.2.1	Hauptzentrum Innenstadt.....	41
7.2.2	Nahversorgungszentrum Holzen	47
7.2.3	Nahversorgungszentrum Geisecke	50
7.2.4	Nahversorgungszentrum Ergste	53
7.2.5	Fazit.....	57
8	Zusammenfassung	58
9	Verzeichnisse	60

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 m²) sowie 200 m² Gastronomie (z. B. Café mit Bäckerei, 30 m² Verkaufsfläche) 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. In der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wird geprüft, ob der Nachweis einer **städttebaulichen Atypik (Nahversorgung)** für das Vorhaben erbracht werden kann. 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 städtebauliche Atypik Nahversorgung nachweisbar?
- Besteht eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwerte?

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 Februar 2022 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. 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. In den im Dortmunder Stadtgebiet untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen wurden unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Dortmund, 2021 ebenfalls die Einzelhandelsbetriebe, die die Sortimente der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment oder relevantes Nebensortiment führen, aufgenommen.

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 für die relevanten Teilbereiche in Schwerte sowie in Dortmund (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. Für die Stadt Dortmund bildet der Masterplan Einzelhandel 2021 hier eine entsprechende Vorgabe bzw. Grundlage. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf dessen Basis die Untersuchung möglicher

Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (relevante Bereich in der Stadt Schwerte und der Stadt Dortmund) 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**¹ 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/m²) nach Sortimenten und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende warengruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte,

¹ 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.

- 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 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 Umsatzumverteilung² 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“.³

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 **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die

² 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.

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

Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴ 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.⁵

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**.⁶

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

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

⁵ 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

⁶ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Beschreibung und Einordnung des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Randbereich des Schwerter Hauptsiedlungsbereichs. Er dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, die ca. 8.500 m² umfasst. Die Umgebung des Standortes stellt sich heterogen dar.

Nördlich verläuft in west-östlicher Richtung die Trasse der Bundesautobahn A1. Diese stellt grundsätzlich eine städtebauliche Barriere dar. Die sich nördlich, anschließenden Wohngebiete sind jedoch über Brücken (Alter Dortmunder Hellweg und Ostberger Straße) von der Straße Am Eckey bzw. vom Vorhabenstandort aus angebunden. Südlich des Standortes 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 eine Anbindung zum östlichen Wohnsiedlungsbereich der Schwerter Heide, zum Gewerbegebiet Binnerheide sowie zum Wohnsiedlungsbereich Schwerte Ost darstellt. Der Bereich unmittelbar nördlich der Straße Am Eckey, zwischen Vorhabenstandort und der Trasse der A1, wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Standortes bis zur Anschlussstelle Schwerte der A1 sind gewerbliche Nutzungen (u. a. Baustoffhandel) zu verzeichnen. Östlich des Vorhabenstandortes befinden sich ein Dachdeckerbetrieb und teilweise Wohnbebauung, daran schließen sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

In einer Siedlungsrandlage mit einer dispersen, aufgelockerten Siedlungs- und Bebauungsstruktur und damit verbundenen tendenziell geringen Siedlungsdichte weist der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten auf.

Karte 1: Siedlungsräumliche Lage des Vorhabenstandortes



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

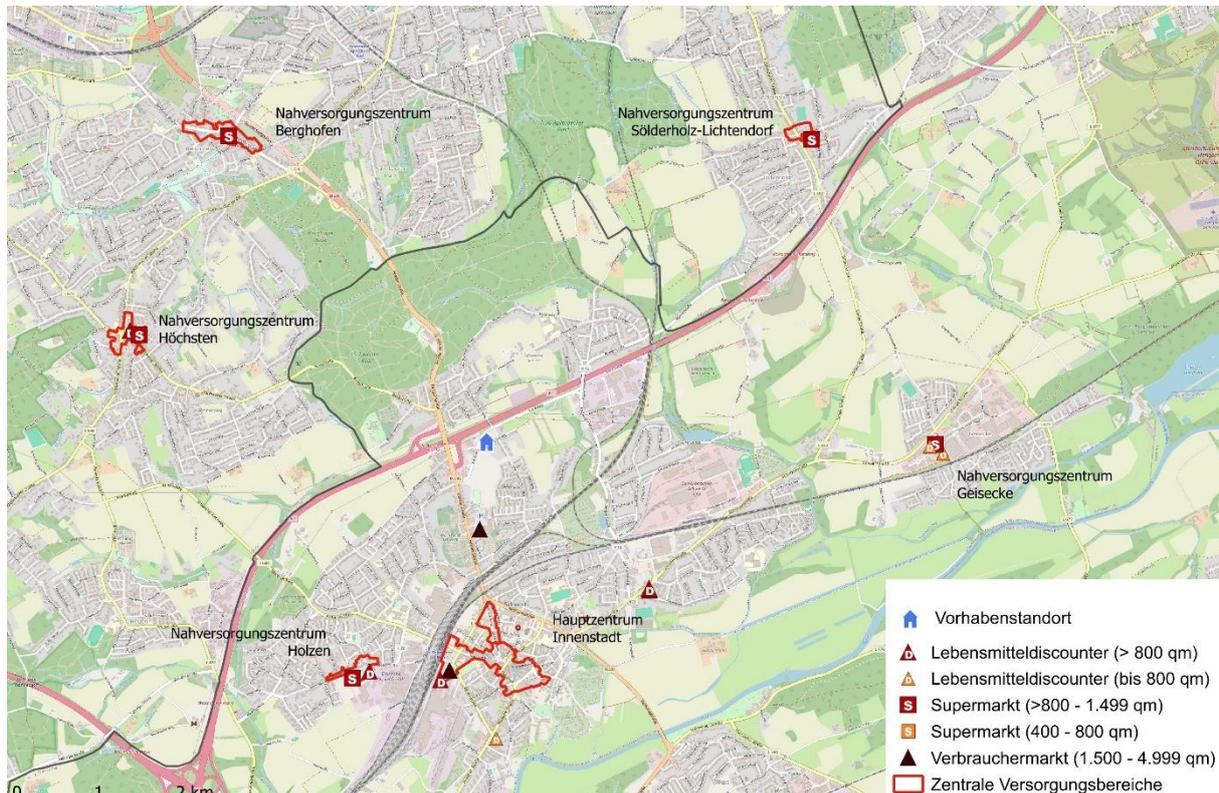
Karte 2: Luftbild zum Umfeld des Vorhabenstandortes



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 bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche gut 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 der Stadt Schwerte 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. Die nächstgelegenen Angebotsstandorte strukturprägender Lebensmittelmärkte im nördlich angrenzenden Stadtgebiet von Dortmund befinden sich in den Nahversorgungszentren Berghofen (Luftlinie 3 km), Höchsten (Luftlinie 2,8 km) sowie Solderholz-Lichtendorf (Luftlinie 3,3 km).

Das vorgelegte Konzept weist für den projektierten Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) eine Verkaufsfläche von 1.300 m² und für gastronomische Einrichtungen (z. B. Café) eine Fläche von 200 m² aus. In der Untersuchung wird als Teilfläche der vorgesehenen Gastronomie eine Bäckerei mit 30 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.

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 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 m² eine Verkaufsfläche von **rund 1.120 m²** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** zuzüglich einer Verkaufsfläche von **30 m²** für die Bäckerei.I.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens

Betrieb	Sortiment	Verkaufsfläche (in m ²)
Lebensmittelvollsortimenter Rewe	Nahrungs- und Genussmittel	1.120
	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100
	Restfläche (nicht untersuchungsrelevant)	80
	<i>Gesamt</i>	<i>1.300</i>
Bäckerei	Nahrungs- und Genussmittel	30
Gesamt	Nahrungs- und Genussmittel	1.150

Quelle: eigene Zusammenstellung

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 Rechtsprechung⁷ 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 aber zugleich auch realitätsnaher Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität für das Vorhaben eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, um so die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben maximal erzielbaren untersuchungsrelevanten Umsatzes dar. Zur Berechnung des Umsatzes wird in der Regel auf durchschnittliche, warengruppenspezifische und/oder betreiberspezifische Flächenproduktivitäten zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandelsunternehmen basieren⁸.

Bei der Umsatzschätzung ist zu berücksichtigen, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau mit einem Wert von 103,9 (IfH Köln 2022) in der Stadt Schwerte, die den Kerneinzugsbereich des Vorhabens darstellt, leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt. Insbesondere Richtung Norden und Westen schließt sich ein räumlich unterversorgter Bereich an. Die Kaufkraftbindung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich ist demnach unterdurchschnittlich. Die weitläufigen Siedlungsstrukturen sowie die solitäre Lage mit geringen Kopplungseffekten zu anderen Nutzungen beeinträchtigen daneben die Lagegunst des Vorhabens, so dass grundsätzlich von einer leicht unterdurchschnittlichen Umsatzerwartung auszugehen ist. Die erwartete Flächenproduktivität des Betreibers beläuft sich auf rund **4.250 Euro/m² Verkaufsfläche**⁹. Dieser Wert liegt unterhalb des Durchschnittswertes von 4.390 Euro/m² Verkaufsfläche im Jahre 2021.¹⁰ Jüngste Zahlen weisen auf ein steigendes Umsatzniveau hin. So wird in der Sekundärliteratur die durchschnittliche Raumleistung eines Rewe-Markt mit 4.510 Euro/m² Verkaufsfläche im Jahre 2022 angegeben.¹¹

⁷ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

⁸ vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany, 16. Ausgabe 2021 / 20122, 17. Ausgabe 2022/23, 18. Ausgabe 2023/24

⁹ gemäß Angaben des künftigen Betreibers Rewe

¹⁰ vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany, 17. Ausgabe 2022/23; zugrunde gelegt wird dabei eine durchschnittliche Betriebsgröße von 1.533 m² Verkaufsfläche

¹¹ vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report – Germany, 18. Ausgabe 2023/24; zugrunde gelegt wird dabei eine durchschnittliche Betriebsgröße von 1.543 m² Verkaufsfläche

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in Schwerte wird in der vorliegenden Untersuchung bezogen auf den prognostizierten Umsatz eine Spannenweitenbetrachtung vorgenommen. Eine untere Grenze des potenziellen Umsatzes des Vorhabens basiert auf betreiberseitigen Angaben, die obere Grenze orientiert sich an der durchschnittlichen, in der Sekundärliteratur angegebenen Raumleistung. Bei einer **Flächenproduktivität** von insgesamt rund **4.250 Euro/m² Verkaufsfläche**¹² ergibt sich für das Vorhaben (inkl. Bäckerei) ein prognostizierter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **rund 5,1 Mio. Euro**. Unter Berücksichtigung einer Flächenproduktivität von **4.500 Euro/m² Verkaufsfläche** beläuft sich der prognostizierte Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäckerei) auf **rund 5,3 Mio. Euro**.

¹² gemäß Angaben des künftigen Betreibers Rewe

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 Spannungsgewebe 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 Stadtgebiet. Er ist verkehrlich, insbesondere für die Bewohner im umliegenden Wohnumfeld teilweise fußläufig und darüber hinaus mit dem Fahrrad, dem ÖPNV sowie dem KFZ 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 im nördlichen Stadtgebiet (Schwerter Heide, Schwerte Ost, Schwerte Mitte) beziehen.

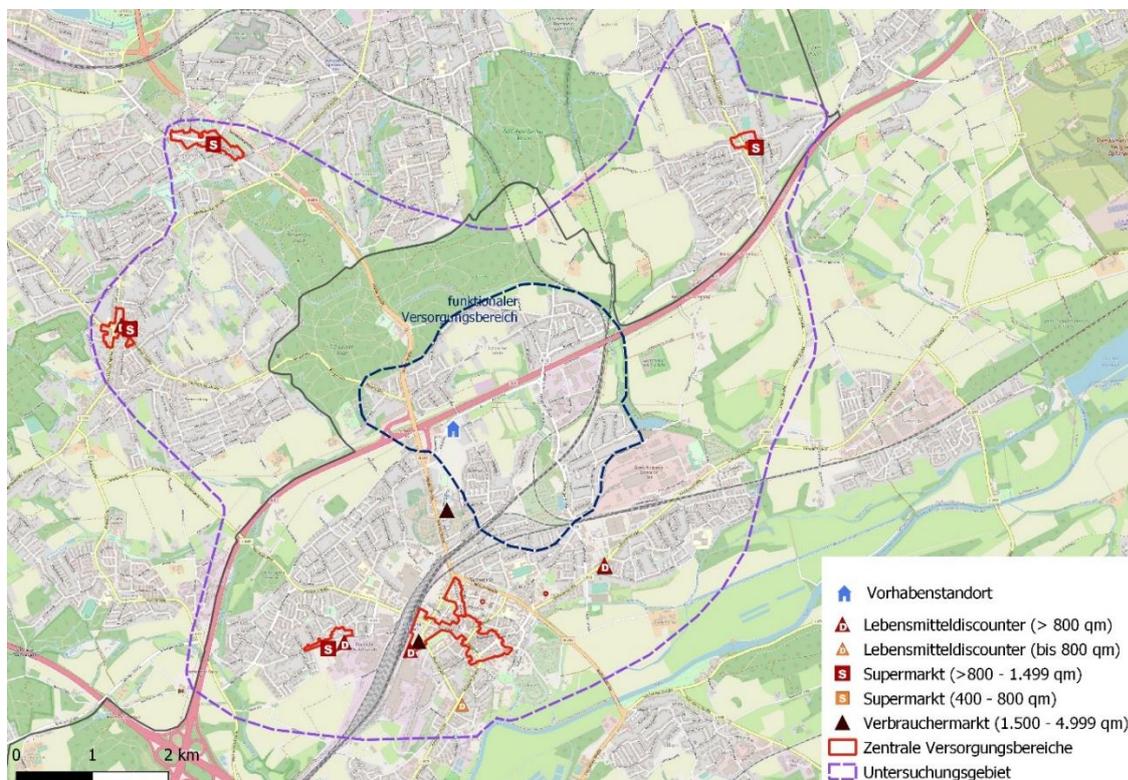
Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird das funktionale Versorgungsgebiet vor dem Hintergrund definiert, dass bei geringer Siedlungsdichte eine fußläufige Nahversorgung nicht flächendeckend erreichbar ist, weil hier die für die marktgängigen Lebensmittelmärkte notwendige Mindestmantelbevölkerung nicht vorhanden ist. In diesen Bereichen wird auch seitens der Stadt Schwerte eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung angestrebt. Schließlich können dieser

Versorgungsaufgabe insbesondere Lebensmittelmärkte dienen, die wohnortnäher liegen als der nächst erreichbare zentrale Versorgungsbereich.

Die Ableitung des funktionalen Versorgungsgebietes unterliegt einer Einzelfallbetrachtung. Sie geschieht anhand nachprüfbarer insbesondere siedlungsstruktureller Kriterien (u. a. siedlungs-räumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbe-reichen und zu Nahversorgungsstandorten; siehe dazu auch Fortschreibung des Einzelhandels-konzeptes des Stadt Schwerte, Entwurf 09/2023). Es geht in seiner Ausdehnung über die rein fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes hinaus. Anhaltspunkte zur Abgrenzung geben bei-spielsweise eine angemessene Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und/oder dem ÖPNV (siehe dazu auch EHE NRW, S. 35). Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ geht davon aus, dass der Nahbereich aufgrund siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte mit Radien von 1.000 bis 2.500 m anzusetzen ist.

Die so berücksichtigten Siedlungsbereiche haben also eine räumliche und funktionale Beziehung zu dem potenziellen Standort. Im vorliegenden Fall bilden die Siedlungsstrukturen im Untersu-chungsraum, die Wettbewerbssituation sowie die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad in bis zu 8 Minuten Orientierungsgrößen zur Abgrenzung des funktionalen Versorgungsgebietes. Somit umfasst es vor allem die räumlich unterversorgten Bereiche in der Schwertener Heide sowie Bereiche in Schwerte Ost. Insgesamt leben im funktionalen Versorgungsgebiet 6.500 Einwohner¹³.

Karte 4: Abgrenzung des Untersuchungsraums und funktionales Versorgungsgebiet



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

¹³ Interpolierter Wert auf Grundlage von Angaben der Stadt Schwerte (Stadt: 31.12.2021)

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 5-8 Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen. Diese entspricht etwa einer 2,5 km Isodistanz mit dem Fahrrad. Der Untersuchungsraum umfasst in wesentlichen Teilen das Schwerter Stadtgebiet mit dem Stadtteil Mitte (mit dem Stadtkern und den Teilbereichen Schwerter Heide und Schwerte-Ost, vgl. Karte 4) und südliche Bereiche der Dortmunder Stadtbezirke Hörde (insbesondere Höchsten) sowie Aplerbeck (insbesondere Berghofer Mark, Aplerbecker Mark, Sölderholz, Lichtendorf). 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 Vorhabens 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 Vorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraumes nicht zu erwarten sind.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Im Untersuchungsraum (vgl. Karte 2) leben derzeit insgesamt rund **36.900 Einwohner**¹⁴. Davon leben rund 27.600 Einwohner in Schwerte und 9.300 Einwohner in Dortmund. Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Schwerte liegt bei einem Wert von **103,9** und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) sowie das der Stadt Dortmund bei **95,5** und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt¹⁵.

Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** beläuft sich in der Ansiedlungskommune **Schwerte auf 3.059 Euro** und in **Dortmund auf durchschnittlich 2.808 Euro**¹⁶. Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die

¹⁴ Stand 31.12.2021

¹⁵ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022

¹⁶ inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022

rund **36.900 Einwohner** im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **110,5 Mio. Euro**¹⁷ in der projektrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Davon entfallen 84,4 Mio. auf die untersuchungsrelevanten Teilbereiche in der Stadt Schwerte und 26,1 Mio. Euro auf die untersuchungsrelevanten Teilbereiche in der Stadt Dortmund.

Das funktionale Versorgungsgebiet des Vorhabens bildet einen Teilbereich des Untersuchungsraums. Hier leben rund **6.500 Einwohner** mit einer **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rund 19,9 Mio. Euro**¹⁸.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotsituation

Der Untersuchungsraum (siehe Karte 4) weist einen vielfältigen Betriebstypen-Mix auf. Im entsprechenden Schwerter Stadtgebiet bestehen sieben strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit mehr als 400 m² 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. Im Dortmunder Stadtgebiet befinden sich untersuchungsrelevante Angebote in Nahversorgungszentren. Dabei handelt es sich um das Nahversorgungszentrum Berghofen (Rewe), das Nahversorgungszentrum Höchsten (Rewe und Aldi Nord) sowie das Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf (Edeka).¹⁹

Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig **rund 74 Einzelhandelsbetriebe** mit einem Kernsortiment in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und einer warengruppenspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt rund **17.400 m²**. Daraus ergibt sich im Untersuchungsraum eine **Verkausflächenausstattung von 0,47 m² pro Einwohner**. Dieser Wert liegt über dem bundesdurchschnittlichen Wert von 0,40 - 0,45 m² Verkaufsfläche in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner, ist jedoch nur eingeschränkt aussagekräftig hinsichtlich der Qualität der Versorgungssituation, da insbesondere die Einzugsbereiche der Zentren in Dortmund nur teilweise dem Untersuchungsraum zugerechnet werden und zudem in Schwerte auch die Innenstadt berücksichtigt wird, die eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion entwickelt. Unter räumlichen Aspekten zeigt sich zudem eine Schieflage zu Lasten der Versorgung im nördlichen Stadtbereich von Schwerte.

¹⁷ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Schwerte, Stadt Dortmund); Stand 31.12.2021 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022)

¹⁸ Eigene Berechnung unter Berücksichtigung der Kennwerte nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022

¹⁹ Siehe dazu: Steckbriefe der zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 5

Der auf den Verkaufsflächen im Untersuchungsraum generierte **warengruppenspezifische Umsatz** beträgt rund **96,0 Mio. Euro**. Durch die Gegenüberstellung des errechneten warengruppenspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der entsprechenden Kaufkraft im Untersuchungsraum (siehe dazu Kapitel 4.2) lässt sich die Zentralität²⁰ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Diese beläuft sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf 0,87²¹. Bezogen auf das Schwerter Stadtgebiet ergibt sich ein Zentralitätswert von 0,81. Dieser Wert weist darauf hin, dass derzeit per Saldo knapp 20 % der lokalen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes in Schwerte abfließen.

²⁰ 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.

²¹ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Schwerte, Stadt Dortmund); Stand 31.12.2021 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022)

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 zu versorgenden Gebiet 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 (2014) 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. Er weist einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten auf. Die Stadt Schwerte ist seit vielen Jahren bemüht, die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet zu stärken. Dabei war jedoch die Standortfindung in städtebaulich integrierter Lage zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet nicht zielführend. Insbesondere nördlich der Trasse der Bundesautobahn A1 als auch in Schwerte Ost sind keine geeigneten Flächen zu identifizieren bzw. verfügbar, so dass der Vorhabenstandort derzeit die einzig mögliche Alternative darstellt. Der Standort weist zwar ein geringes Bevölkerungspotenzial im unmittelbaren, fußläufigen Nahbereich auf, gleichwohl besteht jedoch darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, dem ÖPNV oder dem Kfz.

Eine Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich ist aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Situation für den Standort nicht gegeben. In diesem Sinne wird er in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (Entwurf 09/2023) als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des LEP NRW (sowie die einschlägige Rechtsprechung) ist außerdem festzuhalten, dass im Schwerter Stadtgebiet in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen keine geeigneten Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Dimension zur Verfügung stehen. Aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen ist eine Umsetzung des Vorhabens dort nicht möglich.

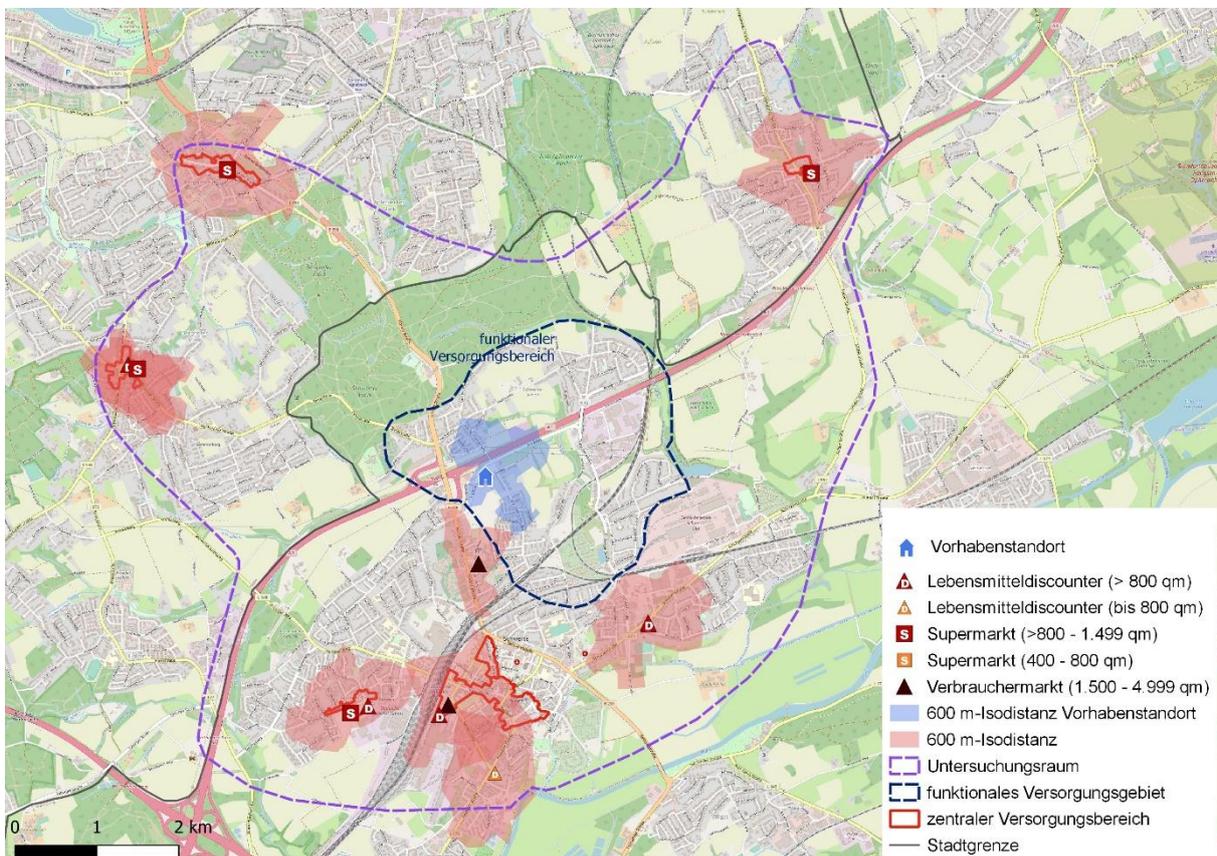
So weist das Nahversorgungszentrum Holzen (siehe dazu auch Steckbrief in Kapitel 5) entlang des Rosenwegs eine kompakte Versorgungsstruktur auf. Mit einem stabilen Angebotsbaustein aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter wird der zentrale Versorgungsbereich seiner Versorgungsfunktion gut gerecht. Leerstände bestehen nicht. Innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums besteht kein geeignetes Flächenpotenzial.

Das Hauptzentrum Innenstadt (siehe dazu auch Steckbrief in Kapitel 5) zeichnet sich zum einen

durch überwiegend kleinteilige gewachsene Strukturen in einem östlichen Teilbereich aus, die sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße über den Postplatz und die Hüsingstraße erstrecken. Im westlichen Teilbereich, südlich des Bahnhofs wurde mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter ein moderner und stabiler Angebotsbaustein realisiert. Leerstände innerhalb der Innenstadt weisen überwiegend geringe Verkaufsflächen (<200 m²) auf. Zusätzlich verfügbare Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Dimension sind aufgrund der baulichen und siedlungsräumlichen Struktur bzw. bestehender Nutzungen nicht ablesbar bzw. verfügbar.

Der Bezugsraum für die Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens ist das sogenannte funktionale Versorgungsgebiet. Es orientiert sich nicht allein an der fußläufigen Erreichbarkeit der Angebotsstandorte (siehe dazu Kapitel 4.1).

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 funktionalen Versorgungsgebiet** des Ansiedlungsvorhabens stellt sich die Kaufkraftabschöpfung wie folgt dar:

Tabelle 2: Kennwerte zur Kaufkraftabschöpfung im funktionalen Versorgungsgebiet

Kennwerte im funktionalen Versorgungsgebiet	
Einwohner	6.500
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) <i>(Einwohner x einzelhandelsrelevante Kaufkraft NuG pro Kopf)</i>	19,9 Mio. Euro
erwarteter Umsatz in der in der Warengruppe NuG <i>(Verkaufsfläche NuG x Umsatz/m²)</i>	5,1 – 5,3 Mio. Euro
Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben <i>(erwarteter Umsatz/einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial NuG x 100)</i>	25,6 – 26,6 %

Quelle: Eigene Zusammenstellung, Grundlage: Einwohner Stadt Schwerte, Stand 31.12 2021; IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2022

Die rechnerische Betrachtung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass im funktionalen Versorgungsgebiet (siehe dazu Kapitel 4.1) eine Kaufkraftabschöpfung von rund 25,6 bis 26,6 % realisiert wird. Im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW 2021 (EHE NRW) sowie den Ausführungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 (3) BauNVO) bewegen sich diese Werte unter dem Schwellenwert von 35 % Kaufkraftabschöpfung im funktionalen Versorgungsbereich (wohnnah). Es ist somit davon auszugehen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung im Wesentlichen durch die Bindung der im Nahbereich vorhandenen Kaufkraft wirtschaftlich existieren kann und nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von der Bevölkerung außerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes angewiesen ist²². Dies ist ein wesentlicher Anhaltspunkt für die Nahversorgungsfunktion, die im Weiteren im Rahmen der Betrachtung zur Atypik Nahversorgung betrachtet wird.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Auswirkung auf den Wettbewerb im Zusammenhang mit der Anwendung der 35 %-Quote keine Rolle spielen, wenn das Vorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies dann der Fall, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Lebensmittelmarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet nicht übersteigt. Tritt also ein neuer Markt in Konkurrenz mit anderen Märkten, die im Nahbereich um seinen Standort bereits existieren und schöpft dabei nicht mehr als 35 % der in seinem funktionalen Versorgungsgebiet vorhandenen branchenspezifischen Kaufkraft ab, kann dem Vorhaben nicht das Argument der Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in seinem Einzugsbereich entgegengehalten werden.

Städtebauliche Atypik: Nahversorgung

Das Vorhaben besitzt eine Nahversorgungsfunktion, die auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Situation zuvor dargelegt wurde. Darüber hinaus bestehen Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung gemäß § 11 (3) BauNVO aufgrund einer städtebaulichen Atypik (Nahver-

²² Es wird darauf hingewiesen, dass bis zur Marktreife (in etwa 4 Jahren) des Vorhabens ein leichter Bevölkerungsrückgang von rund 1 % zu verzeichnen ist (Bevölkerungsvorausberechnung gemäß IT NRW). Auch unter Berücksichtigung dieser Veränderung wird der Schwellenwert von 35 % nicht überschritten.

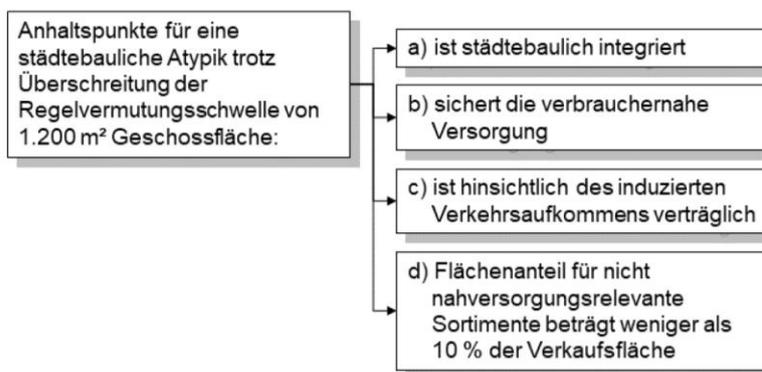
sorgung) des Vorhabens. Diese ergeben sich im Allgemeinen aus der Gliederung und Größe der Stadt Schwerte, als Ansiedlungskommune bzw. der Strukturen im Untersuchungsraum, dem Ziel der Sicherung und Stärkung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet sowie dem Warenangebot eines Vorhabens. Die Fachkommission Städtebau hat in ihrem Leitfaden zum Umgang mit § 11 (3) BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandel herausgestellt, dass im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben zu berücksichtigen ist, 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.²³

Diese Aspekte greift auch der Einzelhandelserlass NRW 2021 auf. Sie werden als Grundlage der folgenden Prüfung herangezogen.

Abbildung 1: Prüfkriterien der städtebaulichen Atypik: Nahversorgung

Städtebauliche Atypik: Nahversorgung



Quelle: EHE NRW 2021, S. 72

a) städtebaulich integrierter Standort

Eine Legaldefinition für eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage existiert nicht. Der Einzelhandelserlass NRW 2021 (siehe dort Kapitel 2.2.10) führt dazu folgendes aus:

„Städtebaulich integrierte Lagen [...] zeichnen sich dadurch aus, dass sie die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichern. Sie liegen daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit

²³ Vgl. dazu: „Fachkommission Städtebau: „Leitfaden zum Umgang mit § 11 (3) BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, 28.09.2017 sowie EHE NRW 2021, Kapitel 5.2

wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend und verfügen in aller Regel über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage reicht für sich genommen jedoch nicht für eine städtebaulich integrierte Lage aus. Der Standort muss vielmehr aus städtebaulicher Sicht auch eine zentrale Funktion erfüllen können. Dabei ist der Begriff nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.“

Entscheidend ist somit vor allem auch die räumlich-funktionale Zuordnung des Vorhabenstandortes zu einer umliegenden Wohnnutzung. Diese kann auch dann noch gegeben sein, wenn sich der Standort am Rande eines Siedlungsbereiches mit wesentlichen Wohnanteilen befindet.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer solchen Siedlungsrandlage und weist innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes, in dem es keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, einen deutlichen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten (Schwerter Heide, Schwerte Ost) auf, die aus versorgungsstruktureller bzw. verbrauchernaher Sicht derzeit zum Teil unterversorgt sind. Hinsichtlich der Standortwahl ist zu berücksichtigen, dass jahrelange Bemühungen der Stadt Schwerte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet und die damit verbundene Standortfindung in städtebaulich integrierter Lage nicht zielführend waren. Auch waren die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2014 diskutierten Potenzialflächen (siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, 2014: Anhang A1, Einordnung von Potenzialflächen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwerte), teilweise aufgrund der Grundstückszuschnitte, aber auch planungsrechtlicher Vorgaben nicht zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer zeitgemäßen Dimensionierung nutzbar. Darüber hinaus sind insbesondere nördlich der Trasse der Bundesautobahn A1 als auch in Schwerte Ost aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzungen keine geeigneten Flächen zu identifizieren bzw. verfügbar, so dass der Vorhabenstandort derzeit die einzig mögliche Alternative darstellt. Er hat aufgrund einer geringen Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich zwar eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit, ist darüber hinaus aber sowohl mit dem Fahrrad, dem ÖPNV als auch dem Kfz gut erreichbar.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Ausnahmesituation kann das Kriterium der städtebaulichen Integration als erfüllt angesehen werden.

b) Sicherung der verbrauchernahen Bevölkerung

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte 2014 wurde darauf verwiesen, dass in den Bereichen Schwerter Heide und Schwerte Ost räumliche Versorgungslücken bestehen. Durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes soll die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Schwerte gestärkt werden. Aufgrund des räumlich funktionalen Bezuges des Vorhabenstandortes insbesondere zu diesen Wohnsiedlungsbereichen und der angemessenen Dimensionierung des Marktes (Kaufkraftabschöpfung im funktionalen Versorgungsgebiet 25,6 – 26,6) unterstützt das Vorhaben dieses Ziel. Zudem weist es eine angemessene Dimensionierung auf, wie die Betrachtungen zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens gezeigt haben. Im funktionalen Versorgungsgebiet wird in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich eine Kaufkraftabschöpfung von rund 25,6 – 26,6 % realisiert (s. o.,

Absatz: Berechnung der potenziellen Kaufkraftabschöpfung des geplanten Vorhabens). Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Orientierungsmaßstab zur Ableitung einer Nahversorgungsfunktion von 35 % Kaufkraftabschöpfung. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Hinsichtlich des Nachweises einer städtebaulichen Atypik (Nahversorgung) ist damit der Aspekt der **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung** erfüllt.

c) Verträglichkeit des induzierten Verkehrs

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion im funktionalen Versorgungsgebiet bzw. seiner Dimensionierung gebietsfremden Verkehr nicht in erheblichem Umfang generieren wird.²⁴ Der Einzelhandelsbetrieb wird sich somit voraussichtlich nicht nachteilig auf den Verkehr auswirken.

d) Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente

Bei der Bewertung des geplanten Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Rewe), Am Eckey wird 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 zentrenrelevante Randsortimentsangebote (u. a. die Sortimente zoologische Artikel, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren oder Zeitungen/Zeitschriften) entfallen damit insgesamt maximal rund 7 % der Gesamtverkaufsfläche.

Damit beläuft sich der Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente auf weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens, was somit auch für eine Atypik Nahversorgung des Vorhabens spricht.

Mit dem zuvor geführten **Nachweis der städtebaulichen Atypik Nahversorgung 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 verbraucher-nahe 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

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²⁵, 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**²⁶.

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.²⁷

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:

²⁵ Vgl. Fickert, Hans C./Fieseler, Herbert: BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

²⁶ 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

²⁷ BverwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

- 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 des Vorhabens (in Spannweiten, realitätsnaher Worst Case) zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (zuzüglich Bäckerei mit 30 m² Verkaufsfläche), 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 Gravitationsmodell wurden im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung 100 % des projizierten umverteilungsrelevanten Umsatzes (rd. 5,1 – 5,3 Mio. Euro) im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei ergeben sich für die einzelnen Standortbereiche bzw. insbesondere zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstandorte die nachfolgenden Umsatzumverteilungsquoten.

Tabelle 3: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Angebotsstandorte		Umsatzumverteilungen	
		<i>monetär (in Mio. Euro)</i>	<i>Anteil (in %)</i>
zentrale Versorgungsbereiche			
Schwerte	Innenstadt (Hauptzentrum)	2,0 - 2,1	8,3 - 8,8 %
Schwerte	Holzen (Nahversorgungszentrum)	0,5	7,0 - 7,4 %
Dortmund	Nahversorgungszentrum Berghofen	*	*
Dortmund	Nahversorgungszentrum Höchsten	0,1	1,7 - 1,8 %
Dortmund	Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf	*	*
sonstige Standorte			
Schwerte	sonstige integrierte Lagen	1,0 - 1,1	5,1 - 5,4 %
Schwerte	sonstige nicht integrierte Lagen	1,3 - 1,4	8,6 - 9,1 %
Summe		5,1 – 5,3	5,6 – 5,9 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte;

* monetäre und prozentuale Auswirkungen nicht nachweisbar (< 0,1 Mio. Euro)

Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Tabelle 3 zeigt für die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, die sich bei der Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters (Rewe), Am Eckey auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case bei einer 100 %igen Umverteilung im Untersuchungsraum.

Mit der Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters ist von einem zusätzlichen, umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des Vorhabens von rund **5,1 – 5,3 Mio. Euro** auszugehen. Dies entspricht rund 5 % 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 für die Stadt Schwerte in einem Spektrum von maximal 0,5 – 2,1 Mio. Euro bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultieren Umverteilungsquoten von 7,0 – 8,8 %.
Im Dortmunder Stadtgebiet wurden drei Nahversorgungszentren untersucht. Hier sind die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zuletzt aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort relativ gering bzw. teilweise nicht nachweisbar. Sie erreichen maximal 0,1 Mio. Euro bzw. Umverteilungsquoten von maximal 1,7 - 1,8 %.
- Für die Anbieter in sonstigen integrierten Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 1,0 – 1,1 Mio. Euro, was einer Umsatzumverteilungsquote von rund 5,1 – 5,4 % entspricht.
- Für Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 1,3 - 1,4 Mio. Euro bzw. 8,6 – 9,1 %.

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 sowohl in der Stadt Schwerte als auch in der Stadt Dortmund ist aufgrund der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Höhe von bis zu 8,8 % ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten.
- Eine detaillierte Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum findet nachfolgend statt:

Schwerte Innenstadt (Hauptzentrum)

Untersuchungsrelevante Eckdaten

Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	4.350 m ²	
Anzahl Betriebe	26	
Umsatz	rd. 23 Mio. Euro	
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (>800 m ²)	City Center	
Magnetbetriebe	Rewe, Aldi Nord	
Entfernung zum Vorhaben-standort	rd. 1,5 km Luftlinie	

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte 2023

Städtebaulich-funktionale Einordnung des Zentrums

Die Innenstadt liegt im Zentrum der Stadt Schwerte. Die Bebauungsstruktur ist heterogen. Die Schwerter Innenstadt ist aufgrund einer fehlenden Umgehungsstraße teilweise von starken Verkehrsströmen durchzogen. Der Straßenzug Hagener Straße und Ostenstraße trennt die innerstädtischen Nutzungen um den Markt (u. a. City Center) von der Hauptlage in der Hüsingstraße, welche sich zwischen dem Postplatz und Cava-de'-Tirreni-Platz erstreckt.

Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches, südlich des Bahnhofs Schwerte. Eine Anbindung an den übrigen zentralen Versorgungsbereich geschieht über die Bahnhofstraße.

Städtebauliche Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch Vorhaben

Für das Hauptzentrum Innenstadt ergeben sich Umsatzumverteilungen in Höhe 2,0 - 2,1 Mio. Euro bzw. 8,3 - 8,8 %.

Das von diesen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffene, untersuchungsrelevante Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel setzt sich zum einen aus den beiden Magnetbetrieben (Rewe, Aldi Nord) sowie zum anderen aus ergänzenden, kleinteiligen Anbietern zusammen. Der Einzelhandelsbaustein mit den strukturprägenden Lebensmittelmärkten an der Margot-Rath-Straße ist wettbewerbsfähig und stabil aufgestellt. Im Besonderen betroffen sein wird voraussichtlich der Lebensmittelvollsortimenter da er den gleichen Betreiber aufweist, wie das Vorhaben. Somit zeigt sich insgesamt eine verstärkte Wettbewerbssituation, jedoch ist – auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung der Innenstadt – eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs und folglich ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Fazit

- Das Hauptzentrum Innenstadt in Schwerte besitzt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
- Es handelt sich um ein stabiles Hauptzentrum mit einem modernen und stabilen Angebotsbaustein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt sowie Lebensmittel-discounter.
- Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

Schwerte Holzen (Nahversorgungszentrum)

Untersuchungsrelevante Eckdaten

Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	1.950 m ²	
Anzahl Betriebe	3	
Umsatz	rd. 14 Mio. Euro	
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (>800 m ²)	./.	
Magnetbetriebe	Edeka, Lidl	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 2 km Luftlinie	

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte 2023

Städtebaulich-funktionale Einordnung des Zentrums

Das Nahversorgungszentrum Holzen weist eine lineare Struktur entlang des Rosenweges auf, wobei sich der überwiegende Anteil der Betriebe auf der nördlichen Seite des Rosenweges befindet. Dabei handelt es sich vor allem um kleinteilige Anbieter in den Erdgeschossen, während in den Obergeschossen der überwiegend dreigeschossigen Gebäude gewohnt wird. Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt befindet sich mit den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten und den zugeordneten Sammelstellplätze südlich des Rosenweges.

Städtebauliche Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch Vorhaben

Für das Nahversorgungszentrum Holzen ergeben sich Umsatzumverteilungen in Höhe von maximal 0,5 Mio. Euro bzw. 7,0 – 7,4 %.

Das von diesen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffene, untersuchungsrelevante Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel setzt sich zum einen aus den beiden Magnetbetrieben (Edeka, Lidl) sowie wenigen ergänzenden, kleinteiligen Anbietern zusammen. Bezogen auf die Versorgung im Stadtteil Schwerte Holzen stellt das Angebot einen stabilen und zeitgemäßen Angebotsbaustein dar. Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

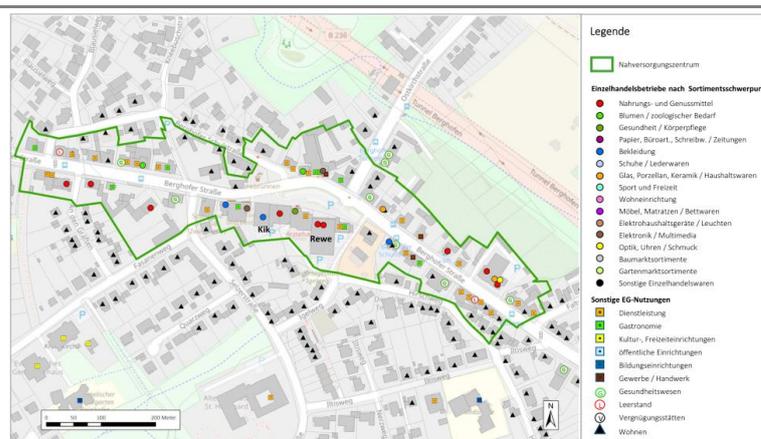
Fazit

- Das Nahversorgungszentrum Holzen in Schwerte besitzt eine Versorgungsfunktion, die insbesondere auf den Stadtteil Holzen ausgerichtet ist.
- Es handelt sich um ein stabiles Nahversorgungszentrum mit einem modernen Angebotsbaustein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt sowie Lebensmitteldiscounter.
- Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

Dortmund Berghofen (Nahversorgungszentrum)

Untersuchungsrelevante Eckdaten

Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	1.350 m ²
Anzahl Betriebe	9
Umsatz	Rd. 7 Mio. Euro
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (>800 m ²)	./.
Magnetbetriebe	Rewe
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 3 km Luftlinie



Städtebaulich-funktionale Einordnung des Zentrums

Das Nahversorgungszentrum Berghofen erstreckt sich linear entlang der Berghofer Straße. Es handelt sich um ein gewachsenes, kleinteiliges Zentrum in der Ortsmitte von Berghofen. Der Einkaufsschwerpunkt liegt im Bereich südlich der Berghofer Straße zwischen der Selzerstraße und dem Igelweg. Hier befindet sich auch der strukturprägende Lebensmittelmarkt Rewe.

Städtebauliche Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch Vorhaben

Für das Nahversorgungszentrum Berghofen in Dortmund ergeben sich nur geringe Umsatzumverteilungen die kleiner sind als 0,1 Mio. Euro, diese sind rechnerisch nicht zuverlässig nachweisbar. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein Umschlagen rein wettbewerblicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

Fazit

- Es handelt sich um ein stabiles Nahversorgungszentrum.
- Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

Dortmund Höchst (Nahversorgungszentrum)

Untersuchungsrelevante Eckdaten

Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	2.600 m ²	 <p>Quelle: Masterplan Einzelhandel 2021, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund</p>
Anzahl Betriebe	6	
Umsatz	rd. 15 Mio. Euro	
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (>800 m ²)	./.	
Magnetbetriebe	Rewe, Aldi Nord	
Entfernung zum Vorhaben-standort	rd. 2,8 km Luftlinie	

Städtebaulich-funktionale Einordnung des Zentrums

Das Nahversorgungszentrum Höchst befindet sich im Kreuzungsbereich Wittbräucker Straße/Benninghofer Straße/Höchstener Straße. Den Angebotsschwerpunkt bilden nördlich der Höchstener Straße und östlich der Wittbräucker Straße die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi Nord. Wenige kleinteilige Betriebe ergänzen das Angebot.

Städtebauliche Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch Vorhaben

Für das Nahversorgungszentrum Höchst ergeben sich Umsatzumverteilungen in Höhe von maximal 0,1 Mio. Euro bzw. 1,7 – 1,8 %.

Das von diesen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffene, untersuchungsrelevante Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel setzt sich zum einen aus den beiden Magnetbetrieben (Rewe, Aldi Nord) sowie wenigen ergänzenden, kleinteiligen Anbietern zusammen. Bezogen auf die Versorgung im Stadtteil Höchst stellt das Angebot einen stabilen und modernen Angebotsbaustein dar. Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

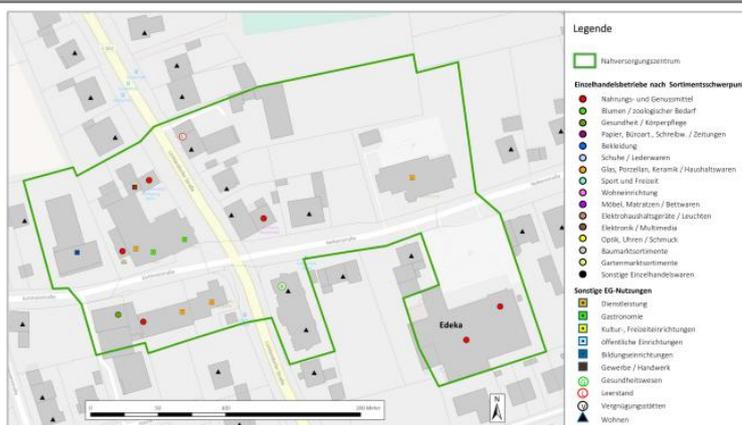
Fazit

- Das Nahversorgungszentrum Höchst in Dortmund besitzt eine Versorgungsfunktion, die insbesondere auf den Stadtteil Höchst ausgerichtet ist.
- Es handelt sich um ein stabiles Nahversorgungszentrum mit einem modernen Angebotsbaustein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt sowie Lebensmittel-discounter.
- Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

Dortmund Sölderholz-Lichtendorf (Nahversorgungszentrum)

Untersuchungsrelevante Eckdaten

Verkaufs-fläche Nahrungs- und Genussmittel	950 m ²
Anzahl Betriebe	6
Umsatz	rd. 6 Mio. Euro
Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (>800 m ²)	./.
Magnetbetriebe	Edeka,
Entfernung zum Vorhaben-standort	rd. 3,3 km Luftlinie



Quelle: Masterplan Einzelhandel 2021, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dortmund

Städtebaulich-funktionale Einordnung des Zentrums

Das Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf erstreckt sich im Kreuzungsbereich Lichtendorfer Straße/Nelkenstraße. Es weist eine kompakte Struktur. Funktionstragender Betrieb ist ein modern aufgestellter Edeka-Supermarkt. Kleinteilige Betriebe ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot.

Städtebauliche Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen durch Vorhaben

Für das Nahversorgungszentrum Sölderholz-Lichtendorf in Dortmund ergeben sich nur geringe Umsatzumverteilungen die kleiner sind als 0,1 Mio. Euro, diese sind rechnerisch nicht zuverlässig nachweisbar. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein Umschlagen rein wettbewerblicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

Fazit

- Es handelt sich um ein stabiles Nahversorgungszentrum.
- Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

- Die Umsatzumverteilungen in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen belaufen sich auf maximal 5,4 % bzw. 1,1 Mio. Euro. Die monetäre Umverteilung betrifft dabei mehrere Standorte. Der sich damit pro Markt voraussichtlich ergebende Anteil ist verhältnismäßig gering, so dass ein Umschlagen rein wettbewerblicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten ist.
- Für Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Lagen, dazu zählt insbesondere auch der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum²⁸ ergibt sich nicht zuletzt auch aufgrund der räumlichen Nähe eine Wettbewerbsverschärfung. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich hier auf 9,1 % bzw. 1,3–1,4 Mio. Euro. Aufgrund der Dimensionierung des Verbrauchermarktes Am Dohrbaum ist davon auszugehen, dass dieser nicht vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, sondern zusätzlich auch Umsätze aus weiter entfernt liegenden Bereichen generiert. Vor diesem Hintergrund überschneiden sich die Versorgungsgebiete des Verbrauchermarktes und des Vorhabens nur zum Teil. Es handelt sich dabei hier um wettbewerbliche Auswirkungen, negative versorgungsstrukturelle Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.
- Im Hinblick auf die bestehende Versorgungsstruktur in der Stadt Schwerte würde die Umsetzung des Vorhabens zu einer Sicherung und Stärkung des wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes im nördlichen Stadtgebiet dienen. Dabei werden vor dem Hintergrund der dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die übrige Versorgungsstruktur erwartet.

²⁸ Die städtebauliche Lage des Verbrauchermarktes wird unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte als städtebaulich nicht integrierte Lage ausgewiesen.

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

Im Sinne der übergeordneten Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (2014) ist (im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Untersuchung) das Grund- und Nahversorgungsangebot im gesamten Stadtgebiet zu sichern und zu stärken²⁹. 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.“³⁰

In Kapitel 4.4 wurde der Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geführt.

Diesbezüglich ist herauszustellen, 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 in Siedlungsrandlage mit Bezug zu den Umliegenden Wohngebieten. 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.

Durch die Entfernung zur Innenstadt sowie zu anderen zentralen Versorgungsbereichen besteht keine Überschneidung mit den Einzugsbereichen dort ansässiger Anbieter. Der nächstgelegene

²⁹ vgl. Junker und Kruse (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte, S. 77ff

Hinweis das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte wird derzeit fortgeschrieben. Es liegt im Entwurf (09/2023) vor. Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Schwerte hinsichtlich der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet werden darin fortgeführt.

³⁰ Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte (2014), Kapitel 9.1.1, S. 115f.

Wettbewerbsstandort ist der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum, welcher zwar grundsätzlich eine Überschneidung seines Einzugsbereiches mit dem des Vorhabens aufweist, jedoch aufgrund seiner Dimensionierung und autokundenorientierten Lage teilweise auf ein weiteres Einzugsgebiet und damit nicht allein auf die Nahversorgung ausgerichtet ist.

Die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet beläuft sich auf rund 25,6 – 26,6 %. Sie ist damit einer Nahversorgungsfunktion für dieses funktionale Versorgungsgebiet angemessen.

Grundsätzlich kann der Standort als städtebaulich sinnvoller solitärer **Nahversorgungsstandort** eingestuft werden³¹. Darüber hinaus können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur in Schwerte (und auch darüber hinaus insbesondere in der benachbarten Stadt Dortmund) ausgeschlossen werden. **Somit ist das Vorhaben kompatibel mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte.**

³¹ Vgl. dazu auch Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (Entwurf 09/2023): Ausweisung des Standortes als perspektivischer Nahversorgungsstandort

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

Gemäß LEP NRW³² sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentren-relevanten 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.

Die Begründung des Vorhabens kann damit auf zwei unterschiedliche Säulen gestellt werden:

1. Nachweis einer städtebaulichen Atypik (Nahversorgung) für das Vorhaben – der LEP ist nicht weiter einschlägig – oder
2. gleichsam hilfsweise Argumentation unter der Annahme, dass das Vorhaben ein Einzelhandelsbetrieb i. S. v. § 11 (2) BauNVO sein kann und mit Ziel 6.5-2 (Nahversorgungsausnahme) vereinbar ist.

7.1 Städtebauliche Atypik des Vorhabens

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

- 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.

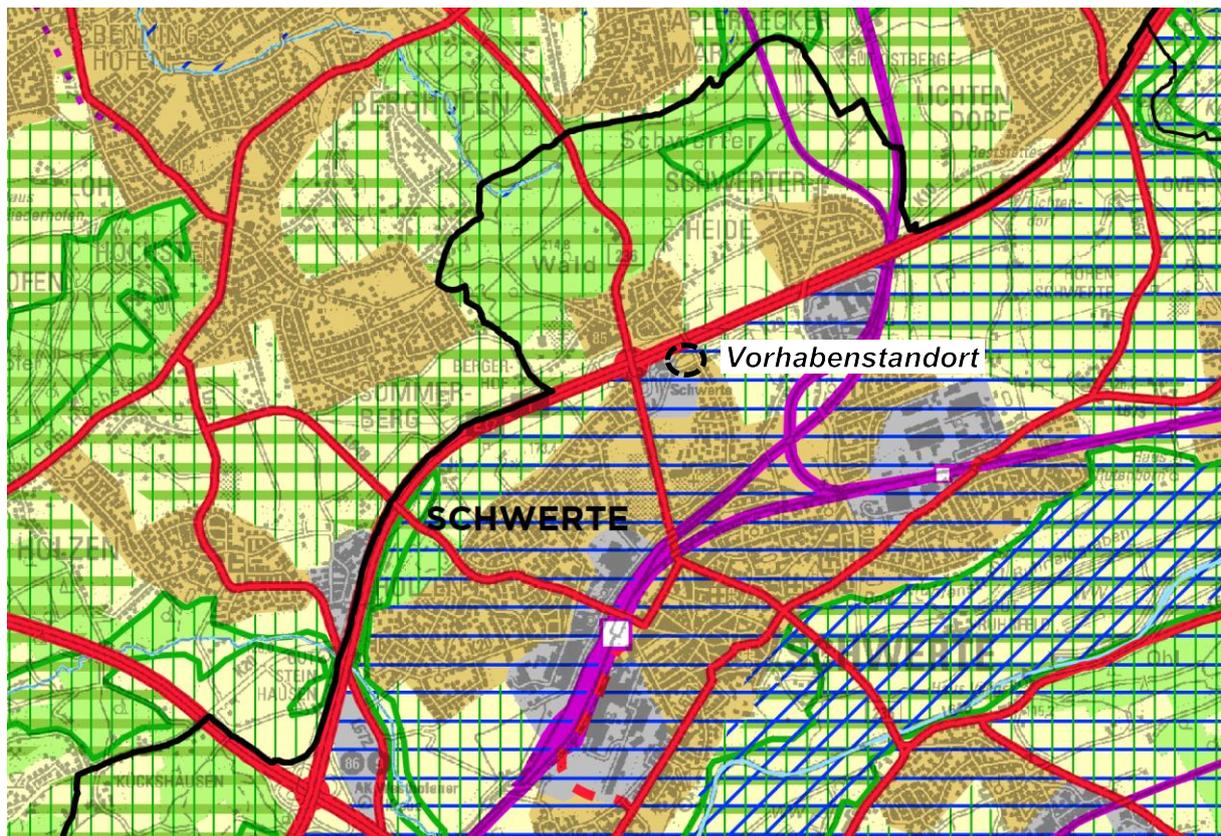
Somit ist der LEP NRW nicht weiter einschlägig.

³² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 08.02.2017

7.2 Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW für das Vorhabens

Voraussetzung für die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW ist die Lage des Vorhabenstandortes in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dies ist gemäß aktuellem Regionalplan (siehe dazu Karte 6) gegeben.

Karte 6: Auszug Regionalplan



Quelle: Regionalverband Ruhr, Regionalplan Ruhr, Blatt 23, Stand Februar 2023

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 umfassen für das Vorhaben, welches ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment besitzt, folgende Aspekte:

- Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schwerte kommt aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht in Betracht, und
- die vorliegende Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die genannten Voraussetzungen sind kumulativ zu erfüllen. Einen besonderen Untersuchungsaspekt stellt dabei die Voraussetzung gemäß erstem Spiegelstrich dar. Danach ist darzulegen, dass eine Lage des Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.

Siedlungsstrukturelle Gründe, die für die Umsetzung des Vorhabens am geplanten Standort sprechen wurden im Rahmen der Darstellung der Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens bereits teilweise dargestellt.

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Siedlungsrandlage und weist innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes, in dem es keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, einen deutlichen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten (Schwerter Heide, Schwerte Ost) auf, die aus versorgungsstruktureller bzw. verbrauchernaher Sicht derzeit zum Teil unterversorgt sind.
- Hinsichtlich der Standortwahl ist zu berücksichtigen, dass jahrelange Bemühungen der Stadt Schwerte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet und die damit verbundene Standortfindung in städtebaulich integrierter Lage nicht zielführend waren. Auch waren die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2014 diskutierten Potenzialflächen (siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, 2014: Anhang A1, Einordnung von Potenzialflächen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwerte), teilweise aufgrund der Grundstückszuschnitte, aber auch planungsrechtlicher Vorgaben nicht zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einer zeitgemäßen Dimensionierung nutzbar. Darüber hinaus sind insbesondere nördlich der Trasse der Bundesautobahn A1 als auch in Schwerte Ost aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzungen keine geeigneten Flächen zu identifizieren bzw. verfügbar, so dass der Vorhabenstandort derzeit die einzig mögliche Alternative darstellt.
- Er hat aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur, einer aufgrund des überwiegenden Anteils von ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnbebauung sowie einer geringen Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich zwar eine tendenziell eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit, ist darüber hinaus aber sowohl mit dem Fahrrad, dem ÖPNV als auch dem Kfz aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar.
- Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten stellt schließlich die Suche nach Potenzialflächen in (nächstgelegenen) zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte (siehe dazu Kapitel 7.2.1 bis 7.2.4) keine anzustrebende, adäquate Lösung für die Entwicklung der Nahversorgung in den Bereichen Schwerter Heide und Schwerte Ost dar, da aus diesen Bereichen vor allem keine angemessene, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegeben ist. Die Wege zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Holzen beanspruchen je nach Wohnort in Schwerter Heide und Schwerte Ost mehr als drei Kilometer Fußweg bzw. mehr als 40 Gehminuten. Diese werden eingeschränkt durch die trennende Wirkung der Autobahn A1 und verkehrsbelastete Straßen, wie die Hörder Straße (B236). In deutlich weiterer Entfernung liegen zudem die Nahversorgungszentren Geisecke und Ergste. Im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung

für Schwerter Heide und Schwerte Ost, die vor allem auch gut fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen sein sollte, stellen diese Standorte keine akzeptable Alternative dar (zu Fuß erreichbar in mehr als einer Stunde, mit dem Rad erreichbar in rund 20 Minuten).

Zur ergänzenden Darstellung von **städtebaulichen Gründen**, die gegen eine Lage des Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen, wird zusätzlich geprüft, ob in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte „vorhandene Potenzialflächen für die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Bezugsraum in Frage kommen“³³. Im Sinne einer Standortalternativen-Prüfung von innen nach außen werden dabei auch potenzielle Flächen in Augenschein genommen, die sich unmittelbar an die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche anschmiegen.

Grundsätzlich können bei weiter entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereichen bereits siedlungsstrukturelle Gründe die Inanspruchnahme der Nahversorgungsausnahme begründen.³⁴ Aufgrund der Größe der Stadt Schwerte und im Sinne einer vollständigen Prüfung wurden alle zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte einbezogen, das sind:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Holzen
- Nahversorgungszentrum Geisecke
- Nahversorgungszentrum Ergste

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wird davon ausgegangen, dass ein Lebensmittelmarkt in der geplanten Dimensionierung und mit einem angemessenen Stellplatzangebot eine Grundstücksfläche von mindestens rund 4.000 m² beansprucht.

7.2.1 Hauptzentrum Innenstadt

Die Innenstadt stellt das Hauptzentrum (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Schwerte dar. Eingebettet in die überwiegend kleinteiligen Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen befindet sie sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Mitte. Die Bebauungsstruktur ist heterogen und die bauliche Substanz in weiten Teilen in einem guten Erhaltungszustand, wobei Mängel eher punktuell, beispielsweise aufgrund von leerstehenden Ladenlokalen anzutreffen sind.

Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind zeitgemäß aufgestellt und befinden sich im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches, südlich des Bahnhofs Schwerte. Eine Anbindung an den übrigen zentralen Versorgungsbereich geschieht über die Bahnhofstraße.

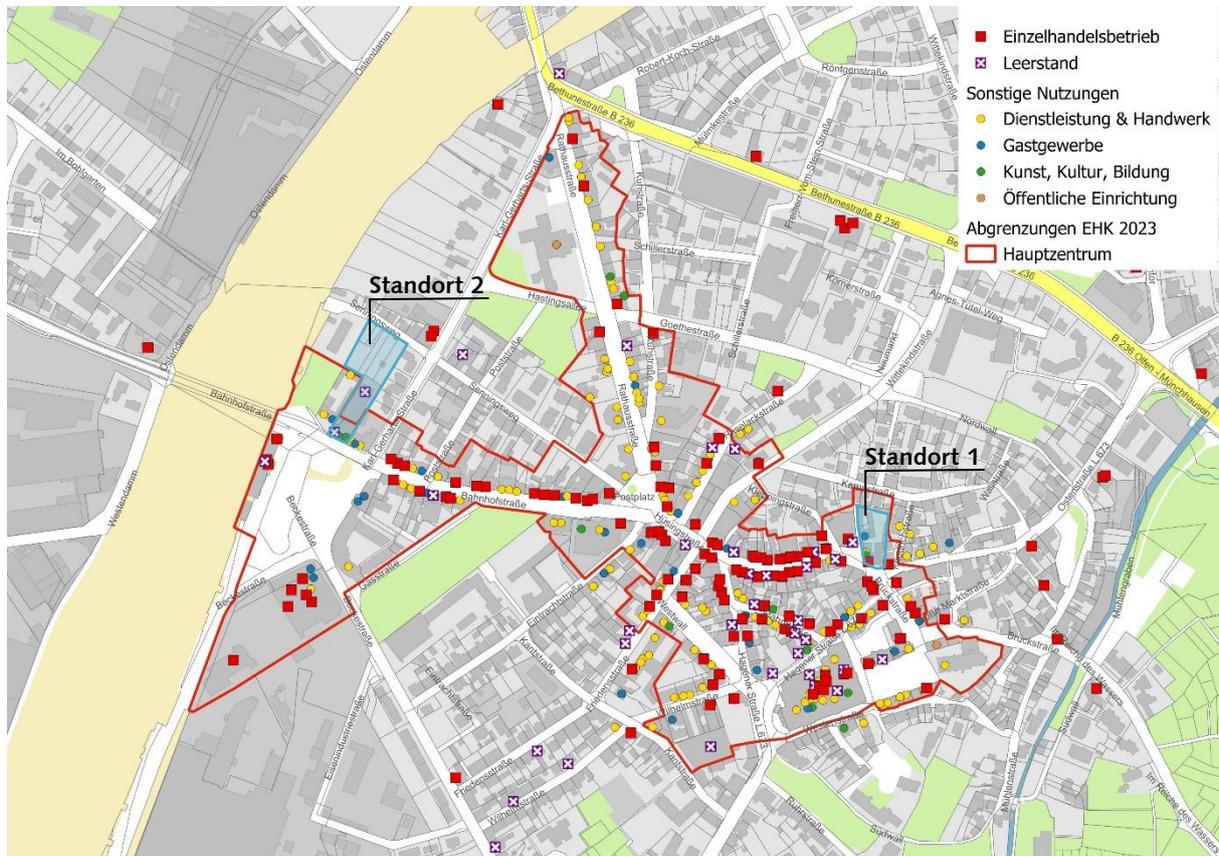
Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nimmt mit seinem vielfältigen Einzelhandelsangebot eine Versorgungsaufgabe für die gesamte Stadt Schwerte ein. Es stellt sich als stabiles

³³ siehe dazu: Einzelhandelserlass NRW (EHE NRW), Kapitel 3.1.2 b) Nahversorgungsausnahme, S. 34

³⁴ Siehe dazu: Einzelhandelserlass NRW (EHE NRW), Kapitel 3.1.2 b) Nahversorgungsausnahme, S. 3, 2. Spiegelstrich

Hauptzentrum mit einem angemessenen Angebotsbaustein im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt sowie Lebensmitteldiscounter dar.

Karte 7: Hauptzentrum Innenstadt



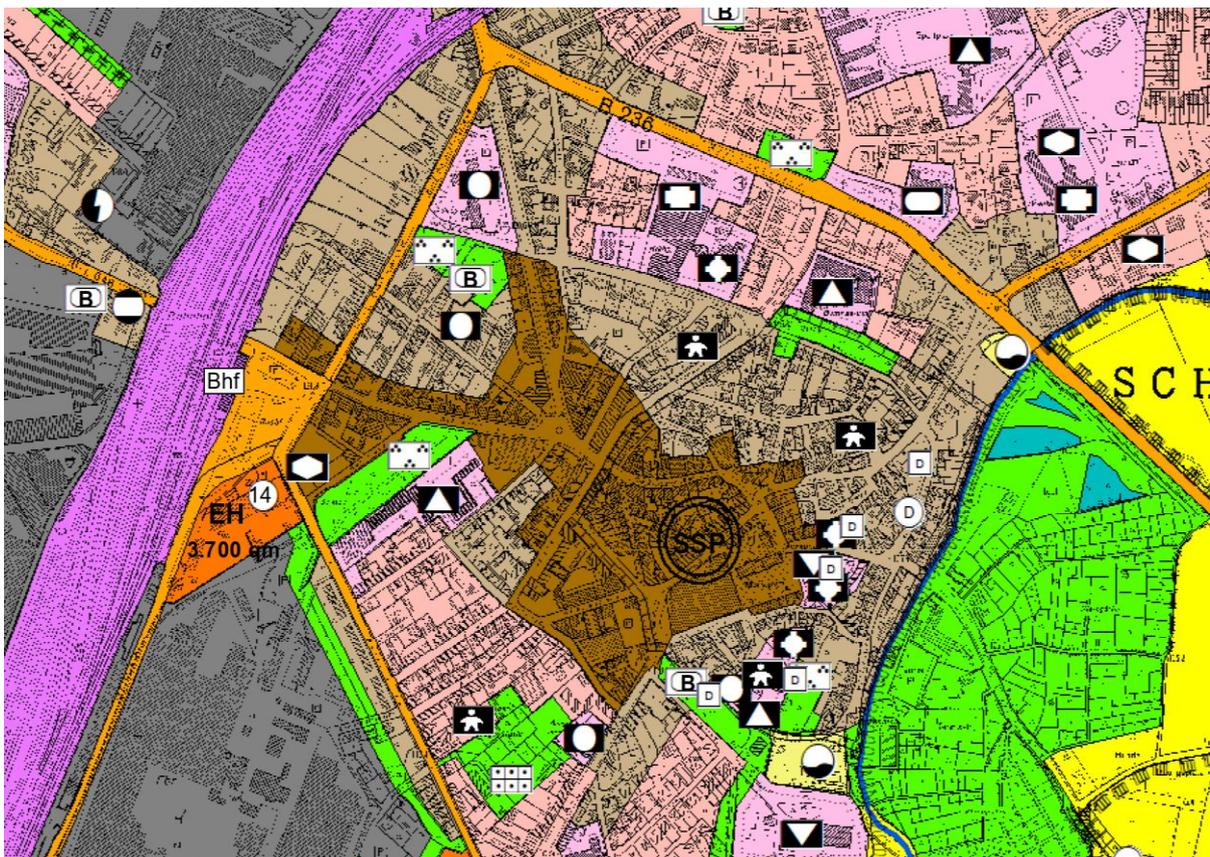
Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte 2023

Grundlage der Bewertung möglicher Potenzialflächen stellen insbesondere auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Regionalplan sowie Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte für den Bereich des Hauptzentrums Innenstadt und angrenzende Bereiche (siehe dazu Karte 8) dar:

- Der Regionalplan weist für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.
- Flächennutzungsplan
 - Hauptzentrum Innenstadt: überwiegend Kerngebiet, nordöstlicher Bereich Bahnhofstraße: gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauGB, nordwestlicher Bereich Bahnhofstraße: Flächen für Gemeindedarf § 5 (2) Nr. 2 BauGB (öffentliche Verwaltung), im westlichen Bereich ein Sonderbaufläche EH 3.700 m² Verkaufsfläche, Siedlungsschwerpunkt gem. § 6 Landesentwicklungsprogramm NRW
 - Nord-westlich des Hauptzentrums Innenstadt: Flächen für Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a BauGB

- Nördlich des Hauptzentrums Innenstadt: gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauGB, Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, Teilbereich Flächen für Gemeinbedarf § 5 (2) Nr. 2 BauGB (Krankenhaus, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude)
- Östlich des Hauptzentrums Innenstadt: gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauGB, Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, Teilbereich Flächen für Gemeinbedarf § 5 (2) Nr. 2 BauGB (Kindergarten, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude), Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB
- Südlich des Hauptzentrums Innenstadt: gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauGB, Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB Flächen für Gemeinbedarf § 5 (2) Nr. 2 BauGB (öffentliche Verwaltung), Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB
- Westlich des Hauptzentrums Innenstadt: Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB, Flächen für Gemeinbedarf § 5 (2) Nr. 2 BauGB (Schule)

Karte 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte (Hauptzentrum Innenstadt)



Quelle: Stadt Schwerte, Flächennutzungsplan Teilplan 1 (von 3 Teilplänen), erstellt: 26.03.2003, Stand 04.04.2024

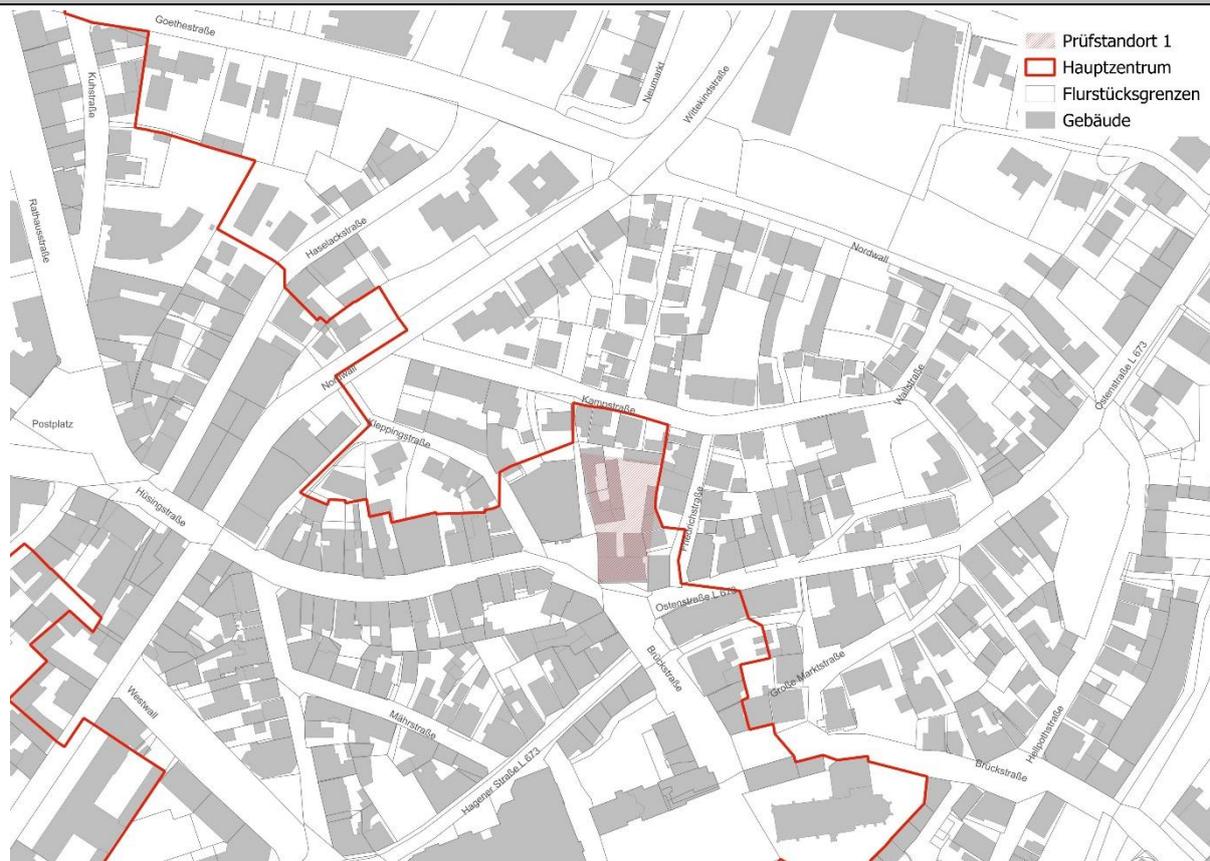
Einordnung möglicher Potenzialflächen

In der Schwerter Innenstadt zeigen sich einzelne Leerstände, so etwa in der Bahnhofstraße und der Hüsingstraße oder auch im City-Center an der Hagener Straße. Dabei handelt es sich um kleine Ladenflächen, die aufgrund ihrer verstreuten Lage sowie der überwiegend bestehenden

kleinteiligen historischen Strukturen nicht zusammengelegt werden können. Diese sind grundsätzlich nicht zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet und werden daher nicht einer tiefergehenden Betrachtung unterzogen.

Größere, im Wesentlichen unbebaute Flächen befinden sich zum einen innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt im Baublock Kampgasse, Kampstraße, Friedrichstraße westlich des Cavadi-Tirreni-Platzes bzw. der Hüsingstraße (Prüfstandort 1) und zum anderen am Senningsweg (Prüfstandort 2) teilweise im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches, teilweise außerhalb. Die Merkmale dieser Standorte werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich der Eignung als Alternativstandort bewertet.

Prüfstandort 1: Kampgasse/Kampstraße/Friedrichstraße/Cava-die-Tirreni-Platz



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Lage	Zentrale Lage innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt, im östlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches gelegen, östlicher Bereich Hüsingstraße/Cava-die-Tirreni-Platz, Baublock zwischen Kampstraße, Kampgasse, Hüsingstraße und Friedrichstraße
Angrenzende Nutzungen	Wohnbebauung im Norden und Osten, Einkaufsstraße (Fußgängerzone) in südwestlicher Richtung angrenzend
Flächengröße und Zuschnitt	Ca. 2.500 m ² , annähernd rechteckiger Zuschnitt
Nutzung	Brachfläche
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Angebunden über Hüsingstraße (Fußgängerzone) und Ostenstraße, verkehrlich aus nördlicher Richtung (Kampstraße) zu erschließen Bushaltestelle Ruhrtalemuseum in fußläufiger Erreichbarkeit
Planungsrecht	Gestaltungssatzung, Stadtumbauesatzung, kein Bebauungsplan FNP: teils Gemischte Baufläche teils Kerngebiet
Restriktionen	Bestehende Planungen zu Geschosswohnungsbau, teilweise betreutes Wohnen in den OG, im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzung (Drogeriemarkt)

Fazit:

- Die Fläche ist grundsätzlich zu klein für die Unterbringung des Vorhabens. Zudem stehen die bestehenden Planungen der Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt entgegen.
- Bei Umsetzung der Planungen steht der Standort nicht mehr als Einzelhandelsstandort (insbesondere für einen Lebensmittelmarkt) zur Verfügung

Standort 2: Senningsweg



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

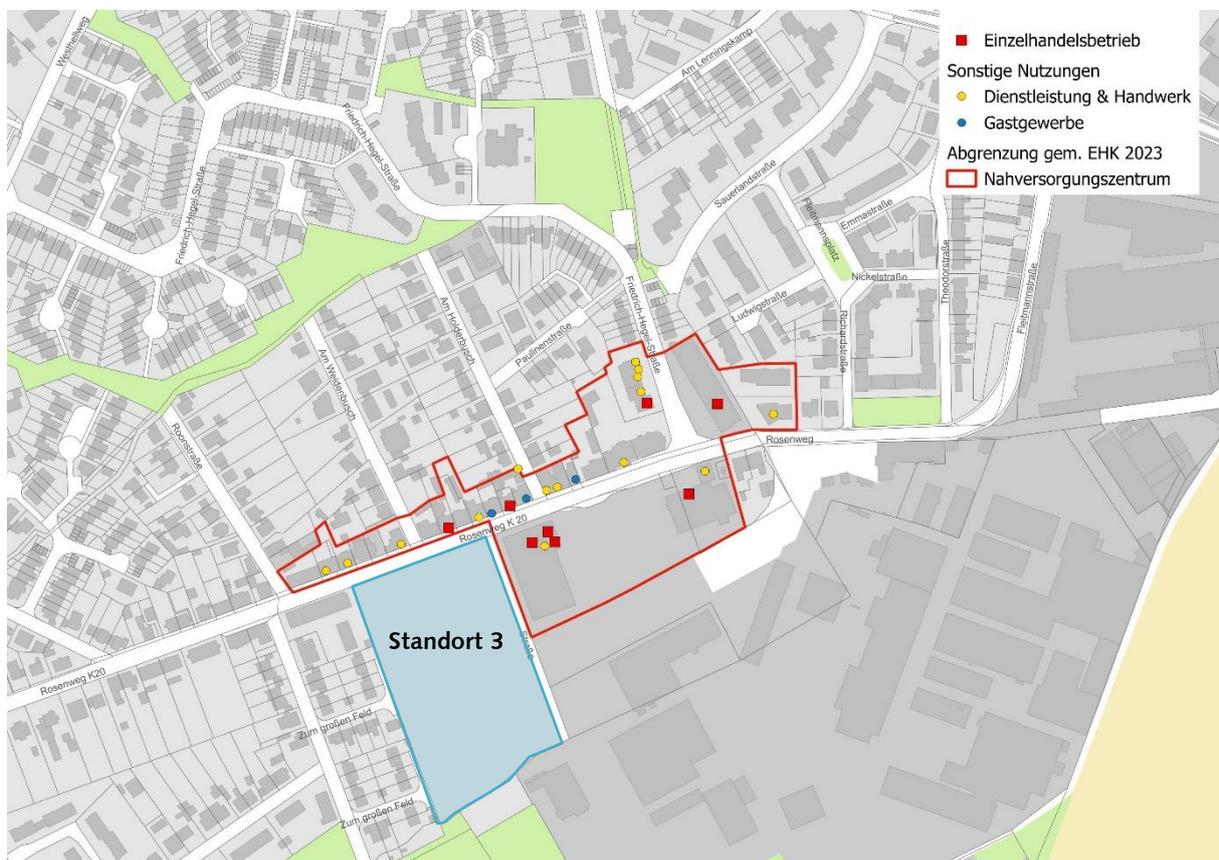
Lage	Westliche Randlage teilweise innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt und teilweise angrenzend
Angrenzende Nutzungen	westlich, nördlich und östlich Wohnbebauung, südlich Mischnutzung (z.T. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung in den Erdgeschossen), Bahnhofstraße/Bahnhof/Busbahnhof
Flächengröße und Zuschnitt	Ca. 3.800 m ² , insgesamt schmal zugeschnitten (Richtung Bahnhofstraße geringe Breite)
Nutzung	Brachfläche, teilweise Nutzung als Parkplatz
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschließung über Senningsweg Bus und Bahnhofstehle „Schwerte Bahnhof“ in fußläufiger Erreichbarkeit
Planungsrecht	Bebauungsplan: zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente sind unzulässig FNP: Gemischte Baufläche
Restriktionen	Wohnungsbau geplant
Fazit:	
<ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht steht Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt entgegen. • Bei Umsetzung der Planungen steht der Standort nicht mehr als Einzelhandelsstandort (insbesondere für einen Lebensmittelmarkt) zur Verfügung. 	

Insgesamt ist festzuhalten, dass es innerhalb und auch angrenzend an das Hauptzentrum Innenstadt keine geeignete Fläche zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes gibt.

7.2.2 Nahversorgungszentrum Holzen

Das Nahversorgungszentrum Holzen weist eine lineare Struktur entlang des Rosenwegs im Stadtteil Holzen auf, wobei sich der überwiegende Anteil der Betriebe auf der nördlichen Seite des Rosenweges befindet. Dabei handelt es sich vor allem um kleinteilige Anbieter in den Erdgeschossen, während in den Obergeschossen der überwiegend dreigeschossigen Gebäude gewohnt wird. Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt befindet sich mit den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte und den zugeordneten Sammelstellplätze südlich des Rosenweges. Dauerhafte Leerstände sind nicht zu verzeichnen. Die Kombination aus einem Lebensmittelsupermarkt und einem Lebensmitteldiscounter stellt sich als zeitgemäß und stabil dar. Bezogen auf die Versorgungsfunktion ist die quantitative Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums angemessen, es wird damit seinem Versorgungsauftrag für den Stadtteil Holzen gerecht.

Karte 9: Nahversorgungszentrum Holzen



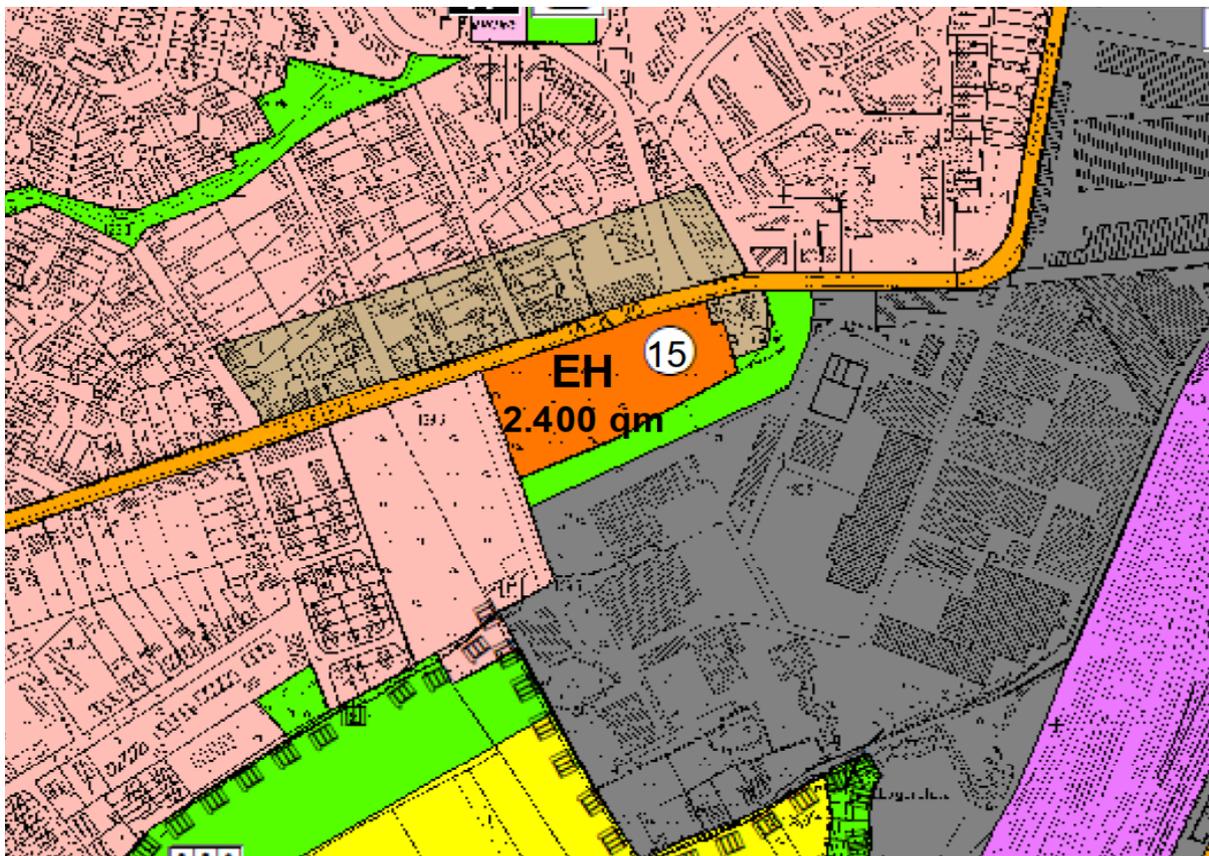
Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte 2023

Grundlage der Bewertung möglicher Potenzialflächen stellen insbesondere auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Regionalplan sowie Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte für den Bereich des Nahversorgungszentrums Holzen und angrenzende Bereiche (siehe dazu Karte 10) dar:

- Der Regionalplan weist für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

- Flächennutzungsplan
 - Nahversorgungszentrum Holzen: Sonderbaufläche Einzelhandel, 2.400 m² VKF, gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauGB
 - Nördlich des Nahversorgungszentrums Holzen: Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB
 - Östlich des Nahversorgungszentrums Holzen: Gewerbliche Bauflächen
 - Südlich des Nahversorgungszentrums Holzen: Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB, Gewerbliche Bauflächen
 - Westlich des Nahversorgungszentrums Holzen: Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, z.T. im Bau

Karte 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte (Nahversorgungszentrum Holzen)

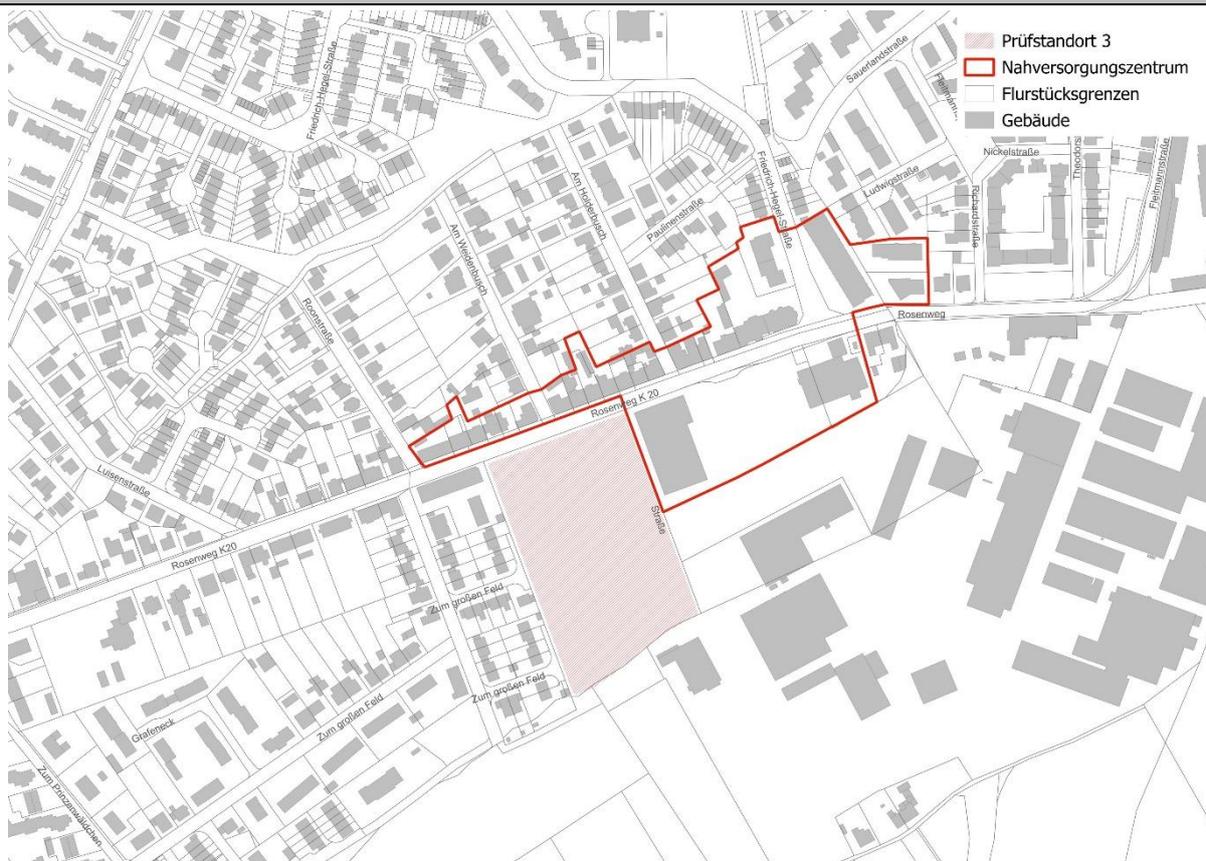


Quelle: Stadt Schwerte, Flächennutzungsplan Teilplan 1 (von 3 Teilplänen), erstellt: 26.03.2003, Stand 04.04.2024

Einordnung möglicher Potenzialflächen

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind keine möglichen Entwicklungsflächen für einen Lebensmittelmarkt auszumachen. Aufgrund Grundlage der Darstellung im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte wurde die Fläche südwestlich des Nahversorgungszentrums (Prüfstandort 3) in die nähere Betrachtung einbezogen.

Prüfstandort 3: Rosenweg (Holzen)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

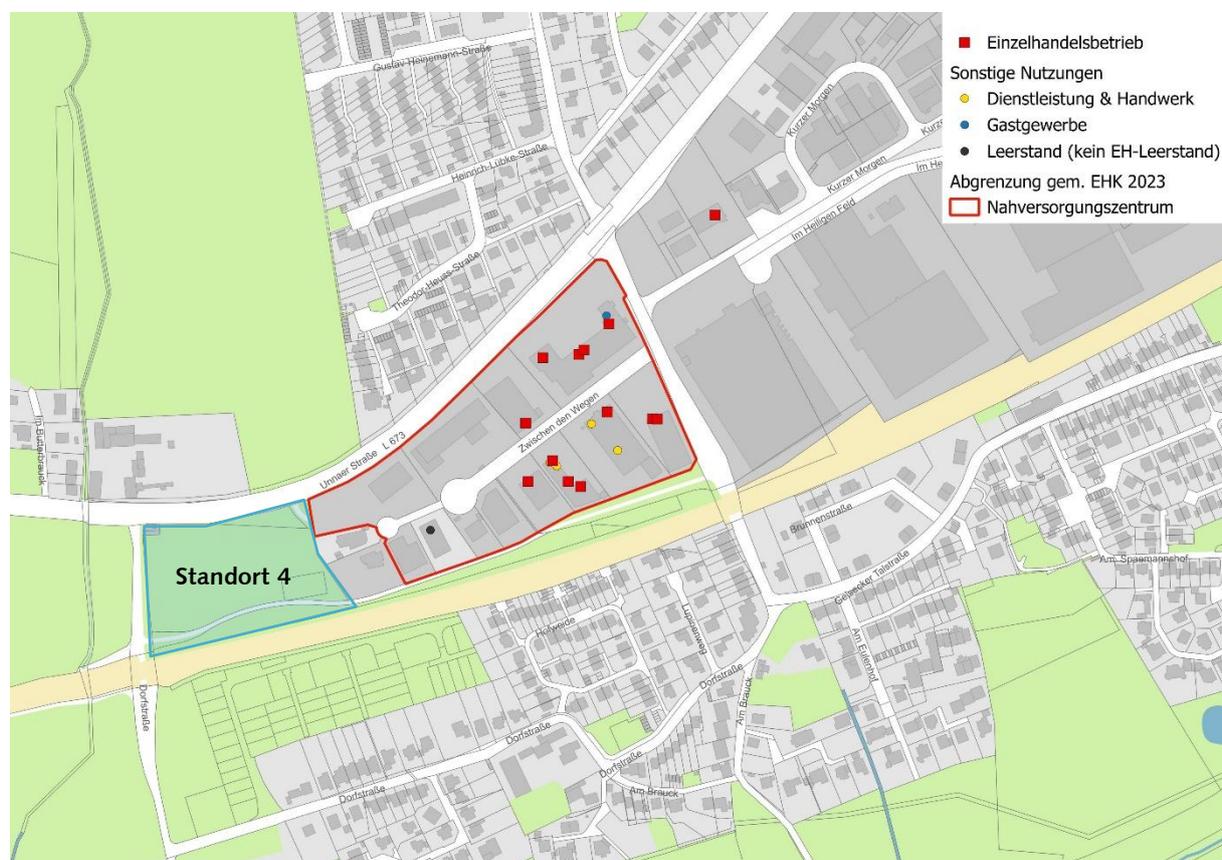
Lage	Südlich Rosenweg, Südwestlich des Nahversorgungszentrums Holzen, in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Lebensmittelmärkten (Edeka, Lidl)
Angrenzende Nutzungen	Westlich Wohnbebauung, nördlich Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe), östlich Nahversorgungszentrum, teilweise gewerbliche Nutzungen
Flächengröße und Zuschnitt	Ca. 20.000 m ² , rechteckiger Zuschnitt
Nutzung	Wird derzeit bebaut, Wohnbebauung
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschlossen über Rosenweg, Bushaltestelle Am Weidenbusch in unmittelbarer Nähe
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Restriktionen	Planung/künftige Bebauung
Fazit:	
<ul style="list-style-type: none"> Planungsrecht steht Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt entgegen. Standort nach Abschluss der Bebauung nicht mehr als Einzelhandelsstandort (insbesondere für einen Lebensmittelmarkt) verfügbar. 	

Insgesamt ist festzuhalten, dass es innerhalb und auch angrenzend an das Nahversorgungszentrum Holzen keine geeignete Fläche zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes gibt.

7.2.3 Nahversorgungszentrum Geisecke

Das Nahversorgungszentrum Geisecke befindet sich zentral im Siedlungsbereich, südlich der Unnaer Straße, beidseitig der Sackgasse Zwischen den Wegen, im westlichen Teil eines Gewerbegebietes. Es weist eine kompakte, funktionale Struktur auf. Prägende Einzelhandelsbausteine sind drei Lebensmittelmärkte sowie ein Fahrradfachmarkt, diese werden ergänzt durch kleinteilige Anbieter (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Leerstände sind nicht zu verzeichnen. Die Kombination aus einem Lebensmittelsupermarkt und zwei Lebensmitteldiscountern stellt sich stabil dar. Bezogen auf die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Geisecke ist die quantitative Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums überdurchschnittlich gut., es wird damit seinem Versorgungsauftrag für den Stadtteil Holzen gerecht.

Karte 11: Nahversorgungszentrum Geisecke



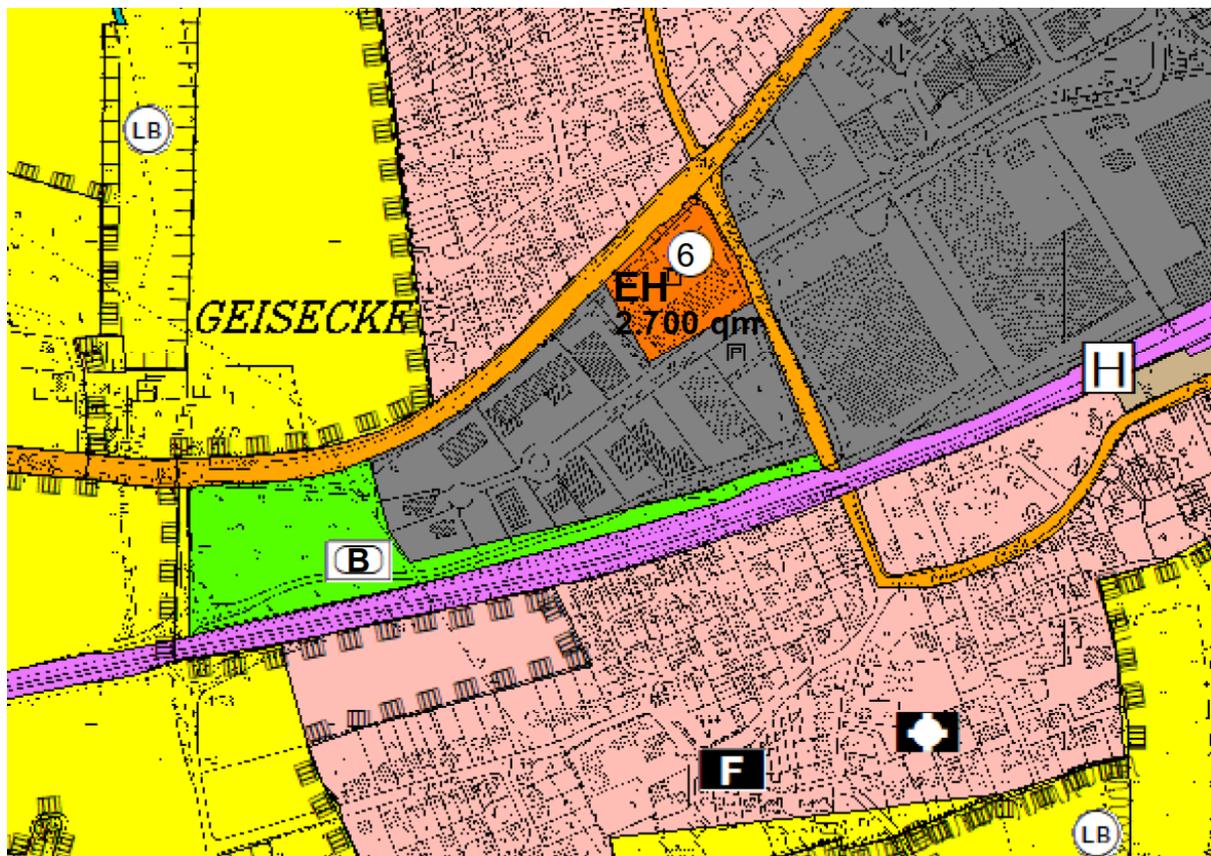
Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte 2023

Grundlage der Bewertung möglicher Potenzialflächen stellen insbesondere auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Regionalplan sowie Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte für den Bereich des Nahversorgungszentrums Geisecke und angrenzende Bereiche (siehe dazu Karte 12) dar:

- Der Regionalplan weist für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.
- Flächennutzungsplan

- Nahversorgungszentrum Geisecke: gewerbliche Bauflächen, Sonderbaufläche Einzelhandel, 2.700 m² VKF
- Nördlich des Nahversorgungszentrums Geisecke: Flächen für Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a BauGB und Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB
- Östlich des Nahversorgungszentrums Geisecke: Gewerbliche Bauflächen
- Südlich des Nahversorgungszentrums Geisecke: Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB, Flächen für Bahnanlagen § 5 (2) Nr. 3 BauGB und weiter südlich Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB
- Westlich des Nahversorgungszentrums Geisecke: Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB (Bolzplatz, Streuobstwiese)

Karte 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte (Nahversorgungszentrum Geisecke)

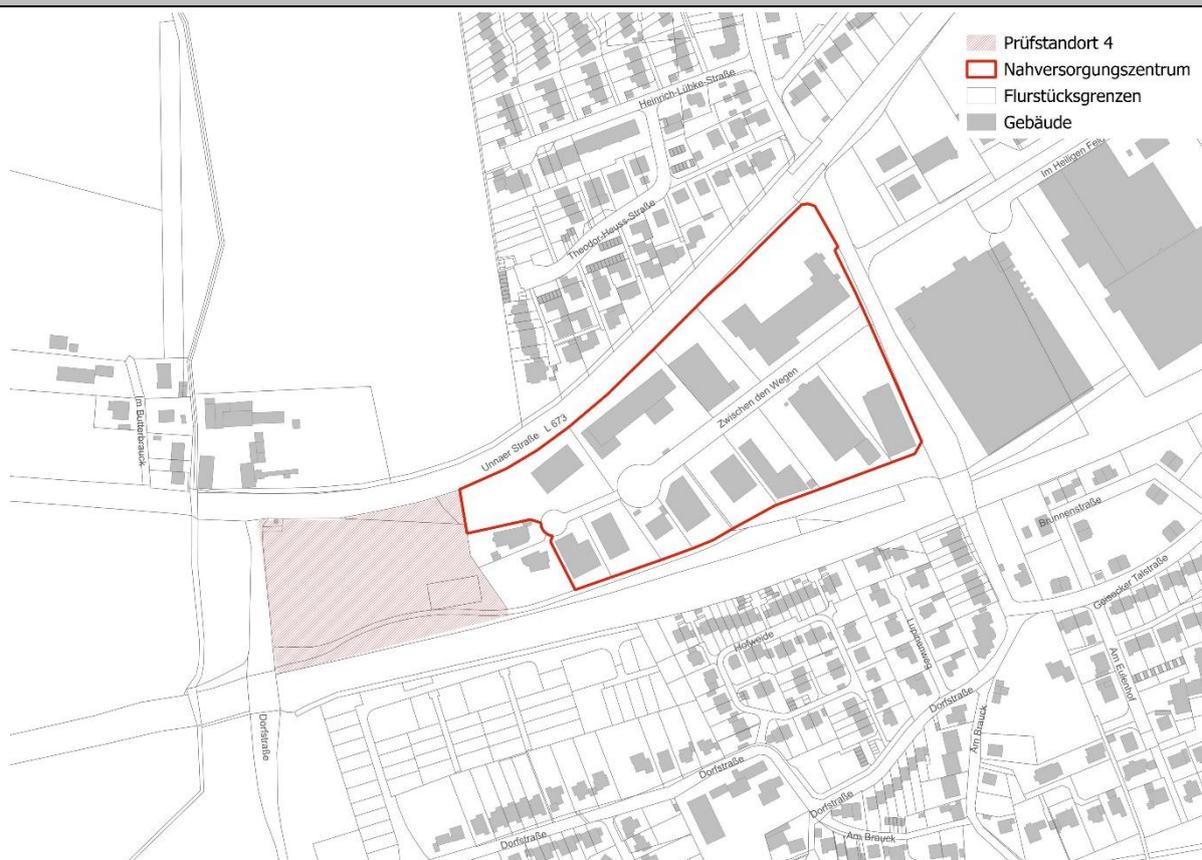


Quelle: Stadt Schwerte, Flächennutzungsplan Teilplan 1 (von 3 Teilplänen), erstellt: 26.03.2003, Stand 04.04.2024

Einordnung möglicher Potenzialflächen

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind keine möglichen Entwicklungsflächen für einen Lebensmittelmarkt auszumachen. Aufgrund Grundlage der Darstellung im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte wurde die Fläche westlich des Nahversorgungszentrums (Prüfstandort 4) in die nähere Betrachtung einbezogen.

Standort 4: Unnaer Straße (Geisecke)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Lage	Westlich des Nahversorgungszentrums Geisecke, südlich der Unnaer Straße, siedlungsräumliche Randlage
Angrenzende Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen im Westen und Norden, Wohnbebauung im Süden durch Bahnleiße getrennt, östlich Nahversorgungszentrum u.a. mit Einzelhandelsnutzungen, Handwerk, Dienstleistungen
Flächengröße und Zuschnitt	Ca. 16.500 m ² , rechteckig geschnitten
Nutzung	Streuobstwiese, Bolzplatz
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Nicht erschlossen
Planungsrecht	FNP: Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB Regionalplan: allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, regionaler Grünzug, Grundwasser- und Gewässerschutz
Restriktionen	Planungsrecht

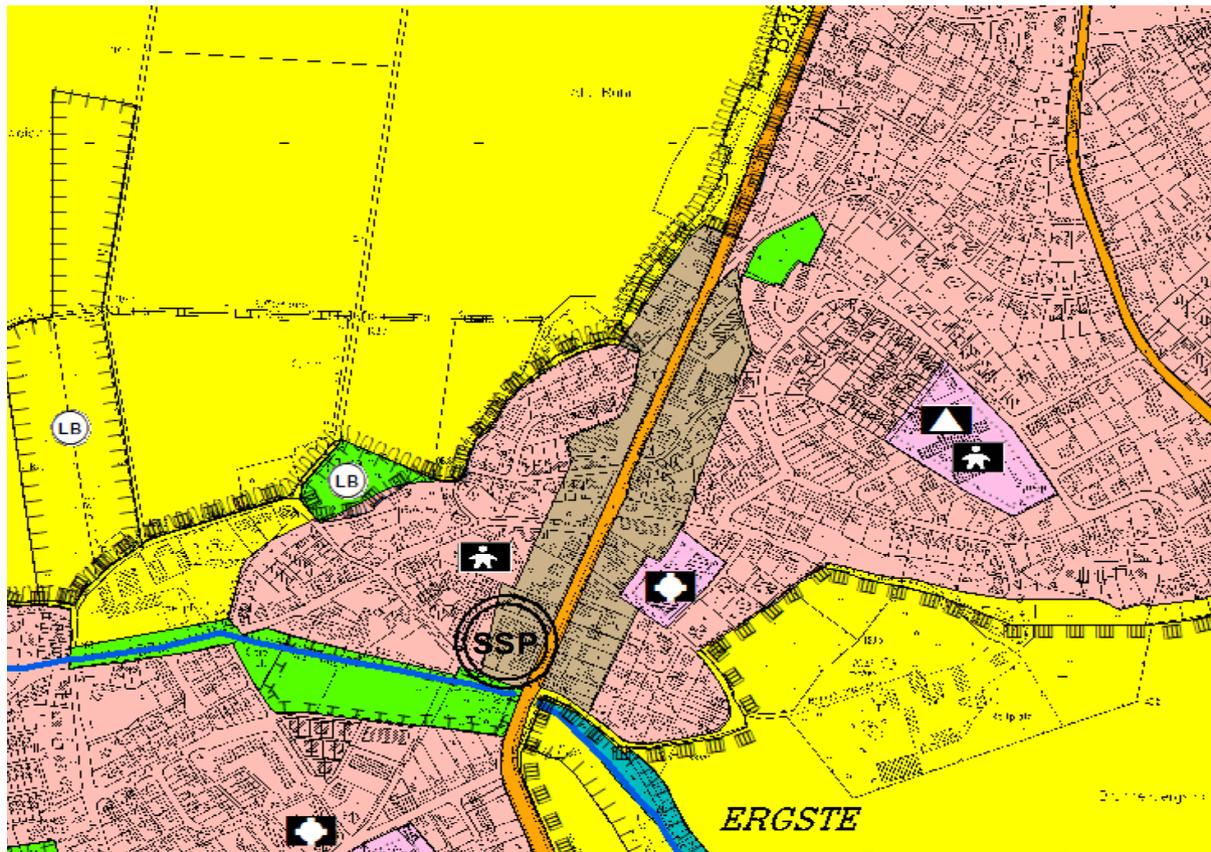
Fazit:

- Planungsrecht steht Nutzung für einen Lebensmittelmarkt entgegen.
- Standort ist nicht geeignet die Nahversorgung in Schwerter Heide und Schwerte Ost im Sinne einer Nahversorgung (insbesondere fußläufige Erreichbarkeit) zu stärken. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (in Ergänzung des Bestandes im Nahversorgungszentrum Geisecke) zusätzlich gebietsfremden Verkehr generieren würde.

Grundlage der Bewertung möglicher Potenzialflächen stellen insbesondere auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Regionalplan sowie Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte für den Bereich des Nahversorgungszentrums Ergste und angrenzende Bereiche (siehe dazu Karte 14) dar:

- Der Regionalplan weist für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Karte 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte (Nahversorgungszentrum Ergste)



Quelle: Stadt Schwerte, Flächennutzungsplan Teilplan 1 (von 3 Teilplänen), erstellt: 26.03.2003, Stand 04.04.2024

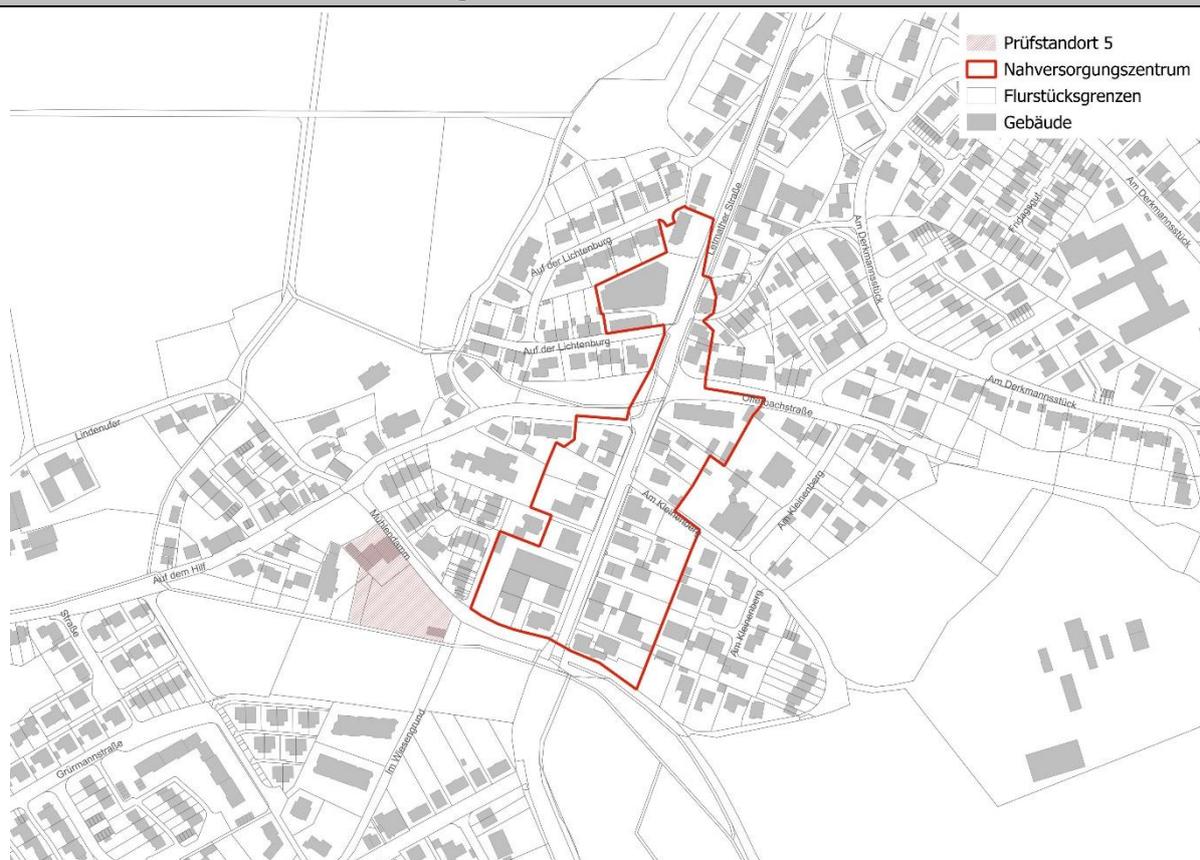
- Flächennutzungsplan
 - Nahversorgungszentrum Ergste: gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauGB, Siedlungsschwerpunkt gem. § 6 Landesentwicklungsprogramm NRW
 - Nord-westlich des Nahversorgungszentrums Ergste: Flächen für Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a BauGB
 - Nord-östlich des Nahversorgungszentrums Ergste: Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, Teilbereich Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB

- Östlich des Nahversorgungszentrums Ergste: Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, Teilbereich Flächen für Gemeinbedarf § 5 (2) Nr. 2 BauGB (kirchlichen Zwecken dienende Gebäude)
- Süd-westlich des Nahversorgungszentrums Ergste: Grünfläche § 5 (2) Nr. 5 BauGB
- Süd-östlich des Nahversorgungszentrums Ergste: Flächen für Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a BauGB
- Westlich des Nahversorgungszentrums Ergste: Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauGB, z.T. im Bau

Einordnung möglicher Potenzialflächen

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind keine möglichen Entwicklungsflächen für einen Lebensmittelmarkt auszumachen. Aufgrund Grundlage der Darstellung im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte wurde die Fläche südwestlich des Nahversorgungszentrums (Prüfstandort 5) in die nähere Betrachtung einbezogen.

Prüfstandort 5: Mühlendamm (Ergste)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Kartengrundlage: ALKIS NRW 2022

Lage	Südwestlich des Nahversorgungszentrums Ergste, in zweiter Reihe zu bestehenden Lebensmittelmarkt (zu Edeka Patzer) an der Letmather Straße
Angrenzende Nutzungen	Grünflächen südlich anschließend, Wohnbebauung im Westen und Norden, östlich Nahversorgungszentrum
Flächengröße und Zuschnitt	Ca 6.500 m ² , dreieckiger Zuschnitt, ungünstige Topographie
Nutzung	Wird derzeit bebaut, Wohnbebauung
Verkehrliche Rahmenbedingungen	Erschlossen über Mühlendamm (schmale Straße) Bushaltestelle Kirchstraße in 250 m
Planungsrecht	Bebauungsplan: WA FNP: Wohnbaufläche Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Restriktionen	Planung/künftige Bebauung
Fazit:	
<ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht steht Nutzung für einen Lebensmittelmarkt entgegen. • Standort nach Abschluss der Bebauung nicht mehr als Einzelhandelsstandort (insbesondere für einen Lebensmittelmarkt) verfügbar. 	

Insgesamt ist festzuhalten, dass es innerhalb und auch angrenzend an das Nahversorgungszentrum Ergste keine geeignete Fläche zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes gibt.

7.2.5 Fazit

Hinsichtlich der Prüfung der Voraussetzungen für die Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Siedlungsrandlage und weist innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes, in dem es keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, einen deutlichen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten (Schwerter Heide, Schwerte Ost) auf, die aus versorgungsstruktureller bzw. verbrauchernaher Sicht derzeit zum Teil unterversorgt sind. Hinsichtlich der Standortwahl für das Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass jahrelange Bemühungen der Stadt Schwerte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet und die damit verbundene Standortfindung in städtebaulich integrierter Lage nicht zielführend waren.
Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten stellt die Suche nach Potenzialflächen in (nächstgelegenen) zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte keine anzustrebende, adäquate Lösung für die Entwicklung der Nahversorgung in den Bereichen Schwerter Heide und Schwerte Ost dar, da aus diesen Bereichen vor allem keine angemessene, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegeben ist.
- Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wurde dennoch auch eine Standortalternativen-Prüfung für Flächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte sowie sich anschmiegenden, möglich Potenzialflächen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild (z.B. in der Innenstadt) nicht in Betracht kommt.
- In Kapitel 4.4 wurde die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund dient die vorliegende Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne einer Stärkung der Nahversorgung in den Stadtteilen Schwerter Heide und Schwerte Ost.
- Die Wirkungsanalyse in Kapitel 5 hat zudem gezeigt, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Die Voraussetzungen für die Nahversorgungsausnahme im Sinne des Ziels 6.5-2 des LEP NRW sind damit kumulativ für das Vorhaben erfüllt.**

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 m² (zuzüglich einer Bäckerei mit 30 m² Verkaufsfläche sowie einer gastronomisch genutzte Fläche von rund 170 m²).

Im nördlichen Stadtgebiet sind insbesondere die Bereiche Schwerter Heide und Schwerte Ost hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln quantitativ wie räumlich unterversorgt. Jahrelange Bemühungen der Stadt Schwerte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet und die damit verbundene Standortfindung in städtebaulich integrierter Lage waren nicht zielführend. Insbesondere nördlich der Trasse der Bundesautobahn A1 als auch in Schwerte Ost sind keine geeigneten Flächen zu identifizieren bzw. verfügbar, so dass der Vorhabenstandort derzeit die einzig möglich Alternative darstellt, der aufgrund einer geringen Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich zwar eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit besitzt, darüber hinaus aber sowohl mit dem Fahrrad, dem ÖPNV als auch dem Kfz erreichbar ist. Er hat einen Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Im funktionalen Versorgungsgebiet, in dem 6.500 Einwohner leben, wird der geplante Lebensmittelvollsortimenter voraussichtlich eine Kaufkraftabschöpfung von rund 25,6 – 26,6 % generieren und übernimmt damit eine Nahversorgungsfunktion im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Schwerte.

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 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 außerdem die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern kann.
- 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 Begründung des Vorhabens wurde darüber hinaus eine (gleichsam hilfsweise) Argumentation unter der Annahme geführt, dass das Vorhaben ein Einzelhandelsbetrieb i. S. v. § 11 (2) BauNVO sein kann und mit der Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW vereinbar ist. Es wurde dargelegt, dass für das Vorhaben eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild (z.B. in der Innenstadt) nicht in Betracht kommt. Vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne einer Stärkung der Nahversorgung in den Stadtteilen

Schwerter Heide und Schwerte Ost dient und dem Nachweis, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden, sind die Voraussetzungen für die Nahversorgungs Ausnahme im Sinne des Ziels 6.5-2 des LEP NRW für das Vorhaben kumulativ erfüllt.

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, der sowohl Teile des Schwerter Stadtgebietes und darüber hinaus auch angrenzende Bereich der Stadt Dortmund berücksichtigt, umverteilt. Folgende Untersuchungsergebnisse sind festzuhalten:

- Bei der Bestimmung des potenziellen Umsatzes werden maximale, realistische Flächenproduktivitäten in einer Spannweite 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 5,1 – 5,3 Mio. Euro zu 100 % umverteilt.
- Im Rahmen der Gravitationsrechnung ergeben sich für das Vorhaben im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereiche die sich für die Stadt Schwerte (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Holzen) in einem Spektrum von maximal 0,5 – 2,1 Mio. Euro bewegen. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultieren Umverteilungsquoten von 7,0 – 8,8 %.
Im Dortmunder Stadtgebiet wurden drei Nahversorgungszentren untersucht (Nahversorgungszentren Berghofen, Höchsten, Sölderholz-Lichtendorf). Hier sind die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zuletzt aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort relativ gering bzw. teilweise nicht nachweisbar. Sie erreichen maximal 0,1 Mio. Euro bzw. Umverteilungsquoten von maximal 1,7 - 1,8 % im Nahversorgungszentrum Höchsten.
Für die Anbieter in sonstigen städtebaulich integrierten Streulagen ergeben sich Umsatzumverteilungen von rund 1,0 – 1,1 Mio. Euro, was Umsatzumverteilungsquoten von rund 5,1 – 5,4 % entspricht.
Die höchste Umverteilungsquote wird in städtebaulich nicht integrierten Lagen mit 8,6 – 9,1 % bzw. 1,3 – 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 (hier: Stadt Dortmund) nicht zu erwarten.
- Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (2014 sowie seiner im Jahre 2024 beschlossenen Fortschreibung) ist gegeben.

9 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Prüfkriterien der städtebaulichen Atypik: Nahversorgung.....24

Karten

Karte 1: Siedlungsräumliche Lage des Vorhabenstandortes 11
Karte 2: Luftbild zum Umfeld des Vorhabenstandortes 11
Karte 3: Wettbewerbssituation des Vorhabenstandortes 12
Karte 4: Abgrenzung des Untersuchungsraums und funktionales
Versorgungsgebiet 17
Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes und konkurrierende
Angebotsstandorte 22
Karte 6: Auszug Regionalplan 39
Karte 7: Hauptzentrum Innenstadt 42
Karte 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte (Hauptzentrum
Innenstadt) 43
Karte 9: Nahversorgungszentrum Holzen 47
Karte 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte
(Nahversorgungszentrum Holzen) 48
Karte 11: Nahversorgungszentrum Geisecke 50
Karte 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte
(Nahversorgungszentrum Geisecke) 51
Karte 13: Nahversorgungszentrum Ergste 53
Karte 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Schwerte
(Nahversorgungszentrum Ergste) 54

Tabellen

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimente und Verkaufsflächen des
Vorhabens 13
Tabelle 2: Kennwerte zur Kaufkraftabschöpfung im funktionalen
Versorgungsgebiet 23
Tabelle 3: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und
Genussmittel im Untersuchungsraum 28